

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 447 | 50. KW | 15.12.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Habona bringt Supermarkt-Fonds mit innovativem Steuerkonzept	2
Länder-Vergleich: USA schneiden in meisten Punkten besser ab	5
Auf ein Wort: Heiko Hartwig von KanAm zur Abwertung des „Leading Cities Invest“	11
Personalia	12
Wohnungsmärkte: Kein Risiko bei Mieteinnahmen in Sicht - sagt Savills	13
Consensus-Umfrage: Leerstand in Büros dürfte weiter zunehmen	15
JLL-Untersuchung: Deutlicher Rückgang bei globalen Transaktionen	17
Fondsbörse Deutschland: Ausnahme-Deal verdoppelt Umsatz im November	19
Das Letzte	21
Impressum	21

Meiner Meinung nach...

Wie schnell doch so ein Jahr vergeht. Und wieder mit der Frage: Wie entlasse ich meine Leser in das neue? Was gebe ich Ihnen über den Jahreswechsel mit? Schon im Editorial der letzten Ausgabe 2022 habe ich mich schwer getan angesichts Krieg, Inflation, gestiegener Zinsen.

Leider ist es nicht besser geworden, weder hierzulande noch international. Ein weiterer Krieg ist hinzugekommen, und politisch vertrauen weltweit immer weniger Menschen auf die Mitte, sondern wollen ihr persönliches Schicksal in die Hände von Extremisten legen. Ob sich die die Lage 2024 entschärft? Was meinen Sie?

Von der politischen Großwetterlage zu unserem Geschäft: Wie weit werden die Immobilienpreise noch fallen? Läuft die Pleitewelle der Projektentwickler aus? Wird die Abwertung eines offenen **KanAm**-Fondsportfolios eine Spirale in Gang setzen? Oder bleiben die Anleger gelassen und suchen nach einem Plan B statt ihre Anteile zu kündigen und die Fonds damit in Schwierigkeiten zu bringen? Ein strukturierter Handel könnte das Problem für alle Beteiligten entschärfen – auch im institutionellen Geschäft.

Was kann ich auf der Positiv-Seite verbuchen? Die Anbieter von geschlossenen Sachwertbeteiligungen suchen weiterhin nach Gelegenheiten für ihre Anleger. **EURAMCO** hat sogar eine elfjährige Pause unterbrochen, um seinen ersten Publikums-AIF zu bringen. **Habona** versucht mit einem innovativen Steuerkonzept, Alternativen zu den Zinsen auf dem Festgeld zu bieten. Und stößt offenbar auf Interesse, wie ich höre. **KGAL** versucht sein Glück mit einem offenen Sondervermögen zu Tickets auf Taschengeld-Niveau. Warum nicht? Und auch der ELTIF 2.0 wird im kommenden Jahr seine Chance bekommen. Eine Reihe von Initiatoren bastelt an ihren Premieren in diesem Segment.

Das sind doch gar nicht so schlechte Aussichten. Und gar nicht so schlecht muss uns derzeit genügen.

Ich wünsche Ihnen also ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in ein neues Jahr mit Glück, Erfolg und Gesundheit.

Wie Sie das gewohnt sind, macht der Fondsbrief zum Jahreswechsel Pause. Die nächste Ausgabe erscheint dann regulär am 12. Januar 2024. Bis dahin.

Viel Spaß beim Lesen!



Immac group

Hotelfonds mit Haus in Kaiserslautern platziert und Pflegeheim gekauft

Die Hamburger **Immac Immobilienfonds GmbH** hat ihren Publikums-AIF „DFV Hotel Kaiserslautern“ platziert. Anleger beteiligten sich mit insgesamt rund 9,4 Millionen Euro Eigenkapital. Immac bietet derzeit einen weiteren Hotelfonds mit einer laufenden Ausschüttung von 4,5 Prozent p.a. und einem erbschafts- und schenkungssteuerlichen Wert von 51,5 Prozent an. Die Platzierung wird voraussichtlich noch in diesem Jahr, spätestens Anfang des nächsten Jahres, abgeschlossen werden.

In Lentförden hat die **Immac group** eine Pflegeeinrichtung erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Dezember 2023 statt. Dabei handelt es sich um das „Alten- und Pflegeheim Zur Waldburg“, das versorgungsvertraglich über 90 vollstationäre Pflegeplätze verfügt, aufgeteilt auf 28 Einzel- und 31 Doppelzimmer. Um die langfristige Attraktivität der Einrichtung sicherzustellen, wurde im Zuge der Übernahme die Einzelzimmerquote kalkulatorisch auf 75 Prozent erhöht. Im Zuge des Deals konnte Immac die Berliner **inter pares Gruppe** in die Transaktion einbinden, die den im Insolvenzverfahren befindlichen Betrieb übernommen hat. Der Betrieb der Einrichtungen wird somit auf Basis eines neu abgeschlossenen Pachtvertrages mit einer Grundlaufzeit von 20 Jahren fortgeführt.



Fachmärkte im Fonds sind nicht neu. Innovativ ist das Steuerkonzept im Habona-Fonds.

Fonds-Check

Habona kommt mit neuer Idee

Aktueller Supermarktfonds schüttet Erträge steuerfrei an Anleger aus

Der Experte für Fonds mit Lebensmittelmärkten, Habona, hat lange überlegt und abgewogen, ob und wann er einen weiteren geschlossenen Publikums-AIF bringen soll. Und die Pläne zwischenzeitlich auf Eis gelegt.

Seit wenigen Wochen ist der „**Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliensfonds 08**“ nun doch im Vertrieb. Auch das ist ein Statement – ähnlich wie das Angebot von **EURAMCO**, mit dem das Unternehmen eine elfjährige Pause beendet. Die Anbieter glauben an die Chancen und langfristigen Möglichkeiten von Sachwertprodukten auch in Zeiten starker Rendite-Konkurrenz auf Fest- und Termingeldern.

Objekte. Der Fonds investiert – vornehmlich aus steuerlichen Gründen – über eine doppelte Fonds-Struktur in Super- und Fachmärkte mit Lebensmittelhändlern als Hauptmieter. Gemeint sind die üblichen Verdächtigen wie **REWE, Penny, ALDI, Lidl, Edeka** und **Netto**. Habona will ein diversifiziertes Portfolio mit bis zu 20 Nahversorgern in wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands aufbauen.

Markt. Systemrelevanz – ein Überbleibsel aus der Corona-Zeit, das damals unter anderem für Supermärkte galt, denn auch in Pandemie-Zeiten mussten die Menschen Käse, Kartoffeln und Klopapier einkaufen. Im Jahr 2022 stieg der stationäre Lebensmittelumsatz hierzulande nominal auf das Rekordniveau von mehr als 220 Milliarden Euro. Das bedeutet ein Plus von fünf Milliarden Euro gegenüber dem bisherigen Allzeithoch im Corona-Jahr 2021. Im Jahr 2023 wird voraussichtlich ein Umsatzniveau von 235 Milliarden Euro überschritten. Machte der Anteil der Konsumausgaben für die tägliche Bedarfsdeckung 2013 noch rund 40 Prozent am Ladenumsatz aus, wird er 2023 auf voraussichtlich 52 Prozent steigen – was allerdings auch daran liegt, dass der Online-Handel in vielen Segmenten zulegen konnte, den Lebensmittelhandel aber noch nicht in vergleichbarem Maße erreicht hat.

Die Nahversorgungsimmobilität präsentiert sich daher als weitgehend nicht-zyklisches, stabiles Investment. Nahversorgungsimmobiliens mit bonitätsstarken Mietern liefern auf Basis indexierter Mietverträge an die Inflation ge-

koppelte Ausschüttungen. Die Mieter gleichen Mieterhöhungen durch ihre Macht aus, mit steigenden Preisen darauf zu reagieren.

Konzept. Der „Habona 08“ ist als Blind Pool konzipiert. Ich habe es schon öfter geschrieben und wiederhole mich gerne: Auch wenn viele Vertriebe und Anleger gerne wissen möchten, wofür der Fonds das Geld ausgibt, halte ich das Konzept in diesen Zeiten für sinnvoll. Sollten die Preise weiter nachgeben, wovon viele Immobilien-Experten ausgehen, kann der Fonds künftig zu günstigeren Preisen investieren. Dass die Manager nicht mit dem Dartpfeil auf die Deutschlandkarte zielen, davon dürfen die Anleger ausgehen. Bei der Auswahl geeigneter Objekte berücksichtigen das Habona-Team Parameter wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbewerbsumfeld und Kaufkraft mit Hilfe der Daten von Konsumforschungsinstituten wie **GfK**.

Kalkulation. Der Fonds kommt auf ein Gesamtinvestitionsvolumen von 95 Millionen Euro, was ein engagiertes Ziel ist. Der Fremdkapitalanteil liegt bei 45 Prozent, wobei Habona mit Darlehenszinsen von vier Prozent rechnet. Eine laufende Tilgung ist nicht vor-

gesehen, die Kredite werden endfällig im Jahr 2031 zurückgeführt. Sind alle Darlehenszinsen, Gebühren und Kosten beglichen, bleiben Anlegern jährliche Ausschüttungen von drei Prozent nach Steuern. Inklusiv des kalkulierten Verkaufserlösen von knapp 107 Prozent kommen sie gemäß der Prognose innerhalb der sechsjährigen Laufzeit auf einen Rückfluss von 127 Prozent. Nach Steuern. Klar ist aber auch: Die Einnahmemöglichkeiten sind geschrumpft. Nicht ohne Grund hat Habona das Für und Wider für einen Publikums-AIF lange und intensiv abgewogen. Die laufenden Vorgänger mit den Nummern sechs und sieben schütten prognosegemäß fünf bzw. 4,5 Prozent aus.

Kosten. Die Initialkosten vor allem für den Vertrieb summieren sich auf knapp 11,8 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Hinzu kommen weitere Positionen wie allgemeine Erwerbsnebenkosten, Due Dilligence, Maklerprovisionen, Ankaufsvergütungen und Finanzierungsgebühren, so dass im Investitionsplan rund 83 Prozent des Gesamtvolumens zum Kauf der Objekte verbleiben. Habona erklärt die Kosten unter anderem mit einer Kleinteiligkeit der Investitionen und anschließender Verwaltung. ►

hausinvest

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

hausinvest eröffnet Ihnen für Ihre Beratung eine neue Perspektive auf das Immobilien-Investment von morgen. Gemeinsam mit Bosch Building Technologies entsteht in der hausinvest Immobilie Galaxy Wien eine vernetzte Immobilie. Jetzt Story erleben auf hausinvest.de

Jamestown

San Francisco

Jamestown hat für seinen Fonds Nr. 31 eine Immobilie in San Francisco vermietet. Die **Snapchat**-Muttergesellschaft **Snap Inc.** und der Spielehersteller **Supercell** haben sich in Levi's Plaza eingemietet. Als einer der wichtigsten Büro-Standorte ist San Francisco von der Krise bei US-Büroimmobilien betroffen. Die Tech-Unternehmen hatten im Zuge der Corona-Pandemie Büroarbeitsplätze in die Home-Offices ausgelagert. Nun kehren die Mitarbeiter wieder zurück und nutzen neu entwickelte Standorte.

Steuern. Habona stellt mit diesem Fonds eine Zielrendite von 3,5 Prozent nach Steuern in Aussicht. Da die Besteuerung planmäßig durch Steuerabzug auf Ebene der Zielfonds erfolgt, sind die Auszahlungen an die Fondszeichner nicht auf Anlegerebene zu besteuern. Der Vorteil: Die Investoren geben so nur 25 Prozent der Einnahmen ans Finanzamt ab.

Anbieter. Habona hat bereits sieben Fonds mit dem Investitionsschwerpunkt deutscher Lebensmitteleinzelhandel platziert und dafür insgesamt 173 Nahversorgungsimmobilen mit Hauptmietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel gekauft. Die ersten fünf Fonds der Kurzläufer-Serie sind bereits aufgelöst worden. Vier davon konnten die Zielrendite sogar übertreffen. Insgesamt haben mehr als 10.000 Anleger rund 350 Millionen Euro in die Habona-Einzelhandelsfonds investiert.

Meiner Meinung nach... Immobilienfonds mit Investitionen in Nahversorger und Lebensmittelmärkte. Habona ist Spezialist in diesem Segment und legt mit diesem Angebot den achten Fonds dieser Art auf. Die Laufzeit ist für einen geschlossenen Fonds mit sechs Jahren vergleichsweise kurz. Innovativ ist das steuerliche Konzept. Die Struktur mit Ziel- und Dachfonds ermöglicht den Anlegern Ausschüttungen von drei Prozent nach Steuern. Sie erinnert in Teilen somit an einen offenen Immobilienfonds und ermöglicht unter dem Strich ein deutlich attraktiveres Ergebnis als derzeit mit Fest- oder Tagesgeldern möglich. □

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

• **hep**

Von Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Lüdinghausen

Die meisten Punkte gehen an die USA

Nordamerika schneidet im Vergleich zu Deutschland in vielen Kategorien besser ab

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmen die Entwicklungen und Perspektiven der Immobilienmärkte in den USA. In dieser Studie im Auftrag der BVT erfolgt eine Analyse der Bedingungen in Nordamerika, wobei auch zum Vergleich jeweils auf die Entwicklung in Deutschland eingegangen wird.

Das Wirtschaftswachstum in den USA war in den vergangenen Jahren höher als in Deutschland, auch die Inflationsrate fiel in den USA höher aus.

Das durchschnittliche Einkommen in den USA ist deutlich höher als in Deutschland und wuchs in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich.

Die Wirtschaftspolitik in den USA ist stärker binnenorientiert als auf Globalisierung und internationale Wettbewerbsfähigkeit ausgerichtet. In den USA fördert die Regierung mit Milliardenprogrammen den Weg zur Klimaneutralität.

Aktuell belasten die hohen Inflationsraten sowohl die USA als auch Europa. Die US-Notenbank Fed hat aber stärker und schneller reagiert als die EZB.

Demografie

Mit 335 Millionen Einwohner sind die USA nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Im Jahr 2022 lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den USA bei rund 38 Jahren und wird sich bis zum Jahr 2050 auf rund 43 Jahre erhöhen. Gegenüber dem Jahr 2000 ist die Bevölkerung um fast 20 Prozent gestiegen und damit stärker als in vergleichbaren Industrieländern. Dies ist sowohl auf die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch auf Einwanderungen zurückzuführen. Für mehr Menschen werden mehr Immobilien benötigt, in denen sie arbeiten und leben können.

Die Zahl der potenziell Erwerbsfähigen (Alter 15 bis 64 Jahre) ist seit dem Jahr 2000 um fast 30 Millionen

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



DFH Gruppe

Vertrag verlängert

Die **DFH ARE GmbH**, ein Unternehmen der **DFH-Gruppe**, konnte für eine Immobilie in Düsseldorf vorzeitig eine Mietvertragsverlängerung erzielen. Das Objekt gehört zu dem Immobilienfonds „WestFonds 3“. Das Bürogebäude aus dem Jahr 1997 verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 11.980 Quadratmetern. Alleiniger Mieter ist seit Fertigstellung das Land Nordrhein-Westfalen, das rund 6.550 Quadratmeter Büro- und Serviceflächen und Kfz-Hallen mit 5.430 Quadratmetern anmietet.

Menschen oder 16 Prozent gewachsen, auch wenn der Anteil an der Gesamtbevölkerung stagnierte. Für diese höhere Anzahl an Menschen werden mehr Arbeitsplätze auch in Form von Büroflächen benötigt.

Die insbesondere für den Wohnungsmarkt bedeutende Zahl der Haushalte betrug zum Jahresbeginn 2022 mehr als 131 Millionen. Im langjährigen Durchschnitt kam es zu rund eine Million Haushaltsneugründungen pro Jahr, was zu einer stetigen Nachfrage nach neuem Wohnraum führte. Der Anstieg von 25 Prozent gegenüber 2000 ist dabei zum einen auf die wachsende Einwohnerzahl und zum anderen auf die verringerte durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern zurückzuführen.

In **Deutschland** wird hingegen eine langfristig schrumpfende Bevölkerung

erwartet. Die Menschen hierzulande werden ebenfalls älter, das Durchschnittsalter steigt bis zum Jahr 2050 auf 50 Jahre. Auch wird der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund steigen. In Deutschland gibt es einen zunehmenden Fachkräftemangel.

Wirtschaft

Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von rund 27 Billionen Dollar und damit einem Anteil von knapp einem Viertel an der globalen wirtschaftlichen Gesamtleistung sind die Vereinigten Staaten weiterhin die größte Volkswirtschaft der Welt. In diesem Jahrtausend wuchs das BIP trotz der Finanzkrise und der Corona-Pandemie um durchschnittlich real 2,0 und nominal um 4,2 Prozent. Keine der Industrienationen hat die Pandemie schneller hinter sich gelassen als die USA. Für die kommenden Jahre wird ebenfalls ein Wachstum im

Marketing-Anzeige



24 JAHRE
ÖKORENTA

DUNKELGRÜNER FONDS
ARTIKEL
9
EU-OFFENLEGUNGS-VERORDNUNG

*Jetzt zeichnen:
Platzierung nur bis 31.12.!*

MEHR RÜCKENWIND GEHT NICHT!
ÖKORENTA ERNEUERBARE ENERGIEN 14 (AIF)

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

Mehr erfahren:
ökorenta.de/aktuelle-fonds
vertrieb@oekorenta.de
04941 60497-285



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Weitere Angaben, insbesondere die mit dieser unternehmerischen Beteiligung verbundenen Risiken entnehmen Sie bitte dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und dem Basisinformationsblatt. Diese Dokumente finden Sie unter oekorenta.de/downloads. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter folgendem Link abrufbar auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte. Bildquelle: Adobe Stock



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

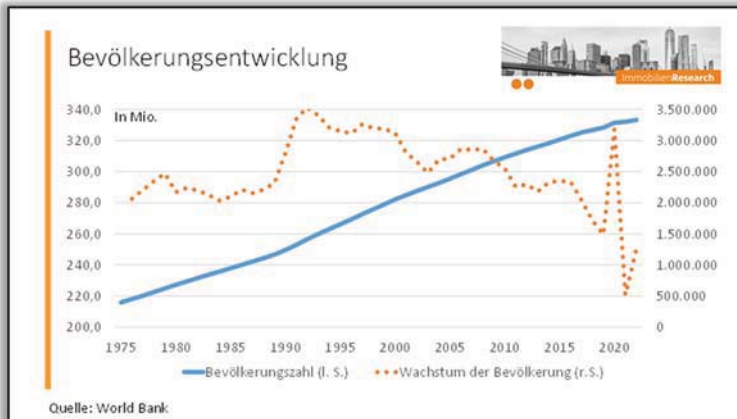
Leopoldstraße 156
80804 München

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)



Steigende Bevölkerungszahlen wie in den USA dürfen wir in Deutschland erst einmal nicht erwarten.

Schnitt der vergangenen Jahre erwartet. Von diesen positiven Konjunkturaussichten für die USA wird der Immobilienmarkt profitieren.


Die Konjunktur der USA hängt entscheidend von der Entwicklung des privaten Konsums der Haushalte ab, der für ungefähr zwei Drittel des BIPs verantwortlich ist. Er wird seit der Pandemie durch den wieder stei-

genden Anteil von Erwerbstätigen an der Bevölkerung und die steigenden Löhne gestützt. Der Anteil der Exporte und Importe am BIP war langfristig relativ konstant. Da aber die Importe strukturell höher als die Exporte ausfallen, gab es traditionell einen negativen Außenbeitrag, der im Schnitt der vergangenen Jahre bei knapp vier Prozent des BIPs lag.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigte sich ein langfristiger Aufwärtstrend bei der Beschäftigung. Zwischenzeitliche Unterbrechungen durch vor allem wirtschaftliche Krisen wurden jedoch immer relativ schnell wieder ausgeglichen. So ging die Beschäftigung durch die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 sowie durch die Pandemie 2020 stark zurück. Im Juli 2023 verzeichnete die USA vier Millionen zusätzliche Stellen als im Februar 2020 – dem letzten Monat vor der Pandemie. Die Arbeitslosenquote lag im langjährigen Schnitt bei rund 5,5 Prozent und liegt aktuell auf einem relativ niedrigen Niveau.

Im Vergleich zu den USA weist **Deutschland** in den vergangenen 20 Jahren ein geringeres Wirtschafts-

WERBUNG

 Verifort Capital

»Investitionen mit Wirkung.«

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

Das Wichtigste im Überblick:

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

deutscher
beteiligungspreis 2022



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

zum Fonds

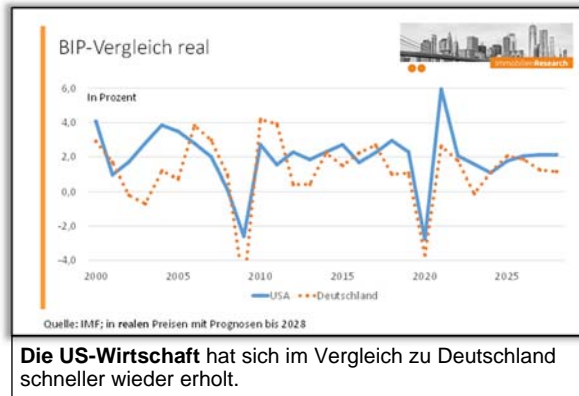


Werbehinweis zum Fondsprodukt:
www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer

Wealtcap

Equity-Dachfonds

Wealthcap ermöglicht mit dem Launch des „Wealthcap Spezial Portfolios Private Equity und Private Real Estate 2“ erneut den Zugang zu Zielfonds in den Assetklassen Private Equity und Private Real Estate. In beiden Anlageklassen ist der Aufbau eines Portfolios mit je sechs bis zehn institutionellen Zielfonds geplant. Insgesamt erhalten (semi-)professionelle Anleger ab einer Mindestzeichnungssumme von 500.000 Euro Zugang zu einem diversifizierten Portfolio aus bis zu 250 Einzeltransaktionen.



wachstum auf, das real nur um 1,2 Prozent und nominal um 3,2 Prozent anstieg. Auch für die kommenden Jahre wird ein dynamischeres Wachstum in den USA erwartet.

Inflation, Geldpolitik und Zinsen

Die Inflationsrate betrug in den vergangenen 20 Jahren in den USA durchschnittlich 2,5 Prozent. Gleichwohl kam

es dabei immer wieder zu starken Schwankungen, die durch Krisen (Erdöl, Konjunktur) sowie geldpolitischen Maßnahmen ausgelöst wurden. Der US-Kongress hat für die Geldpolitik des Federal Reserve Systems eine maximale Beschäftigung und stabile Preise (Inflationsziel von zwei Prozent) als die wichtigsten makroökonomischen Ziele festgelegt.

In der jüngsten Zeit stiegen die Inflationsraten ab Ende 2020 und erreichten im Juni 2022 mit 9,1 Prozent ihren Höhepunkt, was sich auf jeweils zwei nachfrage- und angebotsseitige Ursachen zurückführen lässt. Es gab eine Finanzpolitik mit großen staatlichen Konjunkturpaketen und eine sehr expansive Geldpolitik. Das führte dazu, dass der private Konsum deutlich anstieg. Dazu kamen angebotsseitig Lie-

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.

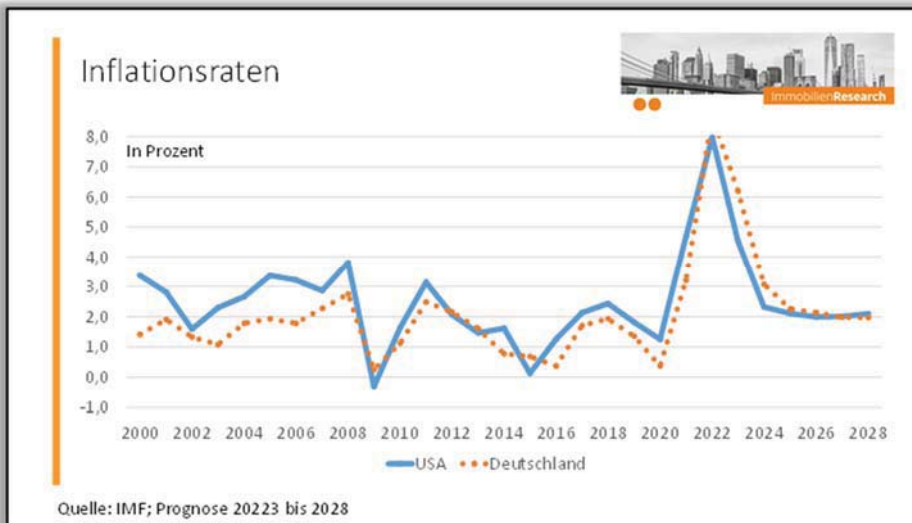
Direkt informieren:



[jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32](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 abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



Die Inflationsrate entwickelt sich in beiden Ländern nahezu identisch.

ferengpässe, die das Angebot verteuerten. Energie- und Rohstoffpreise stiegen wegen der globalen Knappheit an. Seit ihrem Höhepunkt sinken die Inflationsraten aufgrund der restriktiven geldpolitischen Maßnahmen der Fed wieder.

Kurzfristig scheint das längerfristige Inflationsziel der Fed von 2,0 Prozent näher zu rücken, ohne dass es zu einer Rezession kommt. Der Rückgang der Verbraucherpreisinflation war bislang deutlich und stärker als erwartet, und die jüngsten Zahlen zeigen, dass die Inflation im September bei nur noch bei 3,7 Prozent lag – mit leicht steigender Tendenz in den vergangenen Monaten.

In Deutschland lag die Inflationsrate in diesem Jahrtausend bei durchschnittlich 2,1 Prozent, wobei diese Steigerungsrate vor allem auf die hohen Inflationsraten 2022 und 2023 zurückzuführen ist. Ansonsten hätte die Inflation bei gut 1,5 Prozent gelegen.

Wirtschaftspolitik

Grundsätzlich ist die US-Wirtschaftspolitik aufgrund des hohen Anteils des privaten Konsums deutlich stärker binnenmarktorientiert, wovon auch die Immobilienwirtschaft profitiert. Bestimmt wird die Wirtschaftspolitik von der Doktrin der jeweiligen Präsidenten. Die reicht von einer stark angebotsorientierten Politik (Reagan, Trump) bis hin zu einer eher nachfrageorientierten Politik mit politischen Eingriffen (Obama, Biden).

Im Vergleich zu den tendenziell wirtschaftsliberalen Vorstellungen seiner Vorgänger setzt Präsident Biden stark auf staatliche Maßnahmen. Für diese Wirtschaftspolitik steht der Begriff „Bidenomics“. Seit Amtsantritt konnte die Biden-Administration wirt-

schaftspolitisch richtungsweisende Initiativen umsetzen. Die Biden-Regierung will sich vor allem auf die Bereiche Infrastruktur, Energiewende und Halbleiter konzentrieren und hierfür auch private Investitionen stimulieren. Mit hohen Steuererleichterungen und Fördergeldern werden in den USA Zukunftstechnologien unterstützt. Diese klimapolitischen Aktivitäten werden von der EU als protektionistische industriepolitische Maßnahme kritisiert. Aufgrund der milliardenschweren Subventionsprogramme fließen massive Investitionen in die USA, wodurch auch

Millionen neuer Arbeitsplätze geschaffen werden. Die technische Forschung profitiert von den gewaltigen Konjunktur- und Industrieprogrammen der amerikanischen Regierung und dürfte mittelfristig die Produktivität und die Innovationskraft des Landes weiter stärken.

In **Deutschland** ist die Wirtschaftspolitik deutlich stärker auf die Ankurbelung der Exportwirtschaft und auf die Globalisierung ausgerichtet. Mit der jetzigen Bundesregierung wurde die Klimapolitik zu einem neuen Schwerpunkt der Wirtschaftspolitik.

Größe des Immobilienmarktes

Von MSCI Real Estate werden zum Markt „professionell verwalteter Gewerbeimmobilien“ Immobilienbesitzer wie Versicherungen, Pensionsfonds oder Staatsfonds oder börsennotierte und nicht-börsennotierte Unternehmen gezählt. Dieser professionell verwaltete globale Gewerbeimmobilienmarkt war im Jahr 2022 gut 13,0 Billionen US-Dollar groß. Das Volumen fiel leicht gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich durch Neubewertungen aufgrund gestiegener Inflationsraten und höherer Zinsen.

Neben der Größe des Immobilienmarktes weist die USA auch eine hohe Transparenz des Marktes auf. Aus einer Kombination quantitativer Marktdaten und Informationen, die von **Jones Lang LaSalle** in 94 Ländern erhoben werden, ergibt sich ein entsprechendes Ranking. Nach dem JLL Transparency Index hat der US-Immobilienmarkt 2022 eine sehr hohe Transparenz und landet auf Rang zwei nach Großbritannien, während Deutschland es auf Rang neun schafft. □

Habona

Netto in Lengerich

Die **Habona-Invest Gruppe** hat einen Nahversorger für den Spezialfonds einer deutschen Versicherung gekauft. Der Markt befindet sich in Lengerich, in der Region Tecklenburger Land im Norden von Nordrhein-Westfalen. Der Kaufpreis beläuft sich auf einen mittleren einstelligen Millionen-Euro-Betrag, der Verkauf erfolgte durch eine Privatperson. Langjähriger Mieter des Gebäudes ist **Netto Marken-Discount** mit einer Verkaufsfläche von 1.000 Quadratmetern. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei.

Auf ein Wort

Appell an Anleger offener Fonds

Gutachter werten „Leading Cities Invest“ von KanAm rund zehn Prozent ab

Externe Gutachter haben den offenen KanAm-Immobilienfonds „Leading Cities Invest“ Ende November um gut zehn Prozent abgewertet. Der Fondsbrief sprach darüber mit Heiko Hartwig, Managing Director bei der KanAm Grund Group.

Der Fondsbrief: Welche Objekte hat der Gutachter abgewertet? Es sind ja bestimmt nicht alle Immobilien betroffen.

Heiko Hartwig: Die Bewertung der Immobilien im „Leading Cities Invest“ erfolgt gemäß KAGB grundsätzlich durch zwei unabhängige, gesetzlich anerkannte, also von der BaFin akkreditierte Sachverständige. Mit der Bewertung der

Fondsobjekte im vierten Quartal 2023 haben die externen Bewerter die aktuelle Marktentwicklung im Immobilienportfolio reflektiert. Infolge dessen wurden die Verkehrswerte des Immobilienportfolios insgesamt um durchschnittlich rund zehn Prozent reduziert. Es gibt also durchaus auch Objekte, bei denen die Bewertung unverändert geblieben sind. Immobilien können im Wert schwanken, solange sie im Portfolio des Fonds gehalten werden. Solche Schwankungen sind aber nur Buchverluste oder Buchgewinne, erst bei Verkauf werden die Werte realisiert. Abwertungen können also mit möglichen Aufwertungen in der Zukunft auch wieder ausgeglichen werden. ►



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

Zum 1. Dezember 2023 ist **Nicola Wunsch** in den Vorstand der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** bestellt worden. Sie tritt dort die Nachfolge von **Sven Marxsen** an, der seinerseits zum 1. Januar 2024 in den Vorstand der **BÖAG Börsen AG**, der Trägergesellschaft der Börsen in Düsseldorf, Hamburg und Hannover, wechselt. Marxsen hat während seiner langjährigen Vorstandstätigkeit bei der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG eine bedeutende Rolle bei deren erfolgreicher Etablierung als Finanzdienstleister und der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre gespielt.

Michael Morgan (48) übernimmt zum 1. Januar 2024 die Leitung der Münchener Niederlassung von **BNP Paribas Real Estate**. Gemeinsam mit den Transaction-Teams wird er die Immobilien-Aktivitäten in allen Assetklassen in Bayern weiter vorantreiben. Morgan folgt auf **Stefan Bauer**, Managing Director, der die Position seit 2005 innehat und nach einer Übergabephase eine private Auszeit nehmen wird.

Sophia Pertig hat im Immobilienprojektmanagement von **Union Investment** zum 1. Dezember 2023 die Gruppenleitung für den Bereich Deutschland, Shopping-Center und Hotel übernommen. Sie folgt auf **Ernst Högemann**, der altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheidet.

Wie reagieren die Anleger darauf? Mit Kündigungen?

Eine allgemeingültige Antwort darauf ist natürlich nicht möglich. Aber lassen Sie mich die Brücke schlagen zu institutionellen Anlegern von Immobilien-Spezialfonds, für die ja dieselben Marktbedingungen gelten wie für Privatanleger, die im „Leading Cities Invest“ investiert sind. Um den Liquiditätsdruck nicht weiter zu verstärken, geben professionelle Anleger unserer Beobachtung nach ihre Anteile derzeit grundsätzlich nicht zurück, sondern überwinden die aktuell schwierige Marktphase gemeinsam, ohne Immobilienverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung notwendig zu machen.

Welche Konsequenzen würden sich aus eventuellen Kündigungen ergeben?

Anleger sollten zunächst einmal bedenken, dass eine Rückgabe nicht mehr widerrufen werden kann. Übersteigen die Rückgaben die Zuflüsse, reduziert sich die Fondsliquidität. Durch Immobilienverkäufe können zum einen Mittelrückgaben bedient werden und kann zum zweiten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds sichergestellt werden. Im Hinblick auf das aktuelle Marktumfeld und die neuen Verkehrswerte sollten ungeplante Objektverkäufe jedoch vermieden werden, denn weitere Anteilpreisreduzierungen könnten die Folge sein. Eine Rückgabe der Anteile seitens der Anleger ist daher nicht die beste Lösung.

Wird die Liquiditätsquote ausreichend sein, oder kalkulieren Sie damit, Immobilien verkaufen zu müssen?

Zum 24. November lag die Liquiditätsquote bei 9,3 Prozent. Für bis dahin vorgelegene Anteilrückgaben wird der Fonds über ausreichend Liquidität verfügen und dafür auch einzelne, bereits geplante Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung umsetzen. Für etwaige zukünftige unwiderrufliche Anteilrückgaben können wir ungeplante Immobilienverkäufe aber nicht ausschließen.

Im Mai haben Sie letztmals ausgeschüttet, 2,28 Euro. Werden Sie die nächste Ausschüttung kürzen oder sogar aussetzen?



Heiko Hartwig, Managing Director KanAm Grund Group

Die Anleger können aus heutiger Sicht auch weiterhin mit einer attraktiven Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 im Mai nächsten Jahres rechnen. Die genaue Höhe kann nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 bestimmt werden.

In den FAQs auf Ihrer Homepage sprechen Sie von Mittelzuflüssen. Damit rechnen Sie aber bestimmt nicht ernsthaft, oder?

Aufgrund der Zinswende haben sich die Präferenzen für Kapitalmarktprodukte innerhalb der Assetklassen verschoben. Dies ist uns durchaus bewusst und trifft alle Anbieter gleichermaßen. Der Absatz von Immobilienfonds ist derzeit schwieriger, das zeigen die regelmäßig erhobenen Absatzstatistiken. Das stellt uns natürlich vor Herausforderungen. Mit den Zinspausen der Zentralbanken erwarten Marktteilnehmer eine Stabilisierung der Marktaussichten. Das geht zwar nicht von heute auf morgen, aber bis zum Anstieg des Transaktionsvolumens auf das Niveau der Vorjahre könnten sich gute Kaufgelegenheiten bieten. Mit entsprechenden Mittelzuflüssen könnte der LEADING CITIES INVEST als Käufer auftreten, und damit würden die Anleger von den reduzierten Immobilienpreisen und damit verbundenen Marktchancen profitieren. □

Langfristig stabile Mieterträge realistisch

Savills lobt Vorteile von Investitionen in Wohnimmobilien - kein Abwärtsrisiko bei Einnahmen in Sicht

Deutsche Wohnimmobilien versprechen bemerkenswert sichere und im Trend steigende Erträge und kommen somit nach wie vor als defensives Investment für Langfristinvestoren in Frage. So lautet ein Fazit des aktuellen Spotlights von Savills zu den Chancen und Risiken am deutschen Wohnungsmarkt. Während im unsanierten Bestand die Risiken für risikoaverse Investoren gestiegen sind, sprechen die Rahmenbedingungen mehr denn je für den Erwerb von Neubauten.

Käufer von Wohnimmobilien können laut Savills von langfristig stabilen Mieterträgen ausgehen. Im Durchschnitt der 127 untersuchten Städte gab es seit 1997 in keinem einzigen Jahr einen Mietrückgang bei den Neuvertragsmieten und die Leerstandsdaten sind an vielen Wohnungsmärkten auf deutlich unter zwei Prozent gefallen. Eine überschießende Neubautätigkeit, eine Voraussetzung für sinkende Mieten, ist laut Savills bis auf Weiteres so gut wie auszuschließen.

Matti Schenk, Associate Director Research bei Savills Germany, berichtet: „Während der Mangel an Wohnraum so groß ist wie seit Jahrzehnten nicht, werden deutlich weniger neue Wohnbauprojekte angegangen und viele bereits angestoßene Projekte verschoben oder abgebrochen. Die vielerorts bereits sehr niedrigen Leerstandsdaten dürften somit weiter zurückgehen, sodass das Risiko struktureller Leerstände in vielen Portfolios auf ein Minimum reduziert wird.“

In den nächsten Jahren sieht er so gut wie kein Abwärtsrisiko bei den Neuvertragsmieten. Stattdessen könnten Investoren mit langfristig steigenden Mieten kalkulieren. Bei den Bestandsverträgen sei ein Mietrückgang ohnehin praktisch unmöglich. In einem angespannten Mietmarkt mit einer Fluktuationsrate von durchschnittlich nur noch rund fünf Prozent, könnten sich Investoren daher sicher sein, dass ihre Erträge langfristig mindestens stabil bleiben werden. ►

 **ustreuhand**
Gemeinsam Investieren

Gemeinsame Ziele,
gemeinsame Interessen –
Gemeinsam Investieren.

Die US Treuhand wünscht Ihnen
Frohe Weihnachten!

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Deutsche Finance

Am Holstenwall

Die **Deutsche Finance International** entwickelt in Partnerschaft mit der **CELLS Group** das Hamburger Büroprojekt „Am Holstenwall“. Der erste Mietvertrag wurde mit dem Pharma- und Gesundheitsunternehmen **Chiesi** unterzeichnet. Das Unternehmen beschäftigt weltweit rund 6.500 Mitarbeiter und ist in 100 Ländern weltweit aktiv. In Deutschland erwirtschaftete Chiesi 2022 einen Umsatz von 344 Millionen Euro und wird die rund 3.000 Quadratmeter umfassende moderne Bürofläche nach Fertigstellung ab Frühjahr 2025 als Deutschlandzentrale nutzen.

Patrizia

Bezahlbare Wohnungen für Londoner

Patrizia und **Man GPM**, das Private-Markets-Investmentgeschäft der **Man Group plc**, haben ein neues Joint Venture gegründet, das ein Investitionsprogramm von 100 Millionen britische Pfund für die Entwicklung von bezahlbarem, sozialem Wohnraum in Großbritannien vorsieht. Man GPM fungiert dabei mit seinem Community Housing Team als operativer Partner.

Das Joint Venture wird in den Neubau von erschwinglichen Einfamilienhäusern und Sozialmietwohnungen investieren, um den akuten Mangel an qualitativ hochwertigem Wohnraum für Mieter mit mittlerem und niedrigem Einkommen in London sowie dem Südosten Englands zu beheben.



Neubau. Savills rechnet auf dem unregulierten Markt mit steigenden Mieten.

Eine derart langfristige Absicherung der Erträge nach unten bietet laut Savills mit Ausnahme von sehr bonitätsstarken Staatsanleihen kaum eine andere Anlageklasse. Dies macht Wohnimmobilien als defensives Investment in Multi-Asset-Portfolios attraktiv.

Während sich die Fundamentaldaten als attraktiv für Investoren und Eigentümer darstellen, stellt eine weitere Regulierung des Mietmarktes einen Risikofaktor dar. Einerseits mindert sie Mietsteigerungspotenziale und kappt damit die Erträge von Investoren nach oben. Andererseits sorgt eine starke Regulierung der Mieten für eine ineffiziente Verteilung des Gutes Wohnen und sei somit eine maßgebliche Ursache für die Angebotsknappheit. Sie sorgt somit indirekt für eine Absicherung gegenüber Ertragsrückgängen.

Savills rechnet damit, dass sich Bestands- und Neuvertragsmieten auseinanderbewegen. **Karsten Nemecek**, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany, konstatiert: „Das steigende Mietgefälle zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten dürfte die Fluktuationsrate senken und den Lock-In-Effekt am Wohnungsmarkt verstärken. Je schlechter die Zugänglichkeit im regulierten Bestand für umzugswillige Haushalte ist, desto mehr Nachfrage dürfte sich auf den unregulierten Teil des Marktes, also den Neubau, verlagern und dort die Mieten weiter in die Höhe treiben.“

Während sich die fundamentalen Rahmenbedingungen im unregulierten Teil des Marktes weiterhin als sehr attraktiv darstellen, sind im regulierten Teil des Marktes die Risiken für risikoaverse Investoren gestiegen. „Die regulatorisch bedingte Kappung von Mietsteigerungen im Wohnungsbestand ist besonders kritisch bei gleichzeitig steigenden Kosten. Angesichts steigender Instandhaltungskosten könnten in den kommenden Jahren im regulierten Teil des Marktes die Kosten stärker steigen als die Mieteinnahmen“, fürchtet Schenk.

Dies schmälert die Rentabilität der Wohnungsvermietung in diesem Teil des Marktes. Bei Mehrfamilienhäusern mit unterdurchschnittlicher energetischer Qualität komme noch ein Kostenrisiko durch mögliche Sanierungsvorgaben hinzu. Das betrifft wahrscheinlich rund 16 Prozent der Mehrfamilienhäuser, die zu den sogenannten ‚worst performing buildings‘ zählen.

Am Wohninvestmentmarkt hat laut Savills indes die schärfste Preiskorrektur der jüngeren Geschichte stattgefunden. Die Experten halten es für unwahrscheinlich, dass die Preiskorrektur schon beendet ist. Der Einbruch beim Wohnungsbau und die Aussicht auf weiter sinkende Leerstandsrate spreche allerdings für eine schnellere Erholung der Preise als im vergangenen Abschwung in den Nullerjahren.

„Die scharfe Preiskorrektur schafft für Investoren eine nahezu einmalige Gelegenheit für einen Markteinstieg. Typischerweise legen die Wohnimmobilienpreise langfristig mit der Inflation zu, und auch die fundamentale Angebotsknappheit spricht dafür, dass die Kapitalwerte wieder steigen werden“, meint **Marco Högl**, Director und Head of Residential Capital Markets bei Savills Germany. Für Investoren habe sich also ein Zeitfenster geöffnet, in dem sie deutsche Mehrfamilienhäuser für im Rückblick vermutlich niedrig erscheinende Kapitalwerte erstehen können. Dieses Zeitfenster könnte sich jedoch relativ schnell wieder schließen. □

Leerstand in Büros dürfte zunehmen

Experten rechnen überall mit weiter sinkenden Kapitalwerten - Aussichten für 2024 weniger pessimistisch

Die Aussichten für die Büro-Immobilienmärkte haben sich weiter verschlechtert – so lassen sich die Ergebnisse der aktuellen Consensus-Umfrage von GfK und CRES zusammenfassen. Vor allem eine fundamentale Kennzahl des Marktes, der Leerstand, wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Vermutlich zeigt sich darin das Zusammenwirken von gesamtwirtschaftlicher Rezession und wachsendem Flächenbestand. Im Kontrast dazu sagen die Prognostiker eine Fortsetzung des Wachstums der Spitzenmieten voraus. Dies dürfte auch ein Grund dafür sein, dass bei den Spitzenrenditen eine Seitwärtsbewegung erwartet wird.

Nachdem sich die Spitzenrenditen in der ersten Jahreshälfte entsprechend den Vorhersagen nach oben entwickelt hatten, zeichnet sich nun ab, dass sie auf Jahressicht deutlicher als erwartet steigen. Als Anstiege bis zum Jahresende 2023 werden in allen Top-5-Märkten Werte zwischen 70 und 90 Basispunkten prognostiziert. Am ungünstigsten sind die Prognosen in den beiden

größten deutschen Städten Berlin und Hamburg (im Mittel rund 90 Basispunkte), während München den geringsten Anstieg (rund 70 Basispunkte) zu erwarten hat. So dürfte München auf die Position des Rendite-Primus zurückkehren, den es jahrzehntelang innegehabt hat. Das Berliner Intermezzo auf dem Spitzenplatz endet damit – zumindest vorerst. Unabhängig von den Unterschieden zwischen den regionalen Märkten ist somit überall von weiter sinkenden Kapitalwerten auszugehen.

Für 2024 sind die Aussichten etwas weniger pessimistisch. Nur noch sehr leichte Anstiege werden hier erwartet; de facto ist von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. Die Mediane der vorhergesagten Anstiege liegen für 2024 zwischen fünf und 15 Basispunkten.

Der Trend zu höheren Leerständen ist ungebrochen. Das gilt nach wie vor für Berlin, wo die Leerstandsquote in Ein-Prozent-Schritten steigt: 2022 lag sie noch bei vier Prozent, Ende 2023 werden – wie vor-



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 

hergesagt – fünf Prozent erwartet, 2024 schon sechs Prozent. Etwas schwächer werden die Anstiege in München ausfallen (von rund 4,3 Prozent auf 6,0 Prozent).

Da für Hamburg nur ein Anstieg um 0,65 Prozentpunkte auf rund 4,5 Prozent erwartet wird, entwickelt dieser Markt den geringsten Angebotsüberhang.

Die Märkte Frankfurt und Düsseldorf, die schon seit Jahren einen hohen Leerstand verkraften müssen, werden weiter mit einem hohen Angebot konfrontiert bleiben. Insbesondere in der Mainmetropole, wo Ende 2024 rund 9,5 Prozent Leerstand erwartet werden, müssen sich die Vermieter großen Herausforderungen stellen.

Die Spitzenmieten werden die Prognosen für 2023 vermutlich leicht übertreffen. Das gilt trotz des vergleichsweise hohen Leerstands vor allem für Düsseldorf, wo sich allein 2023 ein Anstieg um mehr als zehn Prozent abzeichnet. Im auffälligen Gegensatz dazu steht die Entwicklung im anderen Markt mit hohem Leerstand: Die Frankfurter Spitzenmiete dürfte – wenn überhaupt – nur sehr geringfügig steigen. In den anderen Städten ist die Entwicklung recht positiv: Die Spitzenmieten steigen um 2,9 Prozent (Hamburg), 3,1 Prozent (Berlin) und 4,8 Prozent (München).

Die Prognosen für 2024 sind etwas besser als zuletzt, aber uneinheitlich. Sie liegen in einem schmalen Intervall zwischen null und zwei Prozent, wobei Frankfurt überraschend am besten abschneidet, während in Düsseldorf nach dem starken Anstieg 2023 nun keine weitere Steigerung eintreten sollte.

Von einzelnen Lichtblicken abgesehen, wird sich die Schwächephase des Büroimmobilienmarktes in den Top-5-Regionen fortsetzen. Vor allem durch steigende Leerstände erhöht sich der Druck auf die Vermieterseite. Im Gegensatz dazu gehen von den Prognosen für die Spitzenmieten positive Signale aus, die offenbar zeigen, dass Spitzenobjekte auch in schwierigeren Marktphasen gute Ertragsperspektiven haben.

Aufgrund des erwarteten deutlichen Renditeanstiegs werden die Immobilienwerte – wie vorhergesagt – sinken, wobei der prognostizierte Rückgang im Jahr 2024 spürbar geringer ausfällt. □



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

Schwächster Umsatz seit einem Jahrzehnt

Transaktionsvolumen auf weltweiten Immobilienmärkten halbiert sich im Vergleich zum Vorjahr

In einem herausfordernden Umfeld haben die Immobilienmärkte weltweit 2023 einen deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens hinnehmen müssen. Nach den ersten drei Quartalen lag das Gesamttransaktionsvolumen bei 423 Milliarden Dollar – im vergangenen Jahr hatte der Markt zum gleichen Zeitpunkt noch einen Umsatz von 851 Milliarden Dollar verbucht. Aktuelle Zahlen von Jones Lang LaSalle.

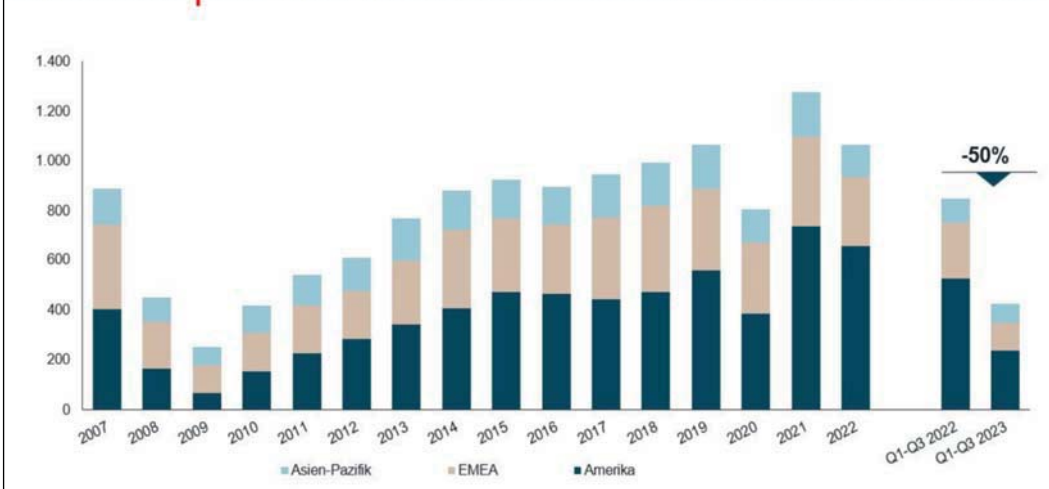
Das entspricht einem Rückgang von rund 50 Prozent. Es ist der niedrigste Wert seit mehr als einem Jahrzehnt. Das dritte Quartal 2023 konnte nur noch 131 Milliarden Dollar (USD) beisteuern und lag damit 46 Prozent unter dem Vorjahreswert. Unterdessen spürten auch die Bürovermietungsmärkte die nachlassende Konjunktur, was sich in einem niedrigeren Flächenumsatz und in steigenden Leerstandsquoten widerspiegelte.

Den stärksten Rückgang des Transaktionsvolumens verbuchte die Region Amerika mit einem Minus von 55 Prozent. Dennoch ist dieser Markt mit 237 Milliarden Dollar, nach 526 Milliarden Dollar im Vorjahr, weiterhin mit großem Abstand die dominante Weltregion. So wurden hier im dritten Quartal 75 Milliarden Dollar investiert, was gut 52 Prozent weniger ist als im Vorjahr. Ein Grund: Nach wie vor brauchen Transaktionsprozesse deutlich länger als in den vergangenen Jahren, was auf das volatile Finanzierungsumfeld zurückzuführen ist. Höhere Zinsen für Staatsanleihen und gestiegene Spitzenrenditen wirken sich ebenso negativ auf die Anlegerstimmung aus.

Ebenfalls gut die Hälfte des Vorjahresvolumens verlor die Region EMEA mit Europa, Afrika und dem Mittleren Osten. Nach drei Quartalen beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 111 Milliarden USD nach 226 Milliarden USD im Vorjahr. „Mit nur noch 35 Milliarden USD im dritten Quartal ist die erhoffte Marktbelebung ausgeblieben und mit einer Jahresendrallye rechnen nur die allerwenigsten Marktteilnehmer. Das Transaktionsvolumen ist damit in der EMEA-Region das siebte Quartal in Folge rückläufig“, sagt **Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research & Strategy **Jones Lang LaSalle**.

Vergleichsweise mild fiel hingegen der Rückgang in der nach Transaktionsvolumen kleinsten Region Asien-Pazifik, kurz APAC, aus. Um 24 Prozent ging es von 98 Milliarden USD auf 75 Milliarden USD in den ersten neun Monaten zurück. Allerdings zeigt sich die Region äußerst heterogen. So verließ beispielsweise China das Tal des Vorjahres und legte im Jahresvergleich um 43 Prozent zu, wobei hauptsächlich inländische Investoren und Unternehmen die Marktlage nutzten. Auch Japan verzeichnete dank inländischer Investitionen im Jahresvergleich ein Zuwachs um 29 Prozent. Genau das Gegenteil erlebten Australien und Südkorea, deren Transaktionsvolumina im Jahresvergleich um 47 Prozent beziehungsweise 35 Prozent einbrachen. Neben deutlich gestiegenen Finanzierungskosten waren es die Inflationssorgen in Australien und die anhaltende Liquiditätsprobleme der Pensionsfonds in Südkorea, die den jeweiligen Markt ausbremsten.

Investment | Globales Transaktionsvolumen in Milliarden US-Dollar



Ein Rückgang um die Hälfte - das ist schon heftig. Es ist der niedrigste Wert seit mehr als einem Jahrzehnt. Das dritte Quartal 2023 konnte weltweit nur noch 131 Milliarden Dollar beisteuern.

In der Rangliste der Städte mit den größten Direktinvestments dominieren die US-Metropolen in den ersten drei Quartalen 2023: Unter den Top 20 finden sich 13 US-Großstädte. An der Spitze steht erneut Los Angeles mit 17 Milliarden USD vor New York mit 13 Milliarden USD. Im inneramerikanischen Wettbewerb folgen Dallas/Fort Worth mit elf Milliarden USD auf Rang fünf und Washington D.C. mit

IntReal

Höchststand

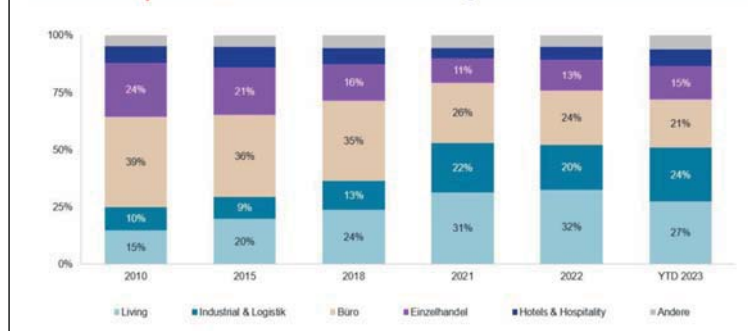
Die **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft** hat sich im dritten Quartal 2023 stabil weiterentwickelt. Die Assets unter Administration erhöhten sich während der Sommermonate von Juli bis einschließlich September um rund 522 Millionen Euro auf 65,3 Milliarden Euro. Damit wurde erstmalig die Marke von 65 Milliarden Euro überschritten. Verglichen mit dem Stand zum Jahresende 2022 entspricht dies einem Zuwachs von rund 5,2 Prozent. Zugleich erreichte die Zahl der von dem Hamburger Administrationsspezialisten betreuten Fonds mit 302 ebenfalls einen Höchststand.

Catella

KFW55-Standard

Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM) hat für das Mandat einer der größten Genossenschaftsbanken Deutschlands ein revitalisiertes Wohn- und Geschäftshaus mit 54 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Offenbach erworben. Die Fertigstellung des Refurbishments eines ehemaligen Ärzte- und Apothekerhauses ist für Sommer 2024 avisiert. Das L-förmige Gebäude verfügt künftig über eine Gesamtnutzfläche von 2.499 Quadratmetern, hauptsächlich Wohnungen. Das sanierte Objekt wird nach der Fertigstellung über einen KfW-55EE-Standard und über einen Fernwärmeanschluss verfügen.

Investment | Anteil der Assetklassen am globalen Gesamtvolumen



Büros und Lagerhallen haben getauscht. Was das eine Segment verlor, hat das andere gewonnen.

7,5 Milliarden USD auf dem siebten Rang. Auch Boston schafft es mit 7,4 Milliarden USD in die Top Ten.

Die US-Phalanx wird in den Top Ten durch Paris und Tokio durchbrochen. Die französische Hauptstadt rangiert mit einem Transaktionsvolumen von 11,6 Milliarden USD auf Rang vier, direkt dahinter folgt Tokio mit 11,4 Milliarden USD. Auf Platz sechs folgt London mit 9,8 Milliarden USD. Schanghai mit 7,4 Milliarden USD auf Rang acht und Seoul mit 7,3 Milliarden USD auf Rang zehn komplettieren die Top Ten.

Erneut war der Bereich **Living** gemessen am Transaktionsvolumen mit einem Anteil von 27 Prozent die stärkste Assetklasse. Allerdings fiel bei ihr der Rückgang von 275 Milliarden US-Dollar auf 115 Milliarden US-Dollar und damit minus 58 Prozent auch am stärksten aus. „Im Bereich Living sehen wir einen weltweiten Trend zu Immobilien, die auf die jeweilige Lebensphase spezialisiert sind. Starke demografische Faktoren und die Unsicherheit an den globalen Anlagemärkten begünstigen alternative Wohnformen mit vergleichsweise höheren Renditen, wie auf Studenten zugeschnittenes oder auch betreutes Wohnen im Gesundheitswesen. Investoren legen einen zunehmend größeren Anteil ihres Kapitals in diesen Unterkategorien an“, so **Hinrichs**.

Auf Rang zwei schob sich im Jahresverlauf 2023 die Assetklasse **Industrie und Logistik** mit einem

globalen Transaktionsvolumen von 100 Milliarden USD und einem Marktanteil von 24 Prozent. Das ist ein Rückgang um 40 Prozent, neben Living ist es aber die einzige Assetklasse, die es in den ersten drei Quartalen in den dreistelligen Milli-

ardenbereich schaffte.

Nur noch auf Platz drei mit 88 Milliarden USD und einem Marktanteil von 21 Prozent rangieren die **Büromärkte**. Nach 202 Milliarden USD im Vorjahr ist das ein Rückgang von 56 Prozent und spiegelt damit die Unsicherheiten in diesem Sektor bezüglich hybrider Arbeitsstrukturen wider.

Ernüchterung herrscht derzeit beim **Einzelhandelssektor**. Wurde vor einem Jahr noch ein Plus von 34 Prozent verzeichnet, ging es jetzt wieder um 46 Prozent in die andere Richtung auf ein Gesamtvolumen von knapp 62 Milliarden USD und 15 Prozent Marktanteil. Dennoch gibt es Grund zu Optimismus: Die Kundenfrequenz und der Umsatz der Einzelhändler haben in vielen führenden Einzelhandelsstandorten weltweit weiter zugenommen, unterstützt durch die Erholung im internationalen Reiseverkehr und den nachlassenden, aber dennoch widerstandsfähigen Arbeitsmärkten.

Die Stimmung verbesserte sich im dritten Quartal in vielen Ländern in der asiatisch-pazifischen Region aufgrund des erhöhten Tourismus, was auch zu einer Erholung der Kundenfrequenz auf das Niveau vor der Pandemie in mehreren europäischen Märkten beitrug.

In den weiteren Immobilienmarktsektoren führen Hotels mit 31 Milliarden USD (minus 35 Prozent) das Feld vor Healthcare mit 18 Milliarden USD (minus 43 Prozent) an. □

Union Investment

Fifty One in Zürich

Union Investment hat für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa“ das Bürogebäude „Fifty-One“ in Zürich verkauft. Käuferin ist die **Swiss Prime Site**, die größte börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Die Immobilie liegt im Teilmarkt „Zürich West“, einem ehemaligen Industriequartier, das sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen und Wohn- und Bürostandort entwickelt hat. Die im Jahr 2011 fertiggestellte Immobilie hat Union Investment bereits 2009 als Projektentwicklung für den Fonds erworben. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 21.000 Quadratmetern und ist vollständig an die **Swisscom Immobilien AG** vermietet.

Savills IM

Logistik in Schweden

Savills IM hat für seinen „Nordic Logistics Club Deal Fonds“ ein Logistikportfolio mit drei Objekten in Borås, Ljungby und Halmstad in Südschweden veräußert. Käufer ist **Niam**, der die Objekte für den Aufbau seines neuen skandinavischen Logistikportfolios erworben hat. Die Objekte sind vollständig vermietet an Logistikunternehmen und öffentlich finanzierte Mieter und liegen an strategischen Standorten mit europäischer Autobahnbindung und wichtiger Infrastruktur.

Doppelt so stark wie sonst

Fondsbörse Deutschland mit Rekordumsätzen im November

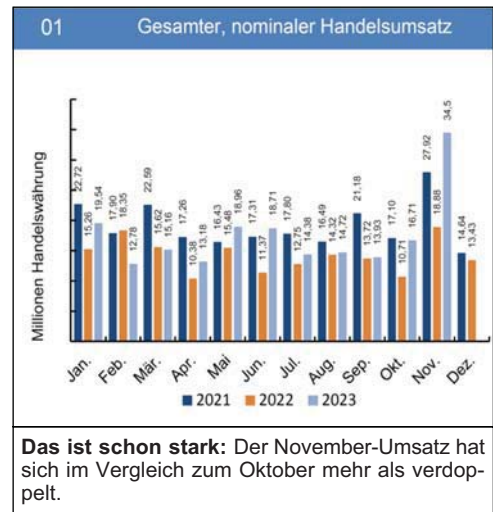
Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG verzeichnete im traditionell starken November einen **Rekordumsatz von 34,52 Millionen Euro, etwa doppelt so viel wie in normalen Handelsmonaten (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 17,51 Millionen Euro).**

Käuferseitig war das Interesse größer und breiter gestreut als in den vergangenen Monaten. Die Anzahl der Transaktionen erreichte mit 542 ein Jahreshoch. Der durchschnittliche Vermittlungskurs sank hingegen sehr deutlich auf ein langjähriges Tief von 58 Prozent (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 68 Prozent).

Der Immobiliensektor gab mit einem Anteil von 74 Prozent am Gesamthandel deutlicher als zuletzt den Takt vor. Hier kam es zu 318 Vermittlungen (Vormonat: 219 Vermittlungen) und einem sehr hohen Monatsumsatz von 25,59 Millionen Euro (Vormonat: 9,46 Millionen). Hingegen gaben die Kurse über alle Subsegmente hinweg auf breiter Front nach. Der Durchschnittskurs sackte gegenüber dem Vormonat (85 Prozent) um beinahe 20 Prozent ab und markierte mit 65 Prozent ein Jahrestief (Jahresmittel: 83 Prozent).

Schiffsbeteiligungen wurden im November ebenfalls rege gehandelt. Aus 73 Transaktionen (Vormonat: 35 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 3,78 Millionen Euro (Vormonat: 3,42 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs im Segment ermäßigte sich auf 48 Prozent (Vormonat: 53 Prozent) und lag damit unter dem Jahresmittel von 55 Prozent. Wie bereits in den vergangenen Monaten war dabei aber kein klarer Trend zu erkennen, vielmehr variierten Nachfrage und Kurse je nach Schiffstypen und einzelnen Schiffen.

Die unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie



Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds waren geprägt von einer weiterhin starken Nachfrage nach Erneuerbare Energien-Fonds. Auch hier erreichte der Nominalumsatz mit 5,15 Millionen Euro (Vormonat: 3,83 Millionen) ein Jahreshoch, gleiches gilt für die Anzahl von 151 Vermittlungen (Vormonat: 108 Vermittlungen). Kursseitig ging es ruhiger zu, der Durchschnittskurs im Segment lag mit 34 Prozent (Vormonat: ebenfalls 34 Prozent) dicht am Jahresmittel von 35 Prozent. □

Rang	Fondsname	kumulierter nom. Handelsumsatz
1	HGA Luxemburg	11.755.000
2	Bayernfonds Australien 9	1.476.000
3	Wealthcap Immobilien Deutschland 31	1.065.000
4	CONTI BETEILIGUNGSFONDS III	1.025.000
5	Wealthcap Immobilien Deutschland 30	1.000.000

Und hier ist ein Teil der Erklärung: Die Tranche beim „HGA Luxemburg“ war knapp zwölf Millionen Euro schwer.

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 LS. AG
US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH
Verifort Capital Group GmbH
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Das Letzte

Kürzlich hat sich ein Leser ausgekotzt, was ihn alles an meinen Artikeln stört. Dabei betonte er unter anderem mein, seiner Ansicht nach, „mittlerweile schon langweilendes, wiederkehrendes Trump-bashing“. Ich habe ihm geantwortet, dass es mir Spaß macht, mich an Charakteren wie Trump abzuarbeiten. Wobei das nur die halbe Wahrheit ist. Außerdem: Welche Alternativen habe ich denn? Kanzler **Olaf Scholz**? Wie langweilig. Außerdem trete ich auf niemanden ein, der sowieso schon auf dem Boden liegt.

Zurück zu Trump. Jetzt sagt mein Special-Leser und mit ihm viele andere bestimmt: Was haben wir mit Trump zu tun? Das ist Sache der Amerikaner. Nein, ist es nicht. Der Republikaner strengt sich an, erneut Präsident der USA zu werden und damit der mächtigste Mensch der Welt. Das hat natürlich Konsequenzen nicht nur für die Amis, sondern auf die ganze Welt. Ich habe nämlich eine Ahnung, was dann passiert.

Denn wir können Autokraten und Populisten vieles vorwerfen, aber nicht, dass sie aus ihren Plänen ein Geheimnis machen. Trump hat nun angekündigt, er will Diktator werden. Zwar nur für den ersten Tag, wie er sagt. Aber weiß ich, ob der den Unterschied kennt zwischen Tag, Woche, Monat, Jahr, Amtszeit, lebenslanglich?

Außerdem dürfte er es an einem Tag kaum schaffen, seine Rachegeleüste zu befriedigen. Denn Vergeltung scheint der zentrale Punkt seines Regierungsprogramms zu sein. Wen will der Typ, der selbst Mittelpunkt unzähliger Gerichtsverhandlungen ist, nicht alles in den Knast schicken?

Wahrscheinlich möchte er mit starker Hand seine Idole rund um den Globus beeindrucken. Das sind leider alles Staatslenker, die ICH zum Kotzen finde. Putin, Lukaschenko, Kim Jong un, Maduro, Xi Jinping - wie sie alle heißen. Möchten Sie unter solchen Diktatoren leben? Wer darauf mit „Ja“ antwortet,

beschwert sich wahrscheinlich darüber, dass er in Deutschland nicht alles sagen darf, was er will. Ihr würdet Euch wundern...

Mich beunruhigt es, welche Zukunft uns erwarten dürfte, sollte es zu einem US-Präsidenten Trump 2.0 kommen. Ich kann nicht verstehen, wie unbedarft die US-Demokraten mit der Gefahr umgehen. Gibt es wirklich keinen anderen Kandidaten als „Sleepy Joe“? Und an dieser Stelle mache ich mir ganz bewusst den von **Donald Trump** kreierten Spitznamen für den aktuellen Präsidenten **Joe Biden** zu eigen.

Der drohende Donaldismus würde eine Nato ohne die USA bedeuten. Und das wiederum eine Schutzlosigkeit Europas und Deutschlands gegenüber Putins Expansionspläne (nicht vergessen: Diktatoren sagen immer, was sie wollen). Und jetzt muss ich doch mal dem Kanzler und seinen Regierungs-Kollegen eine mitgeben. „Zeitenwende“ war 2022 das Wort des Jahres, entnommen einer Rede von Olaf Scholz. Verbunden mit der Ankündigung, Deutschland in die Lage zu versetzen, sich selbst zu verteidigen.

Was ist daraus geworden? Mit Worten alleine können wir uns nicht schützen. Das Wort des Jahres 2023 ist übrigens „Krisenmodus“. Hätte auch „Haushaltssperre“ sein können. Oder „Schuldenbremse“. Da hatten wir schon nettere Begriffe: „Reisefreiheit“ 1989 oder „Fanmeile“ im Jahr der Heim-Fußball-WM 2006.

Nächstes Jahr ist Heim-Europameisterschaft. Dann wird das Wort des Jahres wahrscheinlich „Vorrunden-Aus“ werden. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Vielleicht kommt auch alles ganz anders. Daher: Kopf hoch und auf das Beste hoffen. Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien frohe Weihnachten und ein tolles Jahr 2024! (Doppelt hält besser!) □