

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 446 | 48. KW | 28.11.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: BVT bringt weiteren Mischfonds aus der Concentio-Reihe	2
Auf ein Wort: Jürgen Göbel von EURAMCO zum Wiedereinstieg in den Markt	4
empirica: Erstmals seit elf Jahren geht Kluft zwischen Preisen und Mieten zurück	8
BVI: Fondsgesellschaften kratzen wieder an der Vier-Billionen-Euro-Marke	10
Immobilien-Finanzierer: Neugeschäft reduziert sich um rund ein Viertel	11
Personalia I	12
JLL-Immobilienuhr: Fast überall in Europa steht es Viertel vor zwölf	14
Personalia II	14
Wohnungs-Studie: Angebot hat sich bei Eigenheimen verdoppelt	17
ZIA: Verband fordert von der Politik eine Pause bei der Grunderwerbsteuer	18
Das Letzte	18
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Können Sie sich die Summe vorstellen? 60 Milliarden Euro? Runtergerechnet auf jeden der rund 83 Millionen Einwohner sind das mehr als 720 Euro: Die durchschnittliche Monatsmiete einer Zwei-Zimmer-Wohnung, eine Woche Pauschalurlaub am Ballermann, eine Sitzplatz-Jahreskarte in der Veltins Arena auf Schalke plus Stadionwurst und Bier an jedem Spieltag... also gar nicht so wenig.

Wir reden über Schulden, das ist klar – auch wenn sich dafür der Begriff „Sondervermögen“ durchgesetzt hat, wovon es derzeit 29 verschiedene gibt. Ursprünglich vorgesehen war das Geld zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, was dann aber nicht mehr nötig erschien. Logisch, dass 60 Milliarden Euro nicht verjuxt werden dürfen. Sinnvoll eingesetzt, kann diese Summe jedoch viel Gutes ermöglichen. Das dürfen wir dem „Klima- und Transformationsfonds“ (KTF) wohl unterstellen, glaube ich.

Dass die Union als Opposition gegen die Zweckentfremdung geklagt hat, darf nicht überraschen, zumal das Bundesverfassungsgericht ihr Recht gab. Aber auch wenn die verfassungsrechtlichen Regeln eingehalten werden müssen, bezweifle ich, dass die Union sich und uns damit einen Gefallen getan hat. Ausbau des Wärmenetzes, Elektromobilität, Modernisierung der Bahn, Investitionen in Chipfabriken, um Deutschland unabhängiger vom durch China bedrohten Taiwan zu machen – all das liegt erst einmal auf Eis, denn die Einnahmen zum Beispiel aus der CO2-Bepreisung reichen nicht aus, die Ziele des KTF zu finanzieren. Unglücklich für alle, die das Klima schützen wollen und besonders für diejenigen, die nun um ihre Jobs fürchten müssen. Zukunftsängste sind vor allem Treibstoff für die Rechtsextremen, die in aktuellen Umfragen sowieso schon auf 22 Prozent der Stimmen kommen.

So weit scheinen die Unions-Politiker jedoch nicht zu denken. CSU-Landesgruppenchef **Alexander Dobrindt** tingelt durch die Talkshows und tönt von einer „Klatsche mit Wumms für den Bundeskanzler und die Ampelkoalition“. Dobrindt. Ist das nicht der Typ, der als Ex-Verkehrsminister gemeinsam mit seinem Nachfolger **Andreas Scheuer** das Maut-Debakel zu verantworten hat? Unter anderem.

Offenbar haben die „Altparteien“ immer noch nicht erfasst, wer der wahre Gegner ist. Das Ergebnis der Wahl in den Niederlanden war ihnen wohl noch nicht Warnung genug.

Viel Spaß beim Lesen!



ifo Klima-Index

Abkühlung droht

Fehlende Impulse von der Wirtschaftspolitik, aber auch die breite konjunkturelle Abschwächung erhöhen das Risiko einer erneuten Abkühlung des ifo Geschäftsklimas. Dies gilt vor allem angesichts der ambitionierten Transformationsziele, die ohne eine zielgerichtete und effektive Unterstützung durch die Politik nicht erreichbar sind. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 15. November ist es zunehmend zweifelhaft, ob sich die Konjunktüreintrübung kurzfristig zu einem Katalysator für Veränderung entwickeln wird.

Zwar sollte sich mit der erwarteten Konjunkturerholung im Jahr 2024 die Stimmung in Deutschland verbessern. Wie nachhaltig diese Aufhellung ausfallen wird, bleibt jedoch abzuwarten. Noch erhält das ifo Geschäftsklima viel Gegenwind – konjunkturell wie strukturell.

Primus Valor

Zwei Wohnanlagen

Zwei geschlossene Immobilienfonds des Mannheimer Emissionshauses **Primus Valor AG** haben im November Wohnimmobilien erworben. Der „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus“ kaufte ein Objekt im nordrhein-westfälischen Rheine, der „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ erwarb eine Wohnanlage im hessischen Viernheim. Beide Ankäufe erfolgten jeweils deutlich unter dem aktuellen Gutachter-Wert, so der Anbieter.



Fonds-Check

Sachwerte-Cocktail nach Artikel-8

BVT bringt weiteren Dachfonds der Concentio-Reihe für Privatanleger

In welche Assets sollten Anleger in diesen Zeiten investieren? In Immobilien? In andere Sachwerte wie Erneuerbare Energien und Infrastruktur? An welchen Standorten? In Deutschland, Europa, weltweit? Warum nicht alles mischen? Wer diese Strategie verfolgt, kann sich näher mit dem aktuellen Publikums-AIF der Münchner BVT beschäftigen. Der „BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV“ verfolgt als Sachwerte-Cocktail eine diversifizierte Investmentstrategie.

Investitionsobjekte. Der BVT-Dachfonds investiert hauptsächlich nicht direkt in die ausgewählten Assets, sondern über strukturierte Beteiligungsgesellschaften, in der Regel Alternative Investmentfonds (AIF). Der Fokus soll dabei mit einem Anteil von mindestens 35 Prozent auf Immobilienfonds liegen. Private-Equity-Fonds liegen mit mindestens 15 Prozent auf Platz zwei, gefolgt von Erneuerbaren Energien und Infrastruktur mit jeweils fünf Prozent. Für die Anlage der verbleibenden 40 Prozent hat das Management keine Mindestquoten festgelegt. Insoweit kann der Fonds nicht nur Anteile an geschlossenen AIF, sondern auch in Fonds mit anderen Assetklassen, in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente,

Bankguthaben und Gelddarlehen investieren. Mögliche Standorte sind Europa inklusive Großbritannien, Kanada und Staaten des East Asia Summit. Rund die Hälfte des Kapitals soll in nachhaltige Assets nach Artikel-8 Offenlegungsverordnung fließen.

Märkte. Die Diversifikation ist grundsätzlich eine gute Idee, denn so verteilen die Anleger Chancen und Risiken auf verschiedene Märkte und Standorte. In diesen Zeiten bekommt die Kapital-Streuung ein weiteres Argument, denn jeder hat mitbekommen, dass Immobilien-Investments Stress bereiten können. Das Transaktionsvolumen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren erheblich reduziert. Wer jetzt Kapital einsammelt, kann darauf hoffen, später günstig einkaufen zu können. Anders sieht es bei den Erneuerbaren Energien aus. Diese Assets sind aktuell auch bei professionellen Investoren wie Versicherern und Pensionskassen gefragt. Und die langfristigen Pläne der EU und somit auch Deutschlands zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes dürften daran auf absehbare Zeit auch wenig ändern.

Kalkulation. Der AIF ist als Eigenkapitalfonds konzipiert. Er selbst nimmt keine Darlehen auf. Allerdings werden

die Zielfonds in der Regel teilweise fremdfinanziert sein. Mit einer geschätzten Laufzeit von 20 Jahren richtet sich das Angebot an Zeichner mit langfristigen Anlagehorizont. Im mittleren Szenario kommen Anleger nach 20 Jahren ungefähr auf eine Verdoppelung ihres Einsatzes. Die rechnerische Rendite in diesem Fall würde rund 3,3 Prozent betragen. Aber natürlich kann alles ganz anders kommen – besser wie schlechter. Der Fonds will Erträge in den ersten zehn Jahren der Fondslaufzeit teilweise reinvestieren. Nach den Anlagebedingungen ist dies zulässig, sofern im jeweiligen Kalenderjahr Ausschüttungen in Höhe von mindestens 4,0 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen an die Anleger geleistet werden können und den Anlegern aus der Reinvestition keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb entstehen.

Kosten. Die Initialkosten unter anderem für Vertrieb und Konzeption summieren sich auf rund 12,5 Prozent des Kommanditkapitals. Laufend fallen für die Verwaltung rund 3,1 Prozent an.

Anbieter. BVT zählt zu den erfahrensten Anbietern im Markt für Publikumsfonds. Vor mehr als 45 Jahren legte das Emissionshaus das erste Produkt auf. Fonds der Concentio-Reihe mit Investitionen in Zielfonds hat das Unternehmen seit 2005 im Programm.

Meiner Meinung nach... Weiterer Dachfonds der Concentio-Reihe aus dem Hause BVT. Anleger vertrauen darauf, dass der Anbieter bei der Auswahl der Zielfonds ins Schwarze trifft. Grundsätzlich halte ich einen diversifizierten Publikumsfonds in diesen Zeiten für eine gute Sache. Anleger binden ihr Kapital mit diesem AIF allerdings 20 Jahre und hoffen auf eine Rendite von gut drei Prozent. Bei der aktuellen und erwarteten Inflationsrate würde das zumindest einen Vermögenserhalt bedeuten. Der „BVT Concentio IV“ will außerdem ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Artikel-8 der Offenlegungsverordnung berücksichtigen und strebt daher eine Allokation an, bei der mindestens 51 Prozent der Investitionen auf die ökologischen oder sozialen Merkmale ausgerichtet sind. □



BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



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

Union Investment

Logistik im Fonds

Union Investment hat gut 4.200 Quadratmeter Hallen- und Bürofläche in Mörfelden-Walldorf neu vermietet. Die **JB Logistics Airfreight GmbH**, ein Speditions- und Luftfrachtspezialist, hat sich die Logistikflächen für sieben Jahre gesichert. Das 1992 Multi-Tenant-Objekt umfasst eine Gesamtmietfläche von 10.500 Quadratmetern, aufgeteilt auf 5.900 Quadratmeter Hallen- und 4.600 Quadratmeter Bürofläche. Es zählt seit dem Jahr 2020 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa“.

Auf ein Wort

Positive Stimmung in Sachen ESG

Jürgen Göbel von EURAMCO über die Chancen erneuerbarer Energien

In der vergangenen Ausgabe habe ich den Mut des EURAMCO-Managements gelobt, in diesen Zeiten nach langer Pause wieder einen Publikumsfonds aufzulegen: Den Artikel-9-Fonds „EURAMCO Clean Power“. Über die Hintergründe sprach der Fondsbrief mit Geschäftsführer Jürgen Göbel.

Der Fondsbrief: Der Fonds ist seit einigen Wochen auf dem Markt. Wie läuft die Platzierung?

Jürgen Göbel: Der „Clean Power“ ist unser erster Publikumsfonds seit elf Jahren. Daher müssen wir unsere bestehenden Vertriebskontakte beleben und neue knüpfen, was in vielen Ge-

sprächen und Vertriebsveranstaltungen geschieht. Aus diesem Grund können wir jetzt noch nicht über große Vertriebsfolge berichten. Aber das haben wir in unseren Vertriebsplanungen für 2023 auch so erwartet. Wir gehen von einer Belebung im kommenden Jahr aus, zumal die Resonanz von Vermittlern uns und unserem „EURAMCO Clean Power“ gegenüber sehr positiv ausgefallen ist. Wenn zudem erste Projekte angebonden werden, sind wir uns sicher, mit unserem Artikel-9-Fonds von der positiven Grundstimmung in Bezug auf nachhaltige Kapitalanlagen profitieren zu können.

Die Situation auf den Immobilienmärkten tangiert Sie wenig. Sie haben sich

hausInvest

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

hausInvest eröffnet Ihnen für Ihre Beratung eine neue Perspektive auf das Immobilien-Investment von morgen. Mit dem Projekt Schäfergasse in Frankfurt am Main wandelt hausInvest Büroräume in sozialen und bezahlbaren Wohnraum um. Jetzt Story erleben auf hausinvest.de



Jürgen Göbel, EURAMCO-Geschäftsführer.

nicht ohne Grund für einen New-Energy-Fonds entschieden.

Wir sehen ganz klar bessere Chancen mit Erneuerbaren Energien – auch wenn die Entwicklung auf diesem Markt nicht losgelöst ist von der Gesamtsituation. Die Anleger überlegen

derzeit ganz genau, ob sie ihr Kapital langfristig binden wollen. Das kann aktuell niemanden überraschen.

[Können Sie auf Ihre angestammten Vertriebspartner setzen, oder fangen Sie von Neuem an?](#)

Zum Teil ja, zum Teil müssen wir uns neue Adressen erarbeiten. Hier profitieren wir von unserer Historie im Bereich Erneuerbarer Energien und unserer Verlässlichkeit in Bezug auf die Betreuung der von uns verwalteten Assets. Auch die hohe Qualität unserer Anlegerverwaltung wird am Markt honoriert. Nicht umsonst haben uns namhafte Initiatoren geschlossener Fonds die Betreuung ihrer Anleger anvertraut.

[Wie ist Ihre Performance mit diesen Assets?](#)

Durchwachsen, wie bei den meisten vergleichbaren Anbietern. Manche Windsprognosen waren zu optimistisch, andere Fonds erzielten sehr gute Ergebnisse und erfüllen die Prognose.

[Warum haben Sie sich für einen AIF entschieden? Bei Erneuerbaren Energien würde sich auch ein ELTIF anbieten. KGAL hat kürzlich außerdem einen offenen Fonds vorgestellt.](#)

Ob das die richtige Wahl war, kann ich Ihnen in fünf Jahren beantworten. Einen ELTIF halte ich jedoch für intransparenter als einen AIF. Bei einem geschlossenen Fonds weiß der Anleger nach Abschluss der Investitionsphase, was er hat. Und die

Investieren mit Klimaschutzwirkung

Ihr Impact-Investment für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

hep

Hauck Aufhäuser

Rechenzentren-Fonds

Das Real Estate Investment Management der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank** legt den ersten eigenen Fonds für Rechenzentren auf. Der Investitionsfokus des offenen Spezial-AIF liegt auf Objekte ab einem Investitionsvolumen von zehn Millionen Euro. Das Zielvolumen des Fonds mit einer geplanten Laufzeit von zwölf Jahren liegt bei 300 Millionen Euro mit einem Fremdkapitalanteil von 50 Prozent. Die avisierte durchschnittliche Ausschüttungsrendite liegt bei sechs bis acht Prozent p.a.

Gesamtkostensituation ist über einen Zeitraum von zehn Jahren bei einem offenen Fonds auch nicht günstiger. Eher im Gegenteil.

Bleibt die Frage, ob sich Anleger derzeit so lange engagieren möchten.

Das ist ein Thema, zweifellos. Allerdings können Anleger ihre Fondanteile am Zweitmarkt der **Fondsbörse Deutschland** vorzeitig verkaufen. Unsere alten Solarfonds werden teilweise zu Kursen über dem Einstandspreis gehandelt.

Die Regierung darf Geld für den Kampf gegen Corona nicht für den Klimaschutz verwenden So hat das Bundesverfassungsgerichts kürzlich entschieden. Mit welchen Folgen rechnen Sie?

Wir haben dazu noch keine Bewertung vorgenommen. Daher können wir die

Konsequenzen nicht einschätzen. Tendenziell sehe ich eher einen Vor- als einen Nachteil, denn die klare politische Vorgabe ist es weiterhin, erneuerbare Energien zur Stromquelle der Zukunft zu machen.

Planen Sie auch einen Immobilienfonds für Privatanleger?

Ja, das tun wir, denn unser Immobilien-Portfolio ist deutlich größer, und wir haben einige Fonds erfolgreich zum Exit geführt. Wir warten ab, wohin die Reise bei Zinsen und Mieten geht und können uns vorstellen, einen Fonds mit Fokus nachhaltige Büros zu bringen.□

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.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.

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

Blasengefahr sinkt in immer mehr Regionen

Erstmals seit elf Jahren geht Kluft zwischen Mieten und Kaufpreisen für Eigentumswohnungen zurück

Gut für Eigentümer, schlecht für Mieter: Dank einbrechenden Neubaus und steigender Mieten sinkt aktuell sowohl die Verbreitung als auch die Brisanz der Blasengefahr.

Der **empirica**-Blasenindex zeigt die regionale Verbreitung einer Blasengefahr. Hier zeigt sich, dass die Zahl gefährdeter Kreise seit drei Quartalen immer weiter sinkt. Das Rückschlagpotential dagegen zeigt die Brisanz der Blasengefahr. Hier hat die Trendwende bereits vor fünf Quartalen eingesetzt: So hat der Preisanstieg in den Top-7-Städten im dritten Quartal 2023 nur noch einen Vorsprung von 34 Prozent gegenüber dem Mietanstieg; das war zuletzt im letzten Quartal 2018 der Fall, im ersten Quartal 2022 waren es noch 49 Prozent.

Alle Teilindizes sinken leicht, wobei der Rückgang beim Index Fertigstellungen am stärksten ausfällt

(minus vier Punkte). Etwas weniger sinken die Indizes Vervielfältiger und Baukredite (jeweils minus zwei Punkte), gefolgt vom Teilindex Preis-Einkommen (minus ein Punkt). Der Gesamtindex (minus zwei Punkte) geht in Schwarmstädten (minus vier Punkte) am stärksten zurück. In Wachstumsregionen verliert er dagegen durchschnittlich viel (minus zwei Punkte).

Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Mieten. Nach einem elf-jährigen Anstieg sinkt es bundesweit seit dem ersten Quartal 2022 und liegt nunmehr bei 24 Prozent (drittes Quartal 2022 noch bei 31 Prozent, vor drei Jahren bei 25 Prozent), noch ausgeprägter ist der Rückgang in den Top 7-Städten auf 34 Prozent (drittes Quartal 2022 noch 46 Prozent, vor drei Jahren 43 Prozent).

Begünstigt wird dieser Trend durch die hohen Mietzu-

SCHON IN HANDELS- IMMOBILIEN INVESTIERT?

- führender Investmentspezialist
- rund 200 platzierte Immobilienfonds
- über 100 erfolgreich abgeschlossene Beteiligungen

**Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Immobilien

www.hahnag.de



Branicks Group

Verkäufe

Die **Branicks Group AG** verkauft zwei Logistik-Immobilien an einen ausländischen Investor. Der Kaufpreis liegt bei knapp 80 Millionen Euro. Mieter sind **Imperial Logistics International** und **LIV (SCHERM Gruppe)**. Außerdem verkauft die Branicks Group AG eine Immobilie in der Innenstadt an eine Tochtergesellschaft der Stadtteilentwicklung- und Projektgesellschaft Leverkusen: Es handelt sich um rund 20.400 Quadratmeter voll vermietete Einzelhandelsfläche des ehemaligen **Kaufhofs**.

wächse: Zu wenig Neubau aufgrund von steigenden Bau- und Finanzierungskosten. Energetisch unfitte Objekte profitieren davon weniger, weil steigende warme Nebenkosten den Mietanstieg begrenzen.

Großstädte

Essen, Frankfurt am Main und Stuttgart weisen mittlerweile nur noch ein „mäßiges“ Blasenrisiko auf. In allen anderen Städten bleibt das Risiko unverändert „eher hoch“.

Bundesweite Verteilung

Mieten und Kaufpreise wachsen in 310 von 400 Landkreisen/kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang (Vorquartal noch 312, vor drei Jahren 285 Kreise).

In 362 Kreisen sind die Kaufpreise den

Einkommen enteilt (Vorquartal noch 367 Kreise, vor drei Jahren 312).

Verteilung „Fertigstellungen“

In zehn Kreisen werden zu viele Wohnungen gebaut (Vorquartal neun, vor drei Jahren noch 65).

Verteilung „Gesamtindex“

Im Ergebnis indiziert der empirica-Blasenindex jetzt für 341 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko (Vorquartal noch 347, vor drei Jahren 309). □

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 Investmentvermögen« für die Assetklasse Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:
www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer

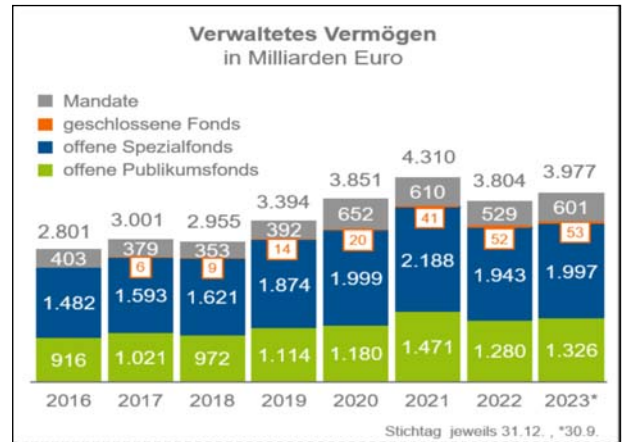
Fonds legen seit Januar um fünf Prozent zu

BVI: Gesellschaften kratzen wieder an der Vier-Billionen-Euro-Marke - Aktienfonds beliebt

Die Fondsgesellschaften verwalteten für Anleger in Deutschland insgesamt 3.977 Milliarden Euro per Ende September. Das ist ein Zuwachs von rund fünf Prozent seit Jahresanfang (3.804 Milliarden Euro). Der Großteil entfällt mit 1.997 Milliarden Euro auf offene Spezialfonds für institutionelle Anleger. Hierunter fallen vor allem Altersvorsorgeeinrichtungen (684 Milliarden Euro) und Versicherer (522 Milliarden Euro). In offenen Publikumsfonds verwalten die Fondsgesellschaften 1.326 Milliarden Euro, in Mandaten 601 Milliarden Euro und in geschlossenen Fonds 53 Milliarden Euro. Zahlen des Branchenverbandes BVI.

In den ersten neun Monaten flossen der Branche netto 55,4 Milliarden Euro neue Gelder zu. Davon entfallen 13,8 Milliarden Euro auf offene Publikumsfonds, die im Vorjahreszeitraum angesichts der Marktturbulenzen durch den Ukrainekrieg 8,7 Milliarden Euro Abflüsse verzeichneten.

Die Absatzliste führen Aktienfonds mit 11,5 Milliarden Euro an. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres flossen aus diesen Fonds 1,7 Milliarden Euro ab. Die Fondsgesellschaften verwalteten Ende September 2023 insgesamt 589 Milliarden Euro in Aktienfonds. Auch bei Rentenfonds gab es einen Vorzeichenwechsel im Neugeschäft. Nach Abflüssen von 12,4 Milliarden Euro bis Ende September 2022 erhielten sie in diesem Jahr netto 6,9 Milliarden Euro neue Gelder. Ihr Neugeschäft dominieren Fonds mit Schwerpunkt auf Unternehmensanleihen (3,2 Milliarden Euro). Ihr Gesamtvermögen liegt bei 197 Milliarden Euro. Es folgen Geldmarktfonds mit einem Zufluss von 4,3 Milliarden Euro, nach einem Abfluss von 9,5 Milliarden Euro im Vorjahreszeitraum. Ihr Vermögen summiert sich auf 39 Milliarden Euro.

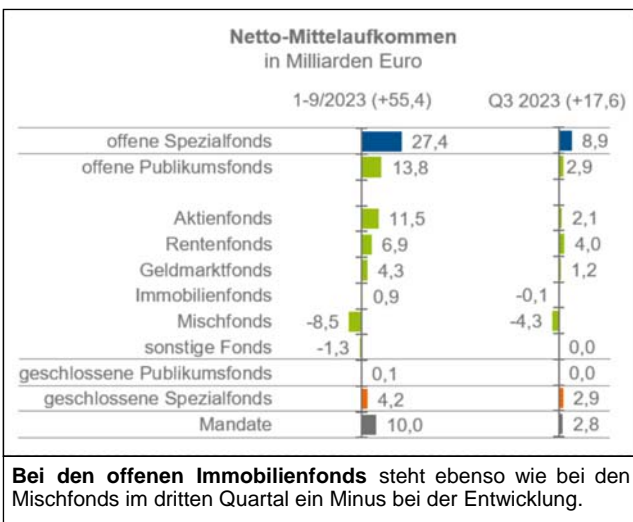


Nach einem kräftigen Einbruch im Jahr 2022 wird das Gesamtvolumen in diesem Jahr wieder steigen.

Bei Immobilienfonds ging das Neugeschäft im laufenden Jahr zurück. Nach Zuflüssen von 0,7 Milliarden Euro im ersten Quartal und 0,3 Milliarden Euro im zweiten Quartal verzeichneten sie im dritten Quartal Abflüsse von 0,1 Milliarden Euro. Zuletzt haben sie im vierten Quartal 2016 per Saldo Mittelrückgaben (0,4 Milliarden Euro) verzeichnet. Immobilienfonds verwalten ein Netto-Vermögen von 132 Milliarden Euro.

Offene Spezialfonds verzeichneten Zuflüsse. Ihr Neugeschäft bis Ende September 2023 ist mit 27,4 Milliarden Euro deutlich geringer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, als Spezialfonds 51,7 Milliarden Euro zugeflossen waren. Neben einem höheren Liquiditätsbedarf hält die Unsicherheit über die Entwicklung der Zinsen und Inflation offenbar viele Anlegergruppen vor Investitionen zurück. In den vergangenen Jahren hat sich die Portfolioausrichtung der Spezialfonds verändert. Nach Angaben der Bundesbank ist der Anteil von Anleihen von 59 Prozent im Juni 2013 auf 43 Prozent im Juni 2022 gesunken.

Angesichts der Rückkehr der Zinsen beträgt er inzwischen wieder 44 Prozent. Stärker investieren die Fonds nun in Aktien, die 15 Prozent der Anlagen ausmachen. Vor zehn Jahren waren es knapp 13 Prozent. Zur breiten Streuung der Investitionen und einfachen Umsetzung der Anlagestrategie setzen Spezialfonds außerdem vermehrt andere Fonds wie zum Beispiel ETFs ein. Auf Zielfonds entfallen inzwischen 28 Prozent des Vermögens der offenen Spezialfonds. Auch gewachsen ist der Anteil des sonstigen Vermögens, darunter fallen unter anderem illiquide Anlagen wie Immobilien oder Infrastrukturinvestments. □



Bei den offenen Immobilienfonds steht ebenso wie bei den Mischfonds im dritten Quartal ein Minus bei der Entwicklung.

HIH Invest

Lager in Holland

HIH Invest Real Estate hat einen Logistikneubau für den Spezialfonds „HIH Deutschland+ Core Logistik Invest“ erworben. Verkäufer ist ein Joint Venture aus dem Projektentwickler **Dudok Real Estate** und dem Bauunternehmen **Bouwbedrijf Vrolijk**. Das Objekt im Gewerbepark Treeport in Rijnsbergen mit 20.960 Quadratmetern Mietfläche ist komplett an den Kontraktlogistiker **DNA United Forwarders B.V.** vermietet. Dudok Real Estate und Bouwbedrijf Vrolijk wurden steuerlich von **Ernst & Young** beraten.

Banken sind zugeknöpft

Kreditgeschäft auf Immobilienmärkten reduziert sich um ein Viertel

Die angespannte Lage an den Immobilienmärkten lähmt das Geschäft der Finanzierer. Im ersten Halbjahr 2023 ist das Kreditneugeschäft im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ein Viertel zurückgegangen.

Der Neugeschäftsreport von JLL, der die Aktivitäten von zwölf deutschen Banken analysiert, kommt auf ein Zusagevolumen von insgesamt 13,9 Milliarden Euro. Zum Ende des Jahres 2022 hatten die Banken ihr Neugeschäft noch in etwa auf dem Vorjahresniveau gehalten. Bei der Analyse wurden ausschließlich neu ausgegebene Finanzierungen für deutsche Immobilien berücksichtigt.

„Besonders in herausfordernden Zeiten wie diesen fokussieren sich Investoren

wie auch Finanzierer auf vermeintlich sichere und cashflowstarke Investments. Bei den Banken wird das dadurch deutlich, dass sie sich verstärkt auf Prolongationen der bestehenden Finanzierungen und auf krisenresistente Assetklassen wie Wohnen und Logistik konzentrieren“, erläutert **Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Germany**.

Von den zwölf Kreditinstituten haben lediglich zwei ihr Neugeschäft im Jahresvergleich ausgebaut: Die **Berlin Hyp** steigerte das Abschlussvolumen von 2,0 Milliarden auf 2,1 Milliarden Euro, die **Deka Bank** sagte gewerbliche Immobilienkredite im Umfang von 0,2 Milliarden Euro zu – im ersten Halbjahr 2022 vergab die Bank aus dem Spar-

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 40 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



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 abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Wechsel Dich



Camille Dufieux (54) wird mit Wirkung zum 1. Januar 2024 Geschäftsführerin der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** und leitet die Gesellschaft künftig gemeinsam mit den beiden Geschäftsführern **Andreas Ertle** und **Michael Schneider**. Dabei wird sie innerhalb der Geschäftsführung der INTREAL vor allem die Bereiche Anlagepolitik und Dachfondsmandate, Portfolio Supervision und Portfolio Management sowie Transaktionen verantworten.

Colliers hat **Achim Degen**, derzeitiger Managing Director in München, mit sofortiger Wirkung zum Geschäftsführer und Chief Executive Officer (CEO) von Colliers in Deutschland ernannt. Er berichtet an **Davoud Amel-Azizpour**, CEO, EMEA. Degen tritt die Nachfolge von **Matthias Leube** an, ehemals CEO und Head of Capital Markets, Deutschland, der im gegenseitigen Einvernehmen das Unternehmen verlässt, um sich anderen Aufgaben zu widmen.

Neugeschäft in Deutschland für die gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken

Bank	1. Hj. 2022 (Mrd. €)	1. Hj. 2023 (Mrd. €)	Veränderung (in %)	Plan 2023 zu 2022
DZ Hyp 2)	3,8	2,7	-29%	↓
Bayern LB	3,0	2,3	-23%	↓
LBBW 1)	2,1	2,1	0%	↓
Berlin Hyp 2)	2,0	2,1	5%	↓
bbw Deutsche Pfandbriefbank	2,0	1,3	-35%	↓
Helaba 3)	1,8	0,6	-67%	↓
Berliner Sparkasse 2)	1,1	0,8	-27%	↓
MünchenerHyp 2)	1,0	0,5	-50%	↓
Deutsche Hypo - NORD/LB Real Estate Finance 2)	0,7	0,7	0%	↓
Hamburg Commercial Bank 2)	0,5	0,4	-20%	→
Aareal Bank 1)	0,5	0,2	-60%	→
DekaBank	0,0	0,2	/	↓
Summe	18,5	13,9	-25%	

Stand: Juni 2023; Quelle: JLL, Bankinformation
 1) Neugeschäftszahlen enthalten auch qualifizierte Prolongationen
 2) ohne Prolongationen
 3) Mittel- und langfristiges Neugeschäft

Teilweise kräftig ist das Neugeschäft für gewerbliche Immobilienfinanzierungen zurückgegangen. Bei manchen Banken beträgt das Minus mehr als 50 Prozent.

kassenlager gar keine Immobilienkredite in Deutschland. Zwei weitere Banken, die **Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)** und die **Deutsche Hypo**, hielten ihr Neugeschäft konstant, die restlichen acht Institute zeigten sich bei der Kreditvergabe merklich zurückhaltend.

Am deutlichsten drosselte die **Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)** das Neugeschäft, das um zwei Drittel von 1,8 Milliarden auf 0,6 Milliarden Euro sank. Auch die **Aareal Bank** (minus 60 Prozent) und die **Münchener Hypothekenbank** (minus 50 Prozent) traten kräftig auf die Bremse. Der aktivste Immobilienfinanzierer bleibt mit einem Abschlussvolumen von 2,7 Milliarden Euro die **DZ Hyp**, gefolgt von der **BayernLB** (2,3 Milliarden Euro) und der **LBBW** sowie der Berlin Hyp (jeweils 2,1 Milliarden Euro).

Die stärkere Fokussierung auf Kreditverlängerungen beschert den Banken höhere Erträge. So berichteten acht Banken, dass sie innerhalb der ersten sechs Monate 2023 bei Prolongationen bestehender Darlehen höhere Margen durchsetzen konnten. Eine Bank hielt die Margen stabil, drei Institute machten hierzu keine Angabe.

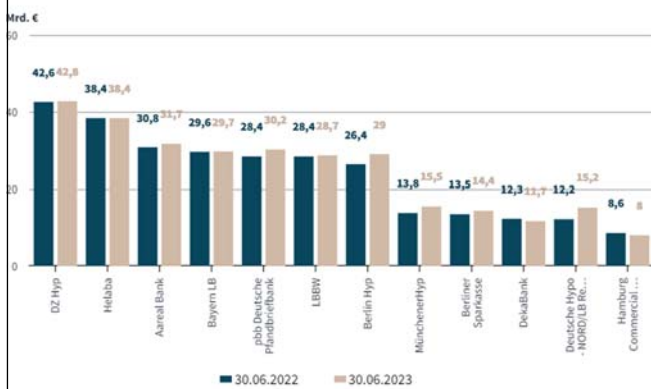
Weil vorzeitige Ablösungen aufgrund des schwachen Transaktionsgeschehens praktisch nicht mehr stattfinden, wach-

sen die Kreditbestände der Banken. Im ersten Halbjahr 2023 gab es ein Plus von vier Prozent auf insgesamt rund 295 Milliarden Euro. Neun der zwölf Banken haben ihre Bestände ausgebaut, am deutlichsten die Deutsche Hypo mit drei Milliarden auf 15,2 Milliarden Euro. Die Helaba hat den Kreditbestand mit 38,4 Milliarden Euro auf Vorjahresniveau gehalten, **Deka Bank** und **Hamburg Commercial Bank** verzeichnen jeweils einen Rückgang um 600 Millionen Euro. Wie beim Neugeschäft ist auch beim Darlehensbestand die DZ Hyp der Spitzenreiter: Beim genossenschaftlichen Institut summieren sich die gewerblichen Immobilienkredite zum Ende des ersten Halbjahrs auf 42,8 Milliarden Euro.

Dass sich im zweiten Halbjahr 2023 an der Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe etwas Grundlegendes ändert, scheint ausgeschlossen. So erwarten fast alle analysierten Kreditinstitute im Gesamtjahr 2023 einen Rückgang des Neugeschäfts im Vergleich zum Vorjahr. Nur die Hamburg Commercial Bank und die Aareal Bank rechnen mit einem ähnlichen Ergebnis.

Insbesondere bei Projektentwicklungen zeigen sich die Kreditinstitute skeptisch und erwarten ein erschwertes Neugeschäft verglichen mit dem Vorjahr. Lediglich die Helaba geht davon aus,

Kreditbestände gewerblicher Immobilienfinanzierung (In- und Ausland) ausgewählter Banken



Stand: Juni 2023, Quelle: JLL, Bankinformationen

Die Landesbanken zählen weiterhin zu den Kreditinstituten mit den höchsten Hypotheken-Volumina.

dass sie ein vergleichbares Neugeschäftsvolumen erreichen wird. Acht Banken rechnen mit einem niedrigeren Volumen, die Berlin Hyp sieht sogar einen deutlichen Einbruch. Zwei Institute machten keine Angaben.

„Nach wie vor ist Liquidität vorhanden, jedoch nur noch für einen recht engen Marktausschnitt und unter ver-

schärften Bedingungen. Das spüren insbesondere Projektentwickler, aber auch bei Bestandshaltern kommt der Liquiditätsdruck mittlerweile an“, sagt **Timo Wagner**, Team Leader Debt Advisory bei JLL Germany.

Das zögerliche Agieren der traditionellen Immobilienfinanzierer ermögliche alternativen Kapitalgebern einen besseren Zugang zum deutschen Immobilienmarkt. „Der Margenunterschied zwischen Banken und alternativen Kreditgebern ist mit dem allgemein höheren Zinsniveau überschaubarer geworden“, so Wagner.

Bestandshalter seien deshalb deutlich offener gegenüber den Angeboten alternativer Finanzierer geworden. Jedoch sind auch bei diesen Marktteilnehmer die gleichen Faktoren für eine Kreditvergabe ausschlaggebend wie bei den traditionellen deutschen Immobilienbanken: Stabile Cashflows, Nachhaltigkeitskriterien und Preisstabilität der jeweiligen Assetklasse beeinflussen nicht nur die grundsätzliche Finanzierbarkeit, sondern auch die Höhe der möglichen Kreditsumme. □



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

Wechsel Dich

Der Immobiliendienstleister **Wüest Partner** steigt ungeachtet der gesetzgeberischen Verzögerung bereits jetzt in die Bewertung von Erneuerbare-Energie-Anlagen ein. Damit ergänzt Wüest Partner seine langjährige Kompetenz in der Bewertung von Immobilien um den Bereich nachhaltiger Infrastrukturanlagen, insbesondere im Bereich Erneuerbare Energien.

GARBE erwirbt mit der **GRR Real Estate** eine der führenden Plattformen im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt auf Lebensmittel mit rund 80 Mitarbeitern und rund 500 gemanagten Objekten. Das für institutionelle Fonds und Mandate verwaltete Immobilienvermögen (AuM) beträgt rund zwei Milliarden Euro. Auch 52 Objekte, die GRR bisher auf der eigenen Bilanz führt, werden von GARBE Institutional Capital für einen institutionellen Fonds erworben. Die Marke GRR wird weiter als eigenständige Einheit innerhalb von GARBE fortbestehen.

Rocco Strauß (49), ehemaliger Geschäftsführer von **Wefox Deutschland**, übernimmt ab dem 01. Januar 2024 die Leitung des Bereichs Gesamtvertrieb bei der **Fonds Finanz**. Er folgt auf **Christopher Quast**, der nach fünf Jahren die Fonds Finanz auf eigenen Wunsch Ende Februar aus persönlichen Gründen verlässt.

Büromieten zeigen sich robust

Immobilienuhr zeigt trotz Krisen weiterhin steigende Einnahmemöglichkeiten

Europäische Büro-Immobilienuhr Q3 2023



JLL

Kurz vor zwölf zeigt die Büro-Immobilienuhr. Beim Messgerät von Jones Lang LaSalle bedeutet das keinen Stress, sondern immerhin noch leicht steigende Mieten in nahezu ganz Europa

Die Inflation ging im dritten Quartal weiter zurück und sank im September in der Eurozone von 5,5 Prozent auf 4,3 Prozent, während sie sich in Großbritannien von acht Prozent auf 6,7 Prozent reduzierte. Grund waren vor allem wieder fallende Energie- und Rohstoffpreise. Auch die Kerninflation sank weiter, was auf ein nachlassendes Preisdruckniveau hinweist. Sinkende Produzentenpreise deuten auf weitere Rückgänge des Verbraucherpreisindex hin.

„Die meisten Prognosen gehen davon aus, dass die Inflation bis Ende des nächsten Jahres auf nahezu zwei Prozent sinken wird. Die Zentralbanken halten die Geldpolitik straff“, sagt **Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research & Strategy bei **Jones Lang LaSalle**. Die Bank of England erhöhte die Zinssätze im August um 25 Basispunkte, während die Europäische Zentralbank dies sowohl im August als auch im September tat. „Die Finanzmärkte rechnen damit, dass die Zinsen neun bis zwölf Monate auf dem derzeitigen Niveau bleiben, bevor ein Lockerungszyklus beginnt“, glaubt **Hinrichs**.

Das Wirtschaftswachstum bleibt schwach und auch die Arbeitsmärkte

zeigten sich weniger robust als noch zuletzt. Die Einkaufsmanagerindizes für das produzierende Gewerbe, Dienstleistungen und das Baugewerbe blieben oder sanken auf unter 50 und damit in den negativen Bereich in den meisten europäischen Ländern, einschließlich Großbritannien.

Der europäische Index für Büromieten stieg auch im dritten Quartal 2023 weiter an (plus 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorquartal). Diese quartalsweise Veränderung liegt sogar über dem zehnjährigen Durchschnitt von einem Prozent. Mit 5,4 Prozent rangiert das jährliche Wachstum der europäischen Büromieten weiterhin kräftig über dem zehnjährigen Durchschnitt von 3,7 Prozent.

Vermietungsquoten und die Mietentwicklung bleiben positiv für erstklassige Büroflächen, während Flächen minderer Qualität und in schlechten Lagen an diesem Trend nicht teilhaben. Mietpreissteigerungen konnten in zwölf von 23 Indexmärkten verzeichnet werden, darunter Düsseldorf (plus 5,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal), London (plus 3,8 Prozent), Rotterdam (plus 3,8 Prozent), Utrecht (plus 3,4 Prozent) und Brüssel (plus 3,0 Prozent). In den

verbleibenden elf Märkten gab es im dritten Quartal 2023 keine Veränderungen.

Die Daten für das dritte Quartal 2023 belegen eine anhaltende Schwäche der Büronachfrage. Mit 2,1 Millionen Quadratmetern lag es 14 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Im Vergleich zum Vorquartal verzeichnete die Nachfrage zwar einen leichten Anstieg von fünf Prozent, jedoch ist der bisherige Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um 20 Prozent gesunken. Unternehmen zögern weiterhin bei Entscheidungen. „Der Fokus liegt nach wie vor auf hochwertigen, nachhaltigen und zentral gelegenen Büros. In einigen Fällen zwingt der Mangel an Topprodukten in zentralen Lagen Nutzer dazu, in alternative Teilmärkte auszuweichen“, stellt Hela Hinrichs fest.

In **Paris** waren Unternehmen im dritten Quartal aktiver. Der Flächenumsatz erreichte im Großraum Paris in den vergangenen drei Monaten 485.000 Quadratmeter, was die bisherige Jahreszahl auf 1,4 Millionen Quadratmeter steigert. Dieser Rückgang von zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet, dass das Gesamtvolumen elf Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lag. Der Mietmarkt im Großraum Paris setzte da-

mit die positive Entwicklung nach einem schwachen Jahresstart fort.

In **Zentral-London** zeigte sich die Vermietungsaktivität im Zeitraum von Juli bis September mit 208.300 Quadratmetern recht robust und markierte damit das stärkste Quartal des bisherigen Jahres. Es lag über dem vorherigen Quartal (186.000 Quadratmeter), blieb aber 19 Prozent unter dem durchschnittlichen Wert eines dritten Quartals in den vergangenen zehn Jahren von 260.000 Quadratmetern. Der bisherige Flächenumsatz für das laufende Jahr betrug insgesamt 590.000 Quadratmeter, was nur 14 Prozent unter dem Wert des gleichen Zeitraums im Jahr 2022 von 686.000 Quadratmetern und 15 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt von 697.000 Quadratmetern lag.

Im dritten Quartal 2023 wurden in London insgesamt acht Abschlüsse mit mehr als 5.000 Quadratmetern abgewickelt, von denen drei sogar über 10.000 Quadratmeter lagen. Der Bank- und Finanzdienstleistungssektor sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen waren ebenso konstant aktiv und machten jeweils 26 Prozent bzw. 23 Prozent des gesamten Quartalsflächenumsatz aus. ►


Gemeinsam Investieren



Interessensgleichheit schafft
die gleiche Perspektive.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

In den fünf großen deutschen Büromärkten war der Flächenumsatz im dritten Quartal des Jahres deutlich verhaltener. Er betrug 526.000 Quadratmeter, ein Minus von 33 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2022. Vier der fünf großen deutschen Märkte verzeichneten im dritten Quartal 2023 einen Rückgang. Allein in Düsseldorf hat sich der Büroflächenumsatz mit einem Plus von 84 Prozent gegenüber dem Vorjahr erheblich gesteigert.

Die stärkste Nachfrage kam von den unternehmensbezogenen Dienstleistungen, die 20 Prozent des Gesamtumsatzes ausmachten, gefolgt von Versicherungen mit 16 Prozent und dem produzierenden Gewerbe an dritter Stelle mit elf Prozent. München verzeichnete die größten Verluste mit einem Rückgang der Vermietungsvolumina um 56 Prozent gegenüber dem Vorjahr und verzeichnete das schwächste Quartal seit 1997.

Die Leerstandsquote für Büros in Europa ist leicht von 7,6 Prozent im zweiten Quartal 2023 auf 7,7 Prozent im dritten Quartal 2023 gestiegen. Die Angebotsdynamik bleibt jedoch angespannt. Dies wurde durch marktweite Planungsverschiebungen und Bauverzögerungen ausgelöst, die durch das herausfordernde Finanzierungs-

umfeld untermauert wurden. Zunahmen der Leerstandsquote (unter 100 Basispunkten) wurden in Düsseldorf, Edinburgh, Lyon, Rotterdam und Den Haag verzeichnet.

„Die Fertigstellungen beliefen sich im dritten Quartal 2023 auf 826.000 Quadratmeter, das niedrigste Volumen seit dem ersten Quartal 2019“, so **Hela Hinrichs**. Barcelona (126.000 Quadratmeter) und London (118.000 Quadratmeter) standen für die größte neu bezugsfertige Bürofläche, gefolgt von Paris (96.000 Quadratmeter) und Berlin (71.000 Quadratmeter).

Die Gründe liegen für Hinrichs auf der Hand: „Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten, Arbeitskräftemangel und geringem Anlegervertrauen verzögern viele Projektentwickler weiterhin Entscheidungen zum Start neuer Büroprojekte oder setzen den Bau aus, vor allem bei spekulativen Neubauprojekten.“ □



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 

Montano

Hessen als Mieter

Die **Montano Real Estate GmbH** hat für ein deutsches berufsständisches Versorgungswerk das Büro- und Geschäftsgebäude „Haus am Staatstheater“ in der Wiesbadener Innenstadt erworben. Das Objekt verfügt über 6.000 Quadratmeter Mietfläche und 34 Parkplätze. Hauptmieter ist das Land Hessen. Die rechtliche und steuerliche Begleitung erfolgte durch **Poellath**, die technische Beratung und die Umwelt Due Diligence übernahm **Kroll REAG**.

Principal Asset

Rechenzentren

Principal Asset Management hat ein Rechenzentrum im Lyoner Quartier für seinen „European Data Centre Fund I“ erworben. Die Immobilie verfügt über 7.200 Quadratmeter Mietfläche und ist vollständig an **Digital Realty** vermietet. Der Verkäufer ist ein in Luxemburg ansässiger Immobilienfonds. Der Kaufpreis beträgt mehr als 19 Millionen Euro.

Swiss Life

Logistik bei Stuttgart

Swiss Life Asset Managers hat exklusiv ein baureifes Grundstück in Laichingen, südöstlich der Metropolregion Stuttgart, erworben. Auf dem 36 000 Quadratmeter großen Greenfield-Gelände entwickelt der Investor-Developer das Projekt „Stuttgart Southeast 1“, eine Logistikimmobilie mit 21.000 Quadratmetern Mietfläche.

Wohnungsangebot verdoppelt

Entwicklung bietet Chancen für private und institutionelle Investoren

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihren Leitzins seit dem 27. Juli 2022 mehrmals angehoben, auf ein Niveau von aktuell 4,5 Prozent. In der Folge sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland im Mittel um rund 20 Prozent gesunken.

Die schwächeren Preise haben aber nach einer neuesten Erhebung des Immobilienberaters **Colliers** nicht zu einer Reduktion der Angebote geführt. Vielmehr ist das Kaufangebot für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser massiv gestiegen und bietet damit wieder vermehrt Chancen für private und institutionelle Anleger.

„Der Anstieg der Kaufangebote bei gleichzeitig gesunkenen Preisen mag zunächst überraschen, hat aber klar benennbare Gründe. Eigentümer, die ihre Immobilien seit längerem besitzen, profitieren bei einem Verkauf heute immer noch von der hohen Wertsteigerung der Objekte über die vergangenen Jahre. Zudem fürchtet sich eine wachsende Anzahl von Eigentümern vor strengeren Bestimmungen zur energetischen Gebäudeoptimierung und kommenden Veränderungen in der Grundsteuer. Die Summe dieser drei Einflüsse erklärt das aktuell wieder erhöhte Kaufangebot“, sagt **Felix von Saucken**, Head of Residential bei Colliers in Deutschland.

Am stärksten ausgeprägt sei der Anstieg des Kaufangebotes bei Einfamilienhäusern im Bestand. Es hat sich seit der Zinswende verdoppelt: Von rund 50.000 Angeboten im Frühjahr 2022 auf mehr als 100.000 Kaufangebote im dritten Quartal 2023. Im Neubau ist für Einfamilienhäuser im selben Zeitraum ein Angebotsanstieg von 61 Prozent zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufangebote für deutsche Eigentumswohnungen im Bestand hat um 70 Prozent zugelegt: Von rund 92.000 Wohnungen zu rund 145.000 Wohnungen im dritten Quartal 2023. Im Neubau liegt der Anstieg in dieser Kategorie bei 60 Pro-



Wer jetzt flüssig ist, hat die Auswahl. Bei schwachen Preisen ist das Angebot gestiegen.

zent. Eine weitere Kategorie bilden Mehrfamilienhäuser und kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser, die neben Wohnflächen auch kleinere gewerblich genutzte Flächen beinhalten. Hier sind die Kaufangebote ohne Differenzierung von Bestand und Neubau um 44 Prozent gestiegen.

„Der deutsche Wohnmarkt bietet privaten und institutionellen Anlegern inzwischen wieder in allen Wohnkategorien deutlich mehr Angebot. Gleichzeitig beobachten wir, wie Käufer und Verkäufer vermehrt zueinander finden, auch wenn die Verkaufsprozesse in der Regel etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen als vor der Zinswende“, so von Saucken. In Summe gelte: Sind beide Seiten an einer Transaktion interessiert, lassen sich Lösungen finden. □



Investoren müssen offenbar ihre Darlehen zu hohen Zinsen prolongieren. Warum sonst sollten sie verkaufen wollen?

ZIA fordert Pause bei Grunderwerbsteuer

Steuerliche Verbesserungen durch degressive AfA nach Ansicht des Verbands richtige Reaktion

Das vom Bundestag verabschiedete Wachstumschancengesetz verspricht aus Sicht der Immobilienwirtschaft erste wichtige Entlastungs-Signale für Investoren. „Die steuerlichen Verbesserungen durch die degressive AfA sind eine richtige Reaktion, um für Investorinnen und Investoren den Knoten durchzuschlagen, damit der Stillstand beim Wohnungsbau ein Ende hat“, sagt ZIA-Präsident Andreas Mattner. Es sei auch ein gutes Zeichen, dass der Gesetzgeber nun die Kombinationsmöglichkeit der degressiven AfA mit der bereits bestehenden Sonder-AfA zulasse, auch wenn die Sonder-AfA wegen ihrer beschränkenden Kriterien nicht von allen Bauwilligen genutzt werden könne.

„Wenn der Bundesrat diesen Weg unterstützt, dann zeigen die politischen Spitzen-Entscheider: Sie haben die Dringlichkeit von Erleichterungen verstanden, die auch für Investitionen in den Wohnungsbau in Deutschland eminent wichtig sind“, so **Andreas Mattner**.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist es konsequent, dass im Wachstumschancengesetz auf die Verschärfung der Zinsschranke durch die Anti-Fragmentierungsregelung nun verzichtet wurde. Damit sollten Möglichkeiten begrenzt werden, Zinsen von Bankdarlehen steuerlich in Abzug bringen zu können, so der ursprüngliche Plan. Hier hatte der ZIA als Sachverständiger in der Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages vor katastrophalen Folgen für die Wohnungswirtschaft gewarnt. „Es ist gut, dass dieses Gedankenspiel nun offenbar ad acta gelegt wird“, kommentiert ZIA-Präsident Andreas Mattner die Entwicklung.

Kernforderungen des ZIA für den Wohnungsbau:

- Ein großvolumiges „KfW-Kreditprogramm Wohnen“ mit einem Zinssatz von zwei Prozent für Neubauten ab Standard EH 55. Die Aufwendungen für ein solches Programm, das Mietwohnungen pushen könnte, liegen laut Mattner bei etwa neuen Milliarden Euro.
- Ein temporäres Aussetzen der kommunalen Abschöpfungsmodelle bei Projektentwicklungen sowie ein Aussetzen der Grunderwerbsteuer, und zwar auch für Mietwohnungen.
- Mutige Planungsentscheidungen, um den Wohnungsneubau auch durch serielles und modulares Bauen voranzutreiben. □



Perücke - Check. Lederjacke - Check. Fußballer - Check. Sex-Guru - sowieso. Wählt mich, und Ihr werdet Euer blaues Wunder erleben.

Das Letzte

Argentinien hat entschieden: Die Mehrheit wünscht sich einen Comic-Staat mit Wolverine an der Spitze. Der frühere selbsternannte Sex-Guru Javier Milei hat keine Ahnung von Politik, konnte seine Landsleute aber mit der Kettensäge überzeugen. Sie ist für ihn und seine Anhänger Symbol für die Notwendigkeit, den Staat zu entasten, also kräftig zu beschneiden und letztlich abzuschaffen.

Ist das so schlimm, wie viele Medien jetzt schreiben und senden? Für mich nicht. Mir bietet sich durch **Javier Mileis** Wahl die Chance auf Umdenken und Umschulung. Mit Ende 50 wollte ich eigentlich den Vorruhestand genießen. Hat leider nicht geklappt. Also Plan B. Habe ich es drauf, eine Präsidentenwahl zu gewinnen? Ich mache den Check.

Lederjacke. Hab ich. Sitzt zwar ein bisschen spack, aber Javier Milei scheint ebenfalls gut im Futter zu sein. Qualifiziert mich also.

Motorgetriebenes Werkzeug. Hab erst kürzlich eine elektrische Heckenschere gekauft. Und verletzungsfrei benutzt. Geht also klar. ►

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
IMMAC Holding GmbH
**Jamestown US-Immobilien
GmbH**
Ökorenta GmbH
Real I.S. AG
**US Treuhand Verwaltungs-
gesellschaft mbH**
Verifort Capital Group GmbH
**ZBI Zentral Boden Immobilien
Gruppe**

Sex-Guru. Locker, die Zahl meiner Partnerinnen ist Legion. Da war die Blonde, die kleine Rothaarige mit den grünen Augen. Die Holländerin, die ich im Österreich-Urlaub kennengelernt habe. Da war ich voll der internationale Guru. Nächstes Thema.

Fußball-Vergangenheit. Check. Bei den Alten Herren des SC Schwarz Weiß Friesheim habe ich mich regelmäßig in die Torjägerlisten eingetragen. Unvergessen der Volley-Schuss aus 20 Metern links oben in den Winkel. Unhaltbar. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen...

Wuschelfrisur mit Backenbart. Verfüge glücklicherweise noch über volles Haupthaar, trage es aber seit mehr als 40 Jahren ohrenfrei und mit Fassung im Nacken. Also entweder wachsen lassen, oder Perücke tragen. Was einige seiner Fans wohl auch Milei unterstellen, denn genau so nennen sie ihn: Perücke. Sie könnten ihn auch Wolverine nennen, denn an diesen Marvelheld erinnert die Haar- und Barttracht des selbsternannten Anarcho-Politikers.

Wobei wir beim Thema **Comic** sind. Wolverine finde ich cool, war aber nie meine Nummer eins. Früher habe ich alles von Spiderman gelesen – With great power comes great responsibility – aber sein Wahlspruch passt natürlich überhaupt nicht. Dass der Punisher die Spinne in meiner persönlichen Rangliste abgelöst hat, darf nicht überraschen. Leser meines ersten Romans werden wissen, dass der Rächer mit dem Totenkopf-Shirt darin eine bedeutende Rolle spielt (ISBN 9783837099188, ganzseitige Anzeige „Punished“ auf der vorhergehenden Seite).

Mit seiner Empathie, Menschenfreundlichkeit und liberaler Haltung zu halbautomatischen Feuerwaffen könnte der Punisher für das von Javier Milei angestrebte neue Staats-System auch hierzulande stehen. Zentralbank abschaffen, Ministerien sowieso, den österreichischen Schilling als gesetzliches Zahlungsmittel einführen. ARD und ZDF privatisieren. Den Papst ein „Stück Scheiße“ schimpfen (wobei sich der ehemalige Messdiener in mir ein wenig dagegen sträubt). Die Zahl der Toten

aus Diktatur oder Militärjunta relativieren. Sozialhilfe abschaffen, Renten und Pensionen kürzen. Kommt mir aus dem Programm mancher Parteien auch hierzulande bekannt vor, die dennoch immer beliebter werden.

Also sollte ich mit solch einer Agenda doch ebenfalls die Stimmen auch der Bedürftigen bekommen. In Argentinien sind 40 Prozent in der Armutsfalle gefangen. Ob diese Schafe wissen, dass sie nicht nur ihren Scherer, sondern ihren Schlächter gewählt haben? Was soll's? Die jüngsten Wahlen weltweit zeigen doch, dass viele Menschen mit der Demokratie ohnehin überfordert sind. Die brauchen einen, der ihnen sagt, wo es lang geht! Das kann ich! I make you great again! Und mich erst recht. Mit Perücke werde ich außerdem Mitglied in der Riege der „Bad-Hair-Politiker“: Trump, Johnson, Wilders...

Glückwünsche bei anderen Populisten und Autokraten abholen. Zum Beispiel von **Jair Bolsonaro** und **Donald Trump** („Ich bin sehr stolz auf Sie.“). Hmmm, das wird schwierig. Trump hat bestimmt schon eine Akte über mich anfertigen lassen und meine „Das Letzte-Texte“ darin gespeichert. Er sucht ja jetzt schon mit Fragebögen geeignetes Personal aus, damit kein Erwachsener den Kindergarten stört, sollte er ein zweites Mal US-Präsident werden: Welches historische Ereignis hat Sie geprägt? Wer da nicht „Wahlbetrug“ und „Sturm der Helden aufs Capitol“ brüllt, der hat keine Chance auf einen Job in seiner Verwaltung.

Das wird also doch nichts. Außerdem: Sollte ich Chef von Deutschland werden, erwarten meine Untertanen bestimmt von mir, dass wir die Argentinier als Fußball-Weltmeister ablösen. Oder zumindest Europameister 2024 im eigenen Land werden. Vergiss es. Haben Sie nicht das Spiel gegen Österreich gesehen? Hätte **Leroy Sane** dem Ösi nicht eine gelatscht, hätten die Deutschen gar keinen Zweikampf gewonnen.

Ich kann Alte-Herren-Torjäger sein, Lederjackett-Rocker, Comicheld, Sex-Guru sowieso, Perückenträger... Aber zaubern kann ich auch nicht. □