

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 430 | 14. KW | 06.04.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: RWB</b> bringt nächsten AIF mit Risiko-Kapital für Kleinanleger	2
<b>J.P. Morgan:</b> Analyse über die Fallhöhe am Markt für Wohnimmobilien	4
<b>ELTIF (I):</b> Deutscher Markt hat sich im vergangenen Jahr nur wenig entwickelt	8
<b>Auf ein Wort: Volker Arndt</b> von <b>US Treuhand</b> über die Bankenkrise in den USA	9
<b>ELTIF (II): ZIA</b> lobt neue Regeln der EU zum Vertrieb der Long Term Fonds	10
<b>Wealthcap-</b> Untersuchung: Sind Krisen tatsächlich komplett unvorhersehbar?	11
<b>Personalia I</b>	12
<b>Personalia II</b>	14
<b>Catella-</b> Büromarkt-Analyse: Preisrückgänge und höhere Spitzenrenditen erwartet	15
<b>Tech-Cities: Savills</b> sieht in Deutschland nur Berlin unter der globalen Top-30	16
<b>Statistisches Bundesamt:</b> Zahl der Pflegebedürftigen steigt schneller als erwartet	19
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

Auf dieser Rangliste möchte niemand weit vorne liegen. Leider hat es zwei Immobilien-Unternehmen getroffen. **Corestate** und die **Adler Group** besetzen auf der DSW-Watchlist 2023 die Plätze eins und zwei. Die **Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW)** ermittelt regelmäßig die Performance der 50 größten Kapitalvernichter an der Deutschen Börse, und es ist leider auffällig, dass ausgerechnet Immobilien-AG die schlimmsten Geldverbrenner stellen. Und das bereits seit geraumer Zeit.

„Der Corestate-Kurs hat sich in den vergangenen fünf Jahren von knapp 50 Euro auf aktuell rund 45 Cent atomisiert“, kommentieren die Wertpapier-Wächter. „Das Unternehmen erinnere eher an eine On-Off-Liebe mit dem Insolvenzverwalter. Zum Zweitplatzierten Adler Group heißt es: „Auch hier sind die Finanzierungen bzw. Refinanzierungen das große Thema und ein massiver Vertrauensverlust.“ Fraglich sei, wie ein derartiges Unternehmen in aktuellen Zeiten überhaupt noch an frisches Kapital kommen soll.

Diese Frage stellen sich derzeit nicht wenige in der Immobilien-Branche. Bereits in der vergangenen Ausgabe habe ich aus einer Umfrage zitiert, nachdem in den kommenden Jahren jeder fünfte Projektentwickler sein Neubau-Geschäft einstellen will. Bei gestiegenen Zinsen, teuren Baustoffen, höheren Kosten der Handwerker und Anforderungen in Sachen ESG bleiben unter dem Strich nur Miese - zumal die höheren Zinsen auch den Kreis der potenziellen Käufer deutlich eindampfen.

Aus der Politik habe ich bis auf das drohende Verbot von Öl- und Gasheizungen nicht viel dazu gehört. Worüber hat die Ampel kürzlich 30 Stunden lang eigentlich beraten? Was ist mit den dringend benötigten 400.000 Wohnungen jährlich? Die Regierung will das Land voranbringen, habe ich in der Berichterstattung über die Koalitionsgespräche gelesen. Doch die Realität ist bei den zuständigen Ministern und ihren Beratern noch nicht so richtig angekommen.

Ich wünsche Ihnen ein frohes Osterfest und erholsame Feiertage.

Viel Spaß beim Lesen!



## Jamestown

### Areal Böhler gekauft

Die **Jamestown Areal Böhler GmbH & Co. KG** hat das traditionsreiche Areal Böhler in Düsseldorf zum Preis von 156 Millionen Euro vom **Voestalpine Konzern** übernommen. Auf dem 230.000 Quadratmeter großen Areal aus dem Jahr 1914 stehen 40 Gebäude mit Nutzflächen von 125.000 Quadratmetern. Dort sind 180 Firmen und selbstständige Gewerbe angesiedelt.

Das Areal Böhler ist mit Hallenflächen von 18.500 Quadratmetern europaweit führender Anbieter von Messe- und Event-Locations und somit Anziehungspunkt für weit über 200 000 Besucher jährlich. Unter anderem werden dort die Messen Shoes Düsseldorf, CyclingWorld Europe, Neonyt, Polis Convention, ArtDuesseldorf und Corporate Events namhafter Dax-Konzerne veranstaltet.

Mit fast 30 Prozent der vermietbaren Gesamtflächen ist voestalpine der weitaus größte Mieter im Areal Böhler. Große Flächen angemietet haben unter anderem auch die bundesweit tätige **Broich Catering GmbH** und die **Rheinriff GmbH**, die in Kürze eine der weltgrößten Indoor-Surf-Hallen mit 6.000 Quadratmetern eröffnen wird, in der neben einer neun Meter breiten, stehenden Surfzelle sechs Beachvolleyballplätze und ein modernes Tagungszentrum entstanden sind. Der Ausbau des Photovoltaik-Netzes und die vorgesehene Speicherung von gewonnenen Energien in Wasserstoff für die Beheizung machen den Standort zusätzlich nachhaltig.



**Spielgeld in Rotation.**  
RWB sammelt Kapital für Private-Equity-Investitionen ein.

### Fonds-Check

## Risikokapital und Kleinanleger

RWB setzte Reihe mit Private-Equity-Fonds fort - Beteiligung ab 5.000 Euro

**Denken wir an Private Equity, fällt uns seit der Corona-Pandemie Biontech ein. Dem Mainzer Pharmaunternehmen gelang mit einem Impfstoff gegen COVID 19 der Durchbruch, und es verdiente Milliarden Euro - was auch den Anlegern einiger MIG-Fonds der HMW AG gefiel, denn Biontech war eines der ausgewählten Zielunternehmen.**

Anbieter **RWB** geht einen anderen Weg. Der Fonds-Initiator wählt die Firmen nicht selbst aus, sondern beteiligt sich mit seinem Dachfonds „Direct Return 5“ an institutionellen Zielfonds, deren Fondsmanager ihrerseits die Zielunternehmen identifizieren.

Mit dem jüngsten Fonds macht sich RWB selbst Konkurrenz, denn parallel ist noch ein weiterer AIF im Angebot, der „RWB International 8“. Anders als dieses Angebot ist der Fünfer hauptsächlich durch eine kürzere Laufzeit charakterisiert und durch die Beschränkung auf lediglich eine Investitionsrunde, was schnellere Rückflüsse ermöglichen soll. Das grundsätzliche Konzept ähnelt sich. Mit beiden Fonds richtet sich RWB an Privatanleger, die auf die Entscheidungen institutioneller Investoren vertrauen, denn der Dachfonds investiert gemeinsam mit den Instis in eine Reihe von Zielfonds mit Fokus USA und Europa. Als potenzielle Mitinvestoren nennt RWB **Allianz, Goldman Sachs, Yale** und **Harvard**.

Als Argument für Private Equity (PE) verweist RWB auf die erzielte Durchschnittsrendite der Elite-Universität Yale. In deren Portfolio stellen PE-Beteiligungen rund 41 Prozent. In der Vermögensaufteilung deutscher Kapitalanleger verliert sich Private Equity in den 1,8 Prozent, die Sonstiges umfassen.

Doch das ist nur die halbe Wahrheit. Zwar hat die Yale-Stiftung sogar 20 Jahre lang im Schnitt mehr als elf Prozent Rendite erzielt. Doch im jüngst abgelaufenen Geschäftsjahr betrug die Anlagerendite nach Abzug von Kosten und Gebühren gerade einmal 0,8 Prozent. „In einem so volatilen Jahr für die weltweiten Finanzmärkte freuen wir uns, das Kapital von Yale geschützt zu haben“, kommentierte **Matt Mendelsohn**, Chief Investment Officer von Yale, bei der Vorstellung des Yale-Investment-Reports im Oktober vergangenen Jahres die Zahlen: „Trotzdem erwarten wir herausfordernde Zeiten, da steigende Zinsen, Inflation und das geopolitische Umfeld für starken Gegenwind sorgen.“

**Kalkulation:** Anleger beteiligen sich mit mindestens 5.000 Euro an dem Dachfonds. RWB sammelt das Kapital und verteilt es auf eine Reihe von internationalen Zielfonds. Die Manager der Zielfonds entscheiden ihrerseits, welche Unternehmen mit dem Private Equity gefördert werden. Läuft alles

nach Plan, entwickeln sich die Zielunternehmen prächtig und erzielen bei der Exit-Strategie nach fünf bis sieben Jahren Gewinne. Das kann der Verkauf sein oder ein Börsengang. Die angestrebte Wertsteigerung kann erzielt werden durch Digitalisierung, Expansion und dem Aufbau einer erweiterten Produktpalette. Im Basis-Szenario sollen die Anleger bis zur geplanten Liquidation des Fonds ab 2035 ein Plus von rund 49 Prozent erwirtschaften, was eine rechnerische Rendite von 3,36 Prozent bedeuten würde.

Als Beispiele für Exits und Verkäufe nennt RWB **Verallia**, einen Hersteller von Glasbehältern, **Sequent**, ein Unternehmen zur 3D-Modellierung von Geomessdaten, **Rexon**, einen Anbieter von innovativen Materialien für Schuhe, und die Großbäckerei **Wback** mit **Burger King** als Kunden.

**Steuern:** Einkünfte aus Kapitalvermögen.

**Anbieter:** Seit Ende der 90-er Jahre bietet RWB Private-Equity-Fonds an und hat 2,1 Milliarde Euro Anlagevermögen investiert. Außerdem zählt das Unternehmen in Verkaufsunterlagen 150.000 Anlage-

verträge, 3.700 Unternehmensbeteiligungen in 50 Ländern, 235 Zielfonds und einen durchschnittlichen Multiple der aufgelösten Investments von 2,1 auf.

**Kosten:** Die Initialkosten summieren sich auf 9,9 Prozent der Kommanditeinlage. Jährlich fallen für Verwaltung und Transaktionskosten auf dieser Basis rund 2,6 Prozent an.

**Meiner Meinung nach...** Private-Equity-Fonds von RWB, einem Spezialisten für Risikokapital. Mit einer Mindestbeteiligung ab 5.000 Euro will das Unternehmen auch Anleger mit relativ geringem Vermögen zu Investitionen von Private Equity ermutigen. Als Dachfonds konzipiert, entscheiden die Manager der Zielfonds über die geförderten Unternehmen. Beispiele für rentable PE-Investments gibt es zur Genüge - genauso wie für Missgriffe. Auch jahrelang erfolgreiche Anleger mussten im vergangenen Jahr kleine Brötchen backen. Entscheiden Sie selbst, ob knapp 3,5 Prozent prognostizierte Rendite den Risiken entsprechen. Bitte nur Kapital anlegen, dass nicht anderweitig benötigt wird, Wagniskapital eben. □



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.

**DFI****Zweiter AIF am Start****Deutsche Fondsimmobilien**

**DFI** startet den Vertrieb seines zweiten Wohnungs-AIF. Der „DFI Wohnen 2“ investiert wie sein Vorgänger an viel versprechenden Standorten in Städten und Ballungsräumen und entwickelt die Wohn- und Geschäftshäuser während der Fondslaufzeit weiter, um das Portfolio des Fonds nach Ende der Laufzeit mit Gewinn für die Anleger zu verkaufen. Die Einkaufspipeline ist gut gefüllt: Zwei Portfolios befinden sich in Ankaufsprüfung. Die geplante Laufzeit liegt bei sechs bis neun Jahren.

## Preise hängen Einkommen ab

J.P. Morgan betrachtet Inflation als entscheidend für Wohnungsmärkte

**Die Fallhöhe am Markt für Wohnimmobilien ist hoch aus Sicht von Tilmann Galler, Kapitalmarktstrategie bei J.P. Morgan Asset Management, und verantwortlich dafür sind vor allem die Zinserhöhungen.**

Eine gute Kennzahl, um die Fallhöhe einzuordnen, sei das Verhältnis zwischen Hauspreisen und verfügbarem Einkommen: Je höher der Wert, desto teurer die Immobilienmärkte: „In vielen der großen entwickelten Volkswirtschaften ist dieses Verhältnis derzeit nahe oder auf historischen Höchstständen, denn das Wachstum des verfügbaren Einkommens konnte in den letzten Jahren mit dem Hauspreisanstieg nicht mithalten. Das hohe Bewertungsniveau macht die heutigen

Wohnungsmärkte deutlich anfälliger für höhere Zinssätze und Finanzierungskosten.“ Steht nun ein Immobilien-Crash bevor? Aus Sicht von Experte Galler gibt es zwar Korrekturbedarf, doch sieht er keine Anzeichen für eine Wiederholung einer Immobilienkrise oder sogar eine dadurch ausgelöste Finanzkrise.

Die Entschlossenheit der Zentralbanken, die Inflation wieder auf Zielwert zu bringen, hat die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes verändert. In den USA, Großbritannien und der Eurozone gab es die schnellsten Zinserhöhungszyklen seit mehr als 30 Jahren. In der Folge verdoppelten sich die Hypothekenzinsen in den USA und verdreifachten sich sogar in den meis-



»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)



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](http://www.deutsche-finance-group.de).

Bildquelle: ©pexels-charles-parker-5847370  
(Exemplarische Darstellung)

ten europäischen Ländern. „Angesichts des starken Anstiegs der Immobilienpreise in den letzten Jahren hat der Anstieg der Zinssätze die Erschwinglichkeit von Eigenheimen auf den niedrigsten Stand seit 2006 gedrückt“, sagt **Tilmann Galler**. Die Wohnungstransaktionen seien bereits stark zurückgegangen und die Hauspreisdaten in der zweiten Jahreshälfte deuteten auf eine Abschwächung des Preisumfelds in Nordamerika und Europa hin.

Doch das Preisniveau ist nach wie vor hoch: Seit den Tiefstständen der Finanzkrise stiegen die Immobilienpreise weltweit um 75 Prozent, wodurch Immobilienmärkte in Nordamerika und den meisten europäischen Ländern in überbewertetes Territorium gelangten.

Die Relevanz der Kennzahl Hauspreis zum verfügbaren Einkommen für den Wohnungsmarkt lässt sich mit dem Kurs-Gewinn-Verhältnis von Aktien vergleichen. Kurzfristig hat es nach Ansicht des **JP-Morgan**-Experten wenig Relevanz, aber Bewertungen spielten für die langfristige Wertentwicklung eine Rolle: „Beispielsweise erlebten die USA in den vergangenen 50 Jahren nur zwei Perioden

mit größeren nominalen Hauspreisrückgängen. Beides ereignete sich, nachdem die Schere zwischen Häuserpreisen und Einkommen weit aufgegangen ist. In beiden Fällen war eine deutliche Straffung der Geldpolitik der Auslöser für das Ende des Überschwangs am Immobilienmarkt.“

Trotz Korrekturbedarf bei den Preisen erwartet Galler aus zwei Gründen keine Wiederholung der Immobilien- und einer womöglich damit verbundenen Finanzkrise. „Erstens unterscheidet sich die derzeit nur moderate Investitionstätigkeit zum Jahr 2006, als in den USA beispielsweise aufgrund übermäßiger Bauaktivität ein großer Angebotsüberhang bestand“.

Der Leerstand bei Vermietung lag per Ende 2022 mit 5,8 Prozent deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 7,3 Prozent. Die Angebotsknappheit dürfte die Hauspreiskorrektur kurzfristig abmildern und sich in einen Rückenwind verwandeln, sobald Zinsen und Finanzierungskosten moderater werden. „Zweitens sind im Vergleich zu 2006 die Banken besser kapitalisiert, die Kreditqualität der

## 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

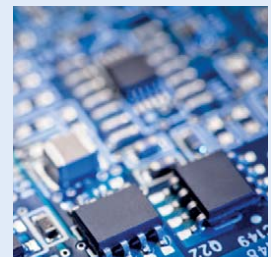


Immobilien USA



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

## **Berenberg Bank** **Hybrid-Anleihe-Fonds**

Die **Privatbank Berenberg** startet einen neuen Anleihe-Laufzeitfonds mit Anlagehorizont bis Mitte des Jahres 2028. Der „Berenberg Euro Target 2028“ (ISIN: DE000A3D06G2) verknüpft das Auszahlungsprofil einer Anleihe mit den Diversifikationsvorteilen eines Investmentfonds. Zum Fondsstart wird eine Zielrendite zwischen 4,5 und 5 Prozent per annum vor Kosten angestrebt. Das Angebot fokussiert sich auf Euro lautende Unternehmensanleihen, vornehmlich aus dem Investment-Grade-Bereich.

Hypothekenfinanzierung ist höher und die Laufzeiten der Hypotheken sind länger. Die Wohnimmobilienrisiken für den Bankensektor sind heute eher idiosynkratisch als systembedingt“, sagt Galler.

Damit die Wohnungsmärkte ihr Gleichgewicht finden können, muss sich aus Sicht des Kapitalmarktexperte die Erschwinglichkeit normalisieren. Dies könne auf drei Arten geschehen: Erstens die Preise fallen, zweitens das verfügbare Einkommen steigt und drittens die Finanzierungskosten sinken.

„Unserer Ansicht nach besteht eine gute Chance, dass alle drei Variablen in näherer Zukunft zur Normalisierung der Erschwinglichkeit beitragen“, so der Finanz-Fachmann. Während eine

Korrektur der Immobilienpreise unvermeidlich erscheine, sei eine der Schlüsselvariablen, die das Ausmaß des Abschwungs bestimmen werden, der Erfolg der Zentralbanken bei der Eindämmung der Inflation. „Unser Basisszenario ist, dass die Zentralbanken in der Lage sein werden, die Straffung zumindest bei nachlassendem Inflationsdruck zu unterbrechen und in den folgenden Jahren zu einer moderaten Geldpolitik zurückzukehren“, prognostiziert Galler. Damit würde die Abwärtsbewegung auf dem Immobilienmarkt begrenzt und eine davon ausgelöste Krise weniger wahrscheinlich. □



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.  
Frühzeichner-  
bonus  
bis Platzierungsende

## Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ 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)
- ✓ Entnahmelooption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: [www.metropolen22.de](http://www.metropolen22.de)

**PROJECT Investment Gruppe**  
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg  
✉ [info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)  
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, 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).

Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krifteler Straße, Frankfurt a. M.

# ELTIF holen in Europa bei Privatanlegern auf

Deutscher Markt hat sich allerdings 2022 nur wenig sichtbar weiterentwickelt - jedoch positiver Ausblick

Der Markt für European Long Term Investment Funds (ELTIF) ist im vergangenen Jahr deutlich gewachsen. Knapp vier Milliarden Euro flossen in die Produkte. Auf Basis einer repräsentativen Umfrage unter Asset Managern beziffert Scope das Marktvolumen per Ende 2022 auf rund 11,3 Milliarden Euro. Das entspricht einem Plus gegenüber 2021 von etwas mehr als 50 Prozent.

Insgesamt 77 ELTIFs standen Anlegern am Jahresende zur Verfügung – 23 mehr als 2021. Zu den aktivsten Asset Managern, die ihre Produkte auch Privatanlegern anbieten, gehören **Amundi**, **Azimut**, **BlackRock**, **Commerz Real**, **Generali Investments**, **Eurazeo** (die 2018 **ID Invest** akquiriert hat), **Muzinich**, **Neuberger Berman** und **Partners Group**. Die meisten ELTIFs (44) sind in Luxemburg registriert.

Wie schon im Vorjahr, ist das platzierte Volumen relativ gleichmäßig auf die Assetklassen Private Equity, Infrastruktur und Private Debt verteilt. Bei der Anzahl der Produkte dominieren Private Equity und Private

Debt. ELTIFs auf Infrastruktur wurden größtenteils für institutionelle Kunden aufgelegt und sind entsprechend großvolumig.

Produkte, die auch an Privatanleger vertrieben werden dürfen, haben an Bedeutung gewonnen: Mit einem platzierten Kapital von 2,5 Milliarden Euro im vergangenen Jahr ist ihr Anteil am Gesamtkapital von 54 Prozent auf 60 Prozent gestiegen. In rein institutionelle Produkte flossen 1,5 Milliarden Euro. Sie machen damit 40 Prozent aus, nachdem ihr Gewicht 2021 noch bei 46 Prozent lag.

Der deutsche Markt hat sich 2022 wenig sichtbar weiterentwickelt. Der „klimaVest“ der **Commerz Real** wird weiterhin vertrieben. Auch Private-Banking-Einheiten von Großbanken platzieren ELTIFs bei ihren Kunden. Viele neue Vertriebsnetzwerke wurden aber nicht erschlossen. Der Ausblick sei allerdings positiver: Viele Produkte werden lanciert oder sind in Planung, und mehr Stiftungen, Family Offices und auch erste Maklerpools interessieren sich für ELTIFs. □

 **ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren



UST XXV  
vollplatziert.

Danke für Ihr Vertrauen.

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

**Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0**



## LaSalle Investment

### Kanada-Fonds

**LaSalle Investment Management** hat die ersten beiden Transaktionen für seinen kanadischen Value-Add-Immobilienfonds, den „LaSalle BVK Canada Advantage Fund“ („BVK Advantage“), im Auftrag der **Bayerischen Versorgungskammer** getätigt. Sowohl die Logistikimmobilie als auch das Multi-Family-Objekt befinden sich in Toronto. Die BVK ist Deutschlands größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe und führt die Geschäfte von zwölf berufsständischen und kommunalen Altersversorgungseinrichtungen.

*Auf ein Wort*

# Bankenkrise erschreckt

Immobilien stehen in Konkurrenz zu Anleihen - Chance auf Wertsteigerungen

**Volker Arndt ist Geschäftsführer des US-Fonds-Anbieters US Treuhand. Vor wenigen Tagen hat das Unternehmen seinen aktuellen Publikums-AIF platziert. Der Fondsbrief sprach mit Arndt über die Lage in den USA und mögliche Entwicklungen.**

**Der Fondsbrief:** Die amerikanische Zentralbank FED hat Ende März die Zinsen noch einmal um 0,25 Prozent erhöht. Ist das in Ihrem Sinne?

**Volker Arndt:** Die niedrige Steigerung zeigt mir, dass die Zinswende früher kommt als geplant. Aber: Es wäre für mich kein gutes Zeichen gewesen, wenn die Zinsen schon in dieser Situation gelockert wären. Das wäre ein Zei-

chen und Eingeständnis einer aufziehenden Bankenkrise bzw. einer schwachen Konjunktur.

Ist die wirtschaftliche Lage in den USA mit der hierzulande vergleichbar?

Vorab, die Situation in Deutschland ist sehr viel gefährlicher als in den USA. Die hohe Inflation verfestigt sich aber auch in den USA, und mit Schrecken mussten wir feststellen, dass auch erste Banken wieder Probleme bekommen. Die Staatsanleihen fallen im Kurs,



**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](http://www.realisag.de)

die Buchverluste häufen sich. Verkaufen die Anleger ihre Anleihen, führt das zu realen Verlusten. Eine gefährliche Entwicklung, die das Bankensystem erneut in Schieflage bringen kann.

[Zum Zeitpunkt unseres Gesprächs verzinsen sich US-Staatsanleihen zu 3,6 Prozent. Wo bleiben bei dieser Rendite die Argumente für Immobilien-Investitionen?](#)

Im Herbst vergangenen Jahres betrug der Anleihezins sogar 4,2 Prozent. Und natürlich stehen unternehmerische Investments wie Aktien und Immobilien im permanenten Konkurrenzkampf zu den Anleihen mit ihrem risikolosen Zins. Aber mehr als die jährliche Rendite gibt es bei den Anleihen nicht zu verdienen. Bei Immobilien bekommen Anleger derzeit eine Risikoprämie von rund 200 Basispunkten und haben zusätzlich die Chance auf eine Wertsteigerung durch den Inflationsschutz.

[Sind das die realistischen Kaufpreiskriterien? Das 20-fache?](#)

In den USA sehen wir nur noch sehr selten Kaufpreiskriterien von 20, auch bei Core-Immobilien nicht. Die Anfangsrendite hat in der Regel eine sechs vor dem Komma. Vor einem Jahr noch lagen die Renditen bei Büros um vier Prozent und bei Wohnungen und Logistikobjekten um drei Prozent.

[Was bedeutet die Entwicklung für Ihre Fondsimmobilien?](#)

Für den nun geschlossenen AIF „UST 25“ haben wir das Objekt Fairview für 87,5 Millionen Dollar gekauft. Ein aktuelles Gutachten von **CBRE** kommt zu einem aktuellen Wert von 88,2 Millionen Dollar.

[Eigentlich müsste die Immobilie doch im Wert gesunken sein.](#)

Nur dann, wenn wir zu damaligen Marktpreisen gekauft hätten. Haben wir aber nicht. Zudem haben wir die Immobilie zu günstigen 3,3 Prozent finanziert und langfristig an **General Dynamics Technology** vermietet. Bei jährlichen Nettomieteinnahmen von 6,15 Millionen Dollar kommen wir bei dem Objekt auf eine Rendite von sieben Prozent.

[Der „UST 25“ war der erste Blind-Pool-Fonds von US Treuhänder. Wie ist der Fonds im Vertrieb und bei den Kunden angekommen?](#)

Wir haben den Fonds mit einem ersten Objekt in den Vertrieb gegeben, also als Semi-Blind-Pool. Das hat die Platzierung erleichtert. Nach diesem Konzept wollen wir auch beim Nachfolger „UST 26“ vorgehen.

So können sich die Vertriebspartner von der Lage und den Mietverträgen überzeugen. Aktuell führen wir Gespräche mit der Service-KVG über den für den Herbst geplanten Nachfolger.

[Wie schätzen Ihre Vertriebspartner die aktuelle Situation in den USA ein? Schrecken die Bankenkriterien ab?](#)

Das sehen die Partner differenziert. Manche sagen uns, dass sie derzeit keinen US-Fonds platzieren wollen. Doch die Mehrzahl der Partner möchte den „UST 26“ mitvertreiben. Nichts bleibt dauerhaft wie es ist. Krisen werden abgelöst durch Aufschwünge. Dabei helfen den Anlegern langfristige Investments wie Immobilien. □

## ELTIF verleiht Flügel

### ZIA lobt Überarbeitung der Long Term Fonds

Der Spitzenverband der Immobilienbranche, **ZIA**, bewertet die Überarbeitung der Verordnung über europäische langfristige Investmentfonds als insgesamt gelungen. Ob es das bisher nur verhalten genutzte Investmentvehikel zum Durchbruch schafft, wird sich im nächsten Jahr zeigen. Denn mit der jüngsten Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union ist besiegelt: Die überarbeitete ELTIF-Verordnung (European Long Term Investment Funds) muss ab Januar 2024 angewendet werden.

„Dass es hier Nachbesserungspotenzial gab, zeigt allein die Tatsache, dass nur 53 ELTIFs – und keiner davon in Deutschland – per Ende 2021 aufgelegt wurden“, kommentiert ZIA-Vizepräsident **Jochen Schenk** die Novelle. Der europäische Gesetzgeber habe diesen Bedarf offenkundig erkannt. „Das neue, überarbeitete ELTIF-Regime ist deutlich attraktiver gestaltet – das kann insbesondere auch Immobilieninvestitionen beflügeln.“

Der ZIA bewertet vor allem Erleichterungen bei der Aufnahme von Fremdkapital und eine flexiblere Gestaltung der Risikomischung positiv. Weitere Verbesserungen: In der neuen Verordnung wurden alle ELTIF-spezifischen Vertriebsvorschriften gestrichen und durch die MiFID-Regeln ersetzt, die in den Vertriebsabteilungen bereits bekannt sind. Und: Ab 2024 ist ein einfacher grenzüberschreitender Vertrieb an Kleinanleger möglich. Fazit Schenk: „Mit den neuen ELTIF-Regeln wurde eine wichtige Grundlage geschaffen, um privates Kapital für die dringend benötigten Infrastrukturinvestitionen zu mobilisieren.“ □

**KGAL**

**Monaco als Mieter**

**KGAL** hat in Brüssel das Bürogebäude „Treesquare“ für den pan-europäischen Immobilienfonds „Core 4 Real Estate“ gekauft. Das komplett vermietete Objekt mit rund 6.500 Quadratmetern Mietfläche liegt im Zentrum des Europaviertels der belgischen Hauptstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum EU-Parlament. Verkäufer ist der belgische Immobilienentwickler **Nextensa**. Die Immobilie ist an zwölf Unternehmen vermietet, darunter die **Deutsche Börse**, **Netflix**, die Botschaft von Monaco und die Anwaltskanzlei **Norton Rose Fulbright**.

# Blick in die Glaskugel

**Wealthcap-Untersuchung: Sind Krisen wirklich unvorhersehbar?**

**Jeder weiß, dass mit absoluter Sicherheit irgendwann wieder eine Krise kommt. Doch wann und aus welcher Richtung, das kann niemand mit Sicherheit voraussehen.**

Aber sind Krisen wirklich total unvorhersehbar? Oder haben nicht die Profis an den Kapitalmärkten vielleicht einen Wissensvorsprung gegenüber Otto-Normalverbrauchern und Privatanlegern? Und falls ja: Können Sie sich auf Erschütterungen an den Finanzmärkten besser vorbereiten?

**Wealthcap** hat dazu gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut **Civey** eine Umfrage unter mehr als 1.000 vermögenden Privatanlegern durchgeführt. Nur eine Minderheit von 17 Prozent sieht

sich nach eigener Einschätzung in der Lage, Krisen am Finanzmarkt vorherzusehen. Die große Mehrheit von 64 Prozent verneint diese Frage. Danach gefragt, ob man denn die Profi-Anleger dazu in der Lage sehe, fielen die Antworten zwar geringfügig positiver, aber mit 18 zu 59 Prozent immer noch eindeutig aus.

Und was sagt die Empirie? Wenn professionelle Investoren Einbrüche an den Kapitalmärkten vorhersehen könnten, müssten sie bei ihrer Allokation vorausschauend handeln, Kapital aus besonders volatilen Anlagensegmenten abziehen oder Kapitalzusagen in alternative Assetklassen zumindest zurückfahren. Betrachtet man das Fundraising-Volumen an den weltweiten Private-



**IMMAC – führender Anbieter von Healthcare-Investments in Deutschland**

Mit dem neuen **IMMAC Immobilien Renditedachfonds** bieten wir Ihnen eine nachhaltige Lösung für ein risikogemischtes Investment im wachstumsstarken Pflegesegment.

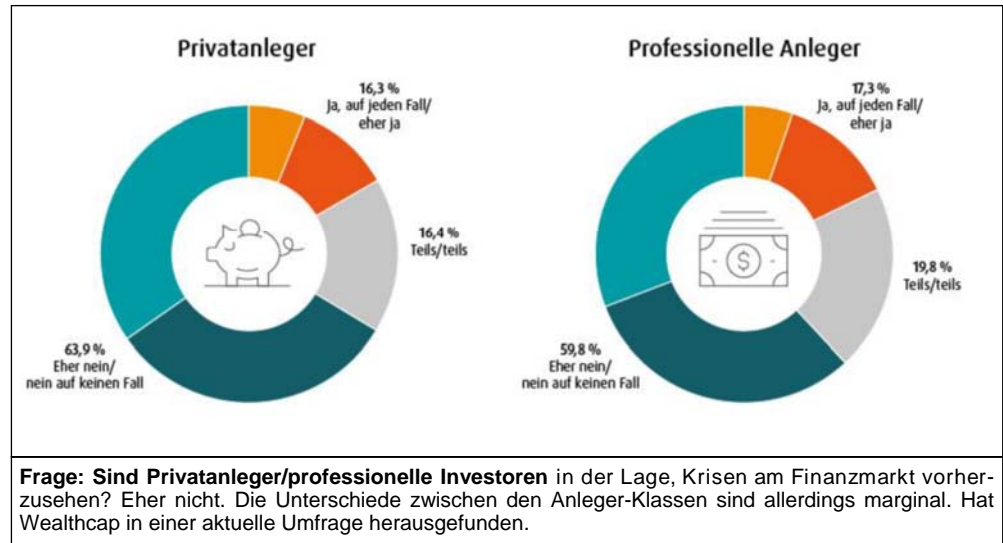
[www.IMMAC.de/dachfonds](http://www.IMMAC.de/dachfonds)

## Wechsel Dich

Der Aufsichtsrat der **FERI AG** hat den Vertrag mit **Marcel Renné** als Vorstandsvorsitzenden um fünf Jahre bis zum 30.11.2028 verlängert. Renné ist seit 2001 in verschiedenen Management-Positionen für die FERI Gruppe tätig, seit 2019 ist er Vorsitzender des Vorstandes. Zuvor war er u. a. als Geschäftsführer in der **FERI Trust GmbH** tätig und baute die Fonds-Verwaltungsgesellschaft der FERI in Luxemburg mit auf, die er auch als Vorsitzender des Vorstandes führte.

**Thomas Schied** hat die neu geschaffene Position Director Key Account Management im Bereich Industry und Energy Markets in der **aream Group** übernommen. Schied hat mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Energie- und Infrastrukturbranche in multinationalen Unternehmen. Zuletzt hat er als Consultant Unternehmen und Organisationen bei der Entwicklung und Umsetzung neuer Geschäftsmodelle zu den Themen Energiewende, urbane Lösungen, Business Innovation, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie digitale Transformation beraten. Davor war Schied bei der **Westenergie AG**, die zum **Eon-Konzern** gehört.

**Quadoro** erweitert sein Angebot um Dienstleistungen in Bezug auf die Energie- und Nachhaltigkeitsprüfung von Immobilien für Dritte. Die Steuerung der Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit von Gebäuden rundet das Leistungsspektrum ab.



Equity-Märkten, liegt die Schlussfolgerung nahe, dass die bisherigen beiden großen Crashes dieses Jahrhunderts – das Platzen der Dotcom-Blase im März 2000 und die Weltfinanzkrise ab 2007 mit der Insolvenz der Investmentbank **Lehman Brothers** im September 2008 – nicht vorhergesehen wurden.

In beiden Jahren sowie jeweils im Jahr davor waren relativ hohe und vor allem steigende Zuflüsse zu verzeichnen. Ähnliches gilt für die Private-Real-Estate-Märkte, also illiquide, nicht börsennotierte Immobilieninvestments wie beispielsweise Immobilienfonds, mit der Ausnahme, dass diese Assetklasse um die Jahrtausendwende noch relativ kleine, weitgehend stabile Zuflüsse zu verzeichnen hatte.

Erst mit merklicher Verzögerung von ein bis zwei Jahren schlugen sich die beiden Krisen im Fundraising nieder. „Eine technische Erklärung dafür mag in der Dauer des Fundraisings, in der Regel zwischen sechs und 18 Monaten, liegen“, sagt **Thomas Zimmermann**, Head of Investmentmanagement Private Equity/Private Real Estate bei **Wealthcap**.

Das allein reiche aber nicht zur Erklärung aus. Danach blieben die Investoren dann aber auch relativ lange zurückhaltend, und es dauere zum Teil mehrere Jahre, bis das Vorkrisenniveau wieder erreicht sei. Gleichzeitig sei zu erkennen, dass mit jedem Zyklus mehr Kapital

in diese Assetklassen fließt. Seit Beginn der 2010er Jahre sei eine Art „Superzyklus“ zu erkennen, dessen Ende sich in diesen Zahlen (noch?) nicht ablesen lasse.

Als Fazit lässt sich feststellen, dass viele professionelle Marktteilnehmer im Alternative-Investment-Segment eine Finanzmarktkrise erst relativ spät zu realisieren scheinen und ihre Investitionstätigkeit zurückfahren. Das Fundraising kann dann insgesamt signifikant zurückgehen. Anschließend bleiben die Investoren mehrere Jahre relativ zurückhaltend, bis das Vorkrisenniveau wieder erreicht wird.

Und um die Frage zu beantworten, ob sich Krisen antizipieren lassen: Nein, jedenfalls nicht zuverlässig. Es mag wahrscheinliche Szenarien geben, die dann auch eintreten, aber sicher vorhersehen lässt sich eine Krise nicht.

„Das ist natürlich kein Beleg dafür, dass das auch so bleibt. An die Pandemie schloss sich unmittelbar das multiple Krisenszenario aus Krieg, Inflation und Zinswende an“, sagt Zimmermann: „Wie es wirklich kommen wird? Wir können natürlich in Szenarien denken. Aber wir wissen es nicht.“ □

# Catella rechnet mit weiterer Zinserhöhung

Bürogebäude bleiben trotz Home-Office und We-Work zentrales Element in der Arbeitswelt

Die deutschen gewerblichen Immobilienmärkte befinden sich in einem stürmischen Umfeld. Die Zinswende der EZB im Juli 2022 beendete die Niedrigzinsphase in der Eurozone. Im vergangenen Jahr wurde der Leitzins in vier Schritten um 250 Basispunkte angehoben, im laufenden Jahr wurden bislang weitere 100 Basispunkte draufgelegt. Aufgrund weiterhin hoher Inflationsraten ist mindestens eine weitere Zinsanhebungen durch die EZB bis Mitte des Jahres ein realistisches Szenarium, glaubt Thomas Beyerle, Chef-Researcher von Catella.

Das deutlich gestiegene Zinsniveau und die anhaltenden makroökonomische Spannungen und Verunsicherungen führen zu Zurückhaltung zahlreicher Akteure auf dem deutschen Immobilienmarkt. Eine deutliche Reduktion der Dynamik auf dem Transaktionsmarkt bis voraussichtlich Ende des dritten Quartals 2023 ist deshalb sehr wahrscheinlich, so **Thomas Beyerle**.

Im Gegensatz zum Investmentmarkt hält sich der Bürovermietungsmarkt recht stabil. Die Entwicklungen der

vergangenen vier Quartale auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt haben gezeigt, dass trotz Home-office-Nutzung auch in der „New Work“-Bewegung das Bürogebäude ein zentrales Element in der Arbeitswelt darstellt. Gleichwohl werden in den kommenden Quartalen Flächeneinsparpotenziale auf dem Büroimmobilienmarkt messbar werden. Diese werden primär in Peripherie-Lagen großer Bürozentren und punktuell an C- und D-Standorten zu Tage treten. Im Gegensatz wird in zentralen Lagen der Top-7 Standorte auch in Zukunft eine hohe Nachfrage nach Büroflächen zu beobachten sein. Dabei werden Grüne Büroobjekte im Neubau und Refurbishment Segment in zentralen Lagen mit zeitgemäßer Flächengestaltung im Fokus von Investoren stehen.

„Wir haben uns auch dieses Jahr wieder die Mieten und Renditen dieser Top-Objekte in Top-Lagen der deutschen Büromärkte angeschaut“, so Beyerle. Dabei ergaben sich folgende aggregierte Marktdaten:

Das begrenzte Flächenangebot und der hohe Bedarf an Büroflächen in zentralen Lagen deutscher Büro-



## 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

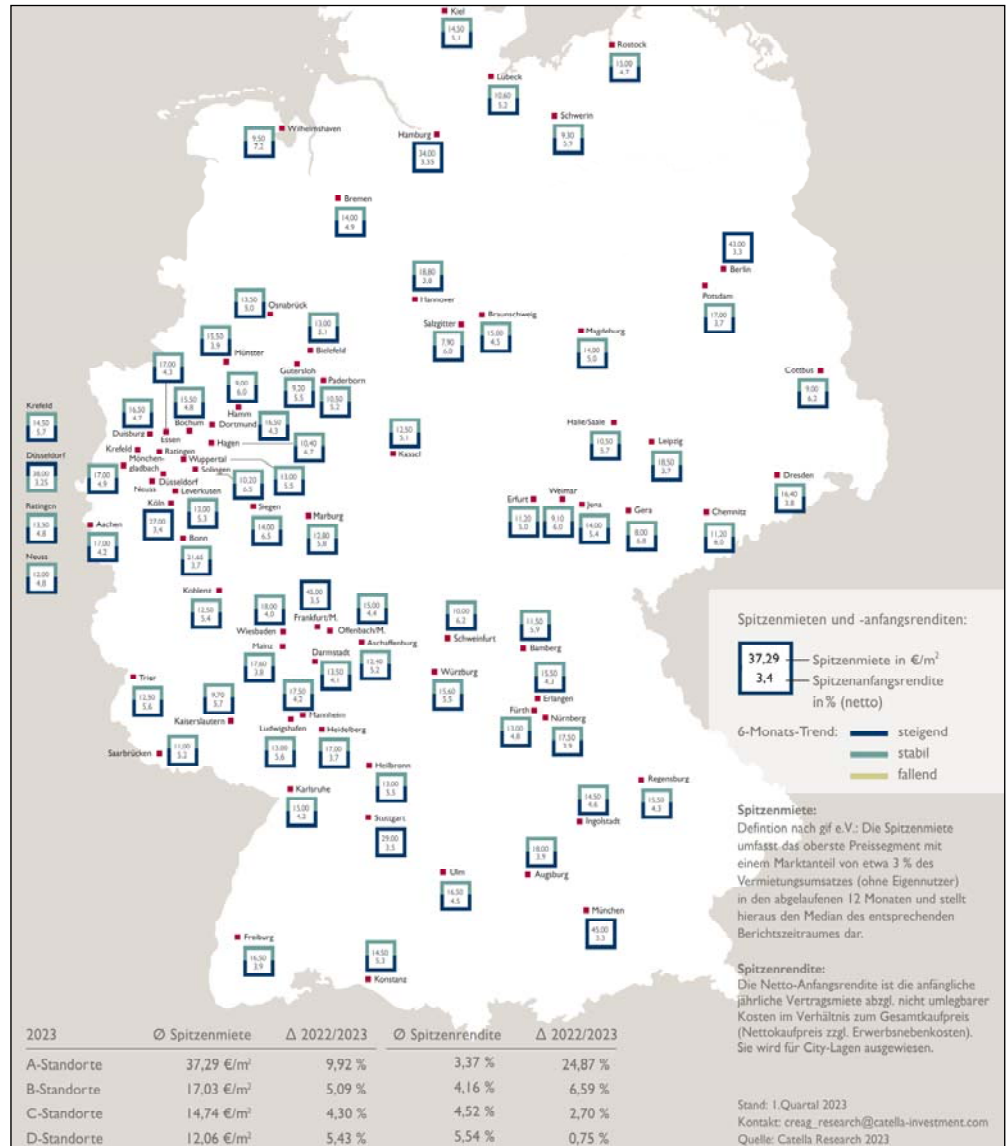


## Wechsel Dich II

Zum 1. Juli 2023 übergibt **Volker Noack** das Asset Management im Immobilienbereich bei **Union Investment** an **Henrike Waldburg**. Noack wird in der Geschäftsführung die Bereiche Sachverständigenwesen, Fondssupport, Beteiligungsmanagement, Risikomanagement, Compliance & Geldwäsche übernehmen. Waldburg übernimmt in ihrer neuen Geschäftsführungsfunktion die Leitung des Bestands- und Vermietungsmanagements für die rund 500 Fondsobjekte von Union Investment mit einem Immobilienvermögen von derzeit 47 Milliarden Euro.

Beim Immobilienentwickler **GBI** ist **Gerhard Mayer** als neuer Geschäftsführer für Österreich tätig. Der 48-jährige leitet damit das Büro in Wien und ist verantwortlich für sämtliche Development-Aktivitäten im österreichischen Markt. Der studierte Jurist war bis Februar 2023 Geschäftsführer der **C&P Baurträger GmbH** und leitete dort die Projektentwicklung Ostösterreich.

Die **HIH Real Estate** hat die Tochtergesellschaft **Eternigy GmbH** gegründet. Unternehmenszweck sind Ladelösungen für Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen und an Außenstellplätzen von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Das Unternehmen versorgt dabei nicht nur die Assets und unter Management der HIH-Gruppe mit seinen Leistungen, sondern auch externe Immobilienbestandshalter, Fonds- und Asset-Manager in der DACH-Region. Der genutzte Strom stammt ausschließlich aus Erneuerbaren Energien.



**Bundesweit sind die Renditen** für Büroinvestments kaum nennenswert gestiegen. Dabei sind sich eigentlich alle Experten sicher, dass die Preise in absehbarer Zeit ins Rutschen geraten.

märkte führt zu steigenden aggregierten Mieten auf den A-, B-, C- und D-Märkten im Vergleich zur Analyse aus dem ersten Quartal 2022. So stieg die Spitzenmiete der A-Standorte auf durchschnittlich 37,29 Euro pro Quadratmeter (plus 9,9 Prozent). Für die B-Standorte liegt der Mittelwert der Spitzenmieten bei 17,03 Euro, was einem Wachstum von 5,1 Prozent entspricht. Für die C-Standorte ist eine durchschnittliche Spitzenmiete von 14,74 Euro (plus 4,3 Prozent) und für die D-Standorte 12,06 Euro (plus 5,4 Prozent) zu bilanzieren.

Die aktuellen Marktdynamiken führten im Laufe der vergangenen zwölf Monate zu Renditedekompressionen auf den

deutschen Büroimmobilienmärkten. Für alle aggregierten Standortklassen (A-, B-, C- und D-Standorte) kam es im Jahresvergleich zu einem Anstieg des Niveaus der Spitzenrenditen. Auf den A-Märkten liegt das durchschnittliche Niveau der Spitzenrenditen bei 3,4 Prozent, was einem Anstieg im Vergleich zur letztjährigen Analyse von signifikanten 24,9 Prozent entspricht. In den B-Märkten stiegen die Spitzenrenditen durchschnittlich auf 4,2 Prozent, in den C-Märkten auf 4,5 Prozent.

Der weiterhin hohe Bedarf an Büroflächen auf dem deutschen Markt führt zu keinem flächendeckenden Rückgang des Spitzenmietniveaus, trotz der aktuellen ökonomischen Turbulenzen. Für

die A-Standorte erwartet Catella in den kommenden sechs Monate eine Erhöhung des Spitzenmietniveaus, vor allem im Segment des Neubaus. Für alle weiteren deutschen Büromärkte rechnet das Unternehmen mit insgesamt stabilen Spitzenmieten in den kommenden sechs Monaten.

Preisrückgänge in Kombination mit stabilen Mietentwicklungen werden aller Voraussicht nach in den kommenden sechs Monaten zu einem Anstieg des Niveaus der Spitzenrenditen führen. (Ausnahme Düsseldorf, hier erwarten wir ein stabiles Niveau der Spitzenrenditen).

Das höchste Spitzenmietniveau hat Beyerle auf den Büromärkten Frankfurt (Main) und München mit jeweils 45,00 Euro pro Quadratmeter ermittelt. Mit 7,90 Euro sind die geringsten Spitzenmieten dem Markt Salzgitter zuzuordnen. Die niedrigsten Spitzenrenditen (3,25 Prozent) sind auf dem Düsseldorfer Büromarkt zu beobachten. Die höchsten Spitzenrenditen (7,20 Prozent) sind auf dem Markt Wilhelmshaven realisierbar.

„Unsere Auswertung der Renditeentwicklungen der zurückliegenden 15 Jahre - somit inklusive der Finanzkrise

2008 - zeigen, dass die Gesamtrenditen auf den deutschen Top 7 Büromärkten sich zu einem großen Teil aus dem Anstieg der Verkehrswerte zusammensetzen. Auf kleineren Büromärkten beläuft sich ein größerer Anteil der Gesamtrendite hingegen auf die Einkommensrendite“, so Beyerle.

Die höchsten jährlichen durchschnittlichen Gesamtrenditen für den Zeitraum 2007 bis 2022 sind den Märkten Leipzig (16,3 Prozent), Chemnitz (15,3 Prozent) und Dresden (14,8 Prozent) zuzuordnen. Unter den Top-7-Märkten ist die mit Abstand höchste durchschnittliche jährliche Gesamtrendite innerhalb des Beobachtungszeitraumes auf dem Markt Berlin zu beobachten (14,4 Prozent). Der Mittelwert der durchschnittlichen jährlichen Gesamtrenditen für den betrachteten Zeitraum an den A-Standorten lag bei 11,9 Prozent, bei den B-Standorten bei 11,6 Prozent, bei den C-Standorten bei 11,9 Prozent und bei den D-Standorten 10,8 Prozent. □

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

# Nur Berlin unter Top-30 der Tech Cities

Europa außerdem durch London und Paris vertreten - US-Metropolen belegen Hälfte der Rangliste

**San Francisco, New York und das Silicon Valley führen die Savills-Rangliste der weltweit bedeutendsten Tech Cities 2023 an. Diese Standorte zeichnen sich durch einen großen Talentpool, eine hochwertige Hochschullandschaft, Partner- und Tech-Netzwerke und ein hohes Volumen an Risikokapital aus, wodurch sie langfristig ein starkes Umfeld für das Tech-Wachstum bieten.**

Nordamerikanische Städte sind in der Rangliste besonders stark vertreten: Sie belegen 16 der 30 Plätze, gefolgt von China, das sechs Städte stellt. Europa kommt mit London (5.), Paris (9.) und Berlin (19.) auf drei Vertreter unter den Top 30 Tech Cities. Dabei zieht die englische Hauptstadt mit Abstand die meisten Risikokapitalgeber in Europa an.

Das Ranking wird von etablierten Tech Cities angeführt, die den Löwenanteil des globalen Risikokapitals auf sich vereinen. Jedoch werden auch „Challenger-Cities“, wozu auch Berlin zählt, immer wichtiger für die Technologiebranche. Diese globalen Zentren ziehen ein breites

Spektrum von Technologieunternehmen an, zeichnen sich aber durch eine Spezialisierung auf einen bestimmten Bereich aus. Gründer in nischenorientierten, aufstrebenden Teilbranchen haben diese alternativen Städte in den Blick genommen, die sich langfristig am Tech-Markt etablieren könnten. Im Teilbereich Climate/CleanTech beispielsweise sind laut Savills einige skandinavische Städte den oftmals größeren Mitbewerbern voraus – New York, das in der Gesamtrangliste den zweiten Platz belegt, befindet sich in diesem Sektor außerhalb der Top-12. Im Bereich DeepTech (z. B. künstliche Intelligenz, maschinelles Lernen, Nanotechnologie, Big Data) liegt das britische Bristol auf Platz 12, während Metropolen wie Shanghai und Paris hier nicht unter den Top-12 vertreten sind.

„Technologie durchdringt heute alles. Nischen wie HealthTech, FoodTech und ClimateTech verändern unser Leben und helfen bei der Bewältigung großer Herausforderungen“, sagt **Paul Tostevin**, **Savills** World Research Director und Leiter des Projekts

## Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

[www.hep.global](http://www.hep.global)



there is no planet b.

• **hep**



Platzierung	Top 12 Tech-Städte für ClimateTech & CleanTech (Platzierung im Gesamtranking der Top 30 Tech-Städte)	Top 12 Tech-Städte für DeepTech (Platzierung im Gesamtranking der Top 30 Tech-Städte)
1	Boston (8)	New York (2)
2	San Francisco (1)	San Francisco (1)
3	London (5)	London (5)
4	Silicon Valley (3)	Seoul (16)
5	Los Angeles (6)	Boston (8)
6	Helsinki (-)	Peking (4)
7	Oslo (-)	Dallas (24)
8	Washington, DC (18)	Silicon Valley (3)
9	Shanghai (7)	Los Angeles (6)
10	Seattle (15)	Tokio (10)
11	Paris (9)	Sydney (25)
12	Vancouver (-)	Bristol (-)

Tech Cities: „Im Gesamtranking stehen die großen Tech Cities unter anderem aufgrund des sehr guten Arbeitskräfteangebots und des starken Zuflusses an Kapital an der Spitze. In einigen Teilbereichen werden sie allerdings von kleineren, spezialisierteren Standorten übertroffen, die zu Tech-Hubs für die dynamischen Nischenbereiche geworden sind.“

Gründer würden vor eine Standortwahl gestellt: „Entscheiden sie sich für eine klassische Tech-

Metropole, die sehr gute Rahmenbedingungen bietet, aber beispielsweise auch höhere Immobilienkosten mit sich bringt? Oder suchen sie sich einen auf ihre Branche spezialisierten Standort, der zielgerichtetes Wissen und Talente bietet, die das Wachstum in ihrem Teilgebiet ankurbeln können? Allerdings reichen bei letzterer Option ab einem gewissen Entwicklungspunkt die Opportunitäten möglicherweise nicht mehr aus, damit das Unternehmen weiterwachsen kann.“

Die Ansiedlung in einer der Top-Tech-Cities ist mit erheblichen Kosten verbunden, sowohl für das Unternehmen, das sich für die Anmietung hochwertiger Flächen entscheidet, als auch für seine Mitarbeiter. New York weist beispielsweise die zweithöchsten Büromieten und die höchsten Wohnungsmieten der bestplatzierten Städte auf. Aufstrebende Tech-Städte wie Bristol, Durham, Houston und Tallinn hingegen weisen geringere Kosten auf, was sie insbesondere für Mitarbeitende attraktiver macht. Auch für Technologieunternehmen, die nach kostengünstigen Büroflächen suchen, könnten diese Märkte von zunehmendem Interesse sein.

In Deutschland hat es nur die Hauptstadt in das Ranking geschafft und belegt im Tech Cities Index

Marketing-Anzeige

# Jetzt in **Jamestown 32** investieren

**Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.**

In 39 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

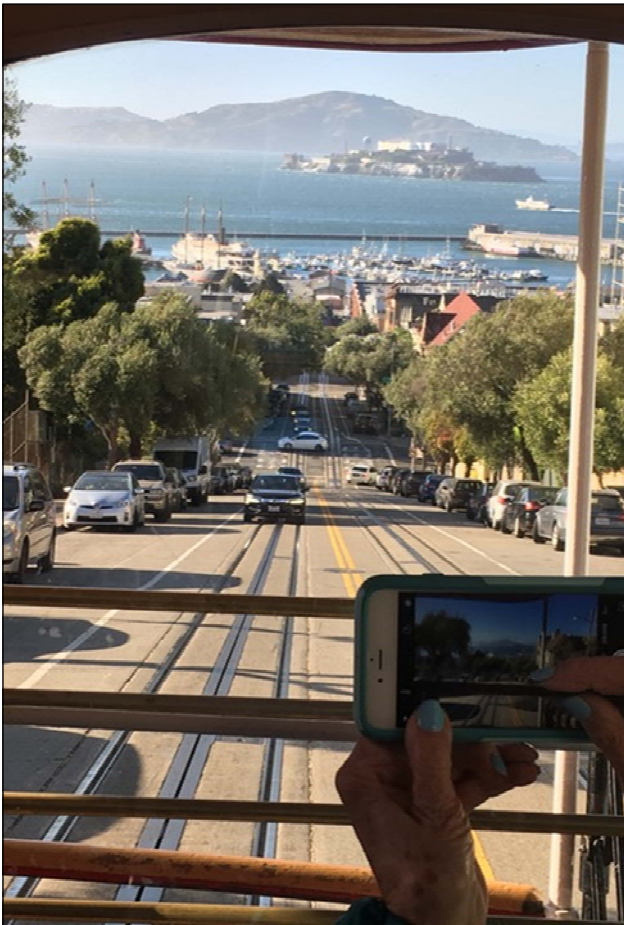
Direkt informieren:



[jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32](https://www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32)



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt 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](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.



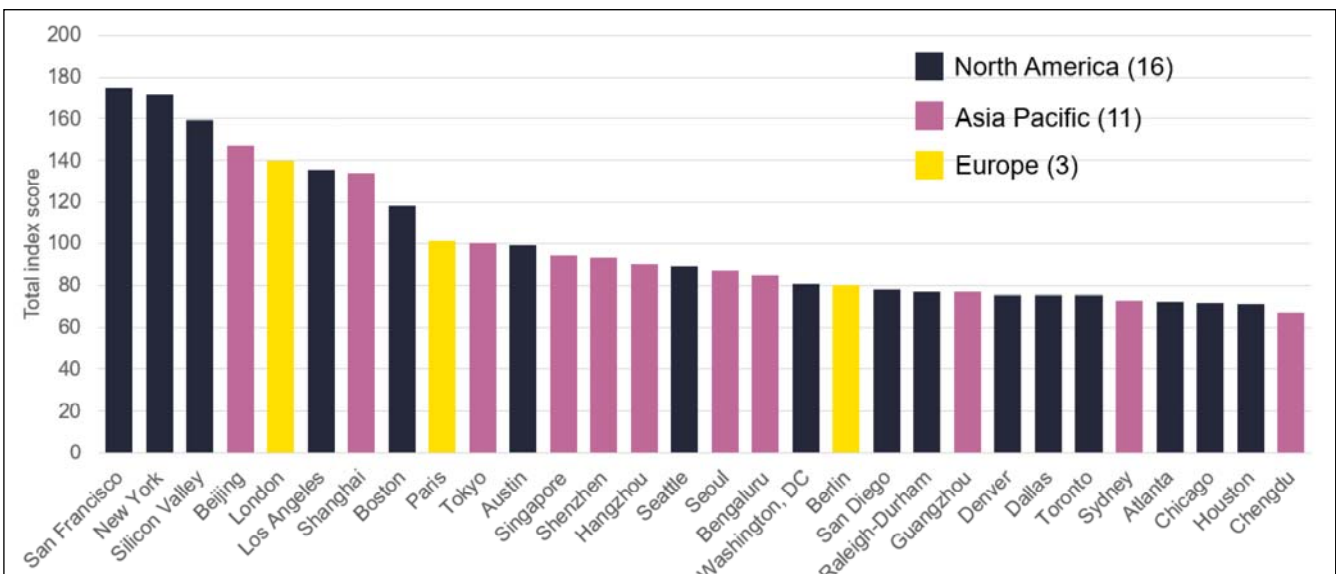
**San Francisco.** Nummer eins unter den Tech-Städten. Aber auch das müssen wir berücksichtigen: Erste Banken in den USA meldeten Pleiten erst nach der Savills-Analyse an. Und das ausgerechnet im Silicon Valley.

den 19. Platz. Berlin ist ein Hotspot für Gründer und besonders bei Tech-Startups beliebt. Laut Savills-Ranking kann Berlin insbesondere im Segment Life Sciences & HealthTech punkten, wo es Rang elf be-

legt. Speziell der Stadtteil Kreuzberg konnte sich zu einem gefragten Tech-Standort vor allem für Start-ups entwickeln und profitierte unter anderem von niedrigen Kosten und dem besonderen Vibe. Wie auch in Brooklyn in New York City oder Shoreditch in London zog die steigende Attraktivität allerdings eine Gentrifizierungswelle nach sich, was sich in steigenden Kosten äußert.

„Berlin untermauert mit seiner Platzierung im Ranking seine Ausnahmestellung als Tech-Standort in Deutschland sowie seine Attraktivität für internationale Unternehmen. Die Tech-Branche profitiert unter anderem von der lebendigen Gründerszene in der Hauptstadt und von den im Vergleich zu den in anderen gelisteten Städten geringeren Kosten“, sagt **Jan-Niklas Rotberg**, Head of Office Agency Germany bei Savills.

„In der Tech-Branche brach zuletzt Unruhe aus, da viele große Unternehmen Stellenstreichungen ankündigten. Langfristig wird die Technologiebranche als Nutzergruppe aber wichtig bleiben“, so Rotberg. Weltweit seien nach wie vor zahlreiche Menschen in diesem Bereich beschäftigt, und viele Tech-Unternehmen würden weiter wachsen. Wie der Tech-City-Report zeige, ergeben sich in Nischensektoren besondere Chancen, und hier könnten sich spezialisierte deutsche Städte, wie Berlin mit dem Bereich Life Science & HealthTech, weiter profilieren. □



**Tech Cities around the world.** Die Musik spielt in den USA und in Asien. Europa spielt nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich drei europäische Metropolen finden sich in der Top-30-Liste.

## Habona

### Edeka-Markt

Die **Habona-Invest Gruppe** hat einen Lebensmittelmarkt für den Spezialfonds einer deutschen Versicherung gekauft, den das Unternehmen gemeinsam mit **IntReal** aufgelegt hat. Der Vollsortimenter liegt in Homburg, der drittgrößten Stadt im Saarland, und wurde von einer privaten Eigentümergemeinschaft für ein Gesamtinvestitionsvolumen im mittleren einstelligen Millionen-Bereich erworben. Langfristiger Ankermieter ist **Edeka**. Daneben bietet eine Bäckerei ihre Waren an.

## Palmira

### Logistik in Polen

**Palmira Capital Partners** hat im polnischen Swarzędz eine Logistikimmobilie für den „P-Logistik Europa Fonds“ akquiriert. Verkäuferin ist die **Akron Group**. Nutzer des Objekts ist **Magna Automotive** Polen. Das Unternehmen hat einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen.

## Hahn

### Gute Zahlen

Die **Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG** hat ihren Jahresabschluss für das Jahr 2022 veröffentlicht. Der Gewinn vor Steuern (EBT) belief sich auf 24,1 Millionen Euro im Vergleich zu 11,7 Millionen Euro im Vorjahr. Die Performance der Immobilienfonds war gekennzeichnet durch eine stabile Wertentwicklung und steigende Mieterträge.

# Je älter desto pflegebedürftig

Statistisches Bundesamt rechnet mit 6,3 Millionen Menschen schon 2035

Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland wird allein durch die zunehmende Alterung bis 2055 um 37 Prozent zunehmen. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wird ihre Zahl von rund 5,0 Millionen Ende 2021 auf rund 6,8 Millionen im Jahr 2055 steigen. Dabei werden bereits 2035 rund 5,6 Millionen (plus 14 Prozent) erreicht.

Nach 2055 sind keine starken Veränderungen mehr zu erwarten, da die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950-er und 1960-er Jahren, die sogenannten Babyboomer, dann durch geburtenschwächere Jahrgänge im höheren Alter abgelöst werden. 2070 dürfte die Zahl der Pflegebedürftigen im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes bei rund 6,9 Millionen (plus 38 Prozent) liegen, wie die Pflegevorausberechnung in einer Variante mit konstanten Pflegequoten zeigt. Die Pflegequote berechnet sich als Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht. Sie zeigt das Risiko, in einem bestimmten Alter pflegebedürftig zu sein.

Bei der Vorausberechnung wird eine weitere Variante berechnet, die nicht nur den reinen Alterungseffekt bei konstanter Pflegequote betrachtet, sondern auch sich ändernde Pflegequoten in Erwägung zieht. Dieses zweite Modell baut darauf auf, dass seit 2017 im Zuge der Einführung des weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriffs ein deutlicher Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen und der Pflegequoten in den einzelnen Altersgruppen zu beobachten ist.

Daher wird in dieser zusätzlichen Modellrechnung angenommen, dass sich der Anstieg der Pflegequoten bis 2027 gedämpft fortsetzt. Im Ergebnis zeigen sich deutlich höhere Anstiege der Zahl der Pflegebedürftigen als bei den Sta-



**Seniorenheim.** Die Zahl der Pflegeplätze reicht heute kaum noch aus, die Nachfrage zu decken.

tus quo-Varianten. Die so vorausberechnete Zahl der Pflegebedürftigen liegt dann 2035 bereits bei 6,3 Millionen (plus 27 Prozent gegenüber 2021) und 2055 bei 7,6 Millionen (plus 53 Prozent), 2070 schließlich bei 7,7 Millionen (plus 55 Prozent).

Die Alterung der Bevölkerung dürfte zukünftig auch zu einer deutlich höheren Zahl und einem deutlich höheren Anteil älterer Pflegebedürftiger führen: Während Ende 2021 etwa 2,7 Millionen oder 55 Prozent der gesamten Pflegebedürftigen 80 Jahre und älter waren, können es bei konstanten Pflegequoten im Jahr 2055 rund 4,4 Millionen oder 65 Prozent sein. Dieser Anstieg wird sich vor allem zwischen 2035 (3,0 Millionen) und 2055 vollziehen. Damit ist die Zunahme der Pflegebedürftigen insgesamt in diesem Zeitraum stark durch die ab 80-Jährigen bestimmt.

Die Ergebnisse der Vorausberechnung zeigen deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern. Bei konstanten Pflegequoten ist bis Ende 2055 der geringste relative Anstieg der Pflegebedürftigen in Sachsen-Anhalt um sieben Prozent und in Thüringen um neun Prozent zu erwarten. Demgegenüber stehen die stärksten relativen Anstiege durch die Alterung bis Ende 2055 um 56 Prozent in Bayern und 51 Prozent in Baden-Württemberg. Der Durchschnittswert für Deutschland beträgt plus 37 Prozent. □

Markus Gotzi

# Punished

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

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

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

## Impressum

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

[redaktion@markusgotzi.de](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**

**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

An der Nase eines Mannes, erkennt man... Sie kennen den Spruch. Michelangelos Darstellung des David geht in diesem Punkt nicht besonders wohlwollend mit dem biblischen Goliath-Bezwinger um. Also, jetzt weniger die Nase. Doch der Minimalismus im Schritt hat seinen Grund. So sind große Penis-se seinerzeit mit Dummheit, Lust und Hässlichkeit assoziiert worden, informiert der Historiker Kenneth Dover in seinem Buch „Greek Homosexuality“. Und das haben die Künstler noch Jahrhunderte später so übernommen.

Der typische Republikaner in Florida dürfte Dovers Standard-Werk kaum kennen. Denn das „Don't say gay“-Gesetz verbietet Lehrerinnen und Lehrern dort, im Unterricht über sexuelle Orientierung und geschlechtliche Identität zu sprechen. Sollte sich das Personal nicht daran halten, muss es damit rechnen, von den Eltern der Schüler verklagt zu werden.

Dabei schlägt die Schul-Behörde offenbar einen großen Bogen zwischen den schlüpfrigen Filmchen von Donald Trumps Lieblings-Schauspielerin **Stormy Daniels** und der klassischen Kunst. Weil sich Eltern darüber beschwerten, dass eine Lehrerin im Kunstunterricht Bilder der Statue des nackten David zeigte, wurde die Schulleiterin der Tallahassee Classical School rausgeschmissen, auf dem Schulhof eskortiert von Polizeibeamten. „Pornographie“, hatten die Erziehungsberechtigten ent-rüstet geschrien.

Glücklicherweise konnte so ebenfalls verhindert werden, dass die zwölfjährigen Mädchen und Jungen einen Blick auf Botticellis „Geburt der Venus“ werfen mussten. Ein Machwerk wie ein 70-er-Jahre-Schnappschuss vom FKK-Ostsee-Strand in Prerow, an der Spitze des Darß. Würde ich sagen, wenn ich einen an der Waffel hätte.

Die Spatzen pfeifen von den Dächern, dass auch Da Vincis Mona Lisa kein Ticket mehr bekommt für die Klassenzimmer Floridas. Erst mal war Leonardo, das Universal-Genie der Renais-

sance, offen schwul wie die Village People. Und außerdem: Das Lächeln. Woraan denkt die Mona Lisa wohl, mit solch einem lüsternen Grinsen im Gesicht?

Wie schon so oft, haben die Macher der Simpsons auch diese Eskapade vorhergesehen. In einer Folge aus den 90-ern gehen die Einwohner der Simpson-Metropole Springfield auf die Barrikaden, weil Michelangelos nackter David in ihrer Stadt ausgestellt werden soll. So wie die Simpsons auch wussten, dass Donald Trump mal US-Präsident werden würde. Schon gruselig, oder? Immerhin gibt es keine Folge, in der Trump zum zweiten Mal gewählt wird.

Aber bitte auch nicht sein republikanischer Konkurrent **Ron DeSantis**. Der will nicht nur die Kunst, sondern alles nicht-heterosexuelle aus der allgemeinen Wahrnehmung verbannen. Dafür legt er sich sogar mit dem **Disney**-Konzern an. Trump dagegen deutet in einem seiner unzähligen Tweets an, sein wahrscheinlicher Konkurrent um das US-Präsidentenamt könne selbst homosexuell sein. Die Republikaner scheinen besessen von Sexualität in all ihren Facetten. Spätestens, seit eine Trans-Person vor wenigen Tagen mehrere Kinder und Erwachsene tötete.

„Antifa-getriebener Trans-Terrorismus“, kommentierte etwa **Marjorie Taylor Greene**, kurz MTG, den Anschlag auf die christliche Schule. MTG, Fan der Verschwörungs-Clique Qanon und meiner Ansicht nach auch sonst nicht ganz dicht. Was mich in diesem Zusammenhang aber am meisten beunruhigt, ist die Einschätzung der Kollegen vom Spiegel. Sie bezeichnen die durchgeknallte Frau als „eine der einflussreichsten Abgeordneten im US-Kongress“. Und Wikipedia zählt sie zu den „tonangebenden republikanischen Politikern“.

Ich sage: Hätte Michelangelo sie als Mann aus Stein gehauen, dann bestimmt mit einem Teil wie Long Dong Silver. Wer das jetzt wieder ist? Fragen Sie mal Stormy Daniels... □