



**BERENBERG**

PRIVATBANKIERS SEIT 1590

Düsseldorf, 25.Mai 2024

# BERENBERG AKADEMIE:

Final Workshop: Investieren in Sachwerte





# Wichtige Hinweise

Bei dieser Information handelt es sich um eine Marketingmitteilung. Bei dieser Information und bei Referenzen zu Emittenten, Finanzinstrumenten oder Finanzprodukten handelt es sich nicht um eine Anlagestrategieempfehlung im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 34 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 oder um eine Anlageempfehlung im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 35 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 jeweils in Verbindung mit § 85 Absatz 1 WpHG. Als Marketingmitteilung genügt diese Information nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegt keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen. Diese Information soll Ihnen Gelegenheit geben, sich selbst ein Bild über eine Anlagemöglichkeit zu machen. Es ersetzt jedoch keine rechtliche, steuerliche oder individuelle finanzielle Beratung. Ihre Anlageziele sowie Ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass diese Information keine individuelle Anlageberatung darstellt. Eventuell beschriebenen Produkte oder Wertpapiere sind möglicherweise nicht in allen Ländern oder nur bestimmten Anlegerkategorien zum Erwerb verfügbar. Diese Information darf nur im Rahmen des anwendbaren Rechts und insbesondere nicht an Staatsangehörige der USA oder dort wohnhafte Personen verteilt werden. Diese Information wurde weder durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch durch andere unabhängige Experten geprüft. Die zukünftige Wertentwicklung eines Investments unterliegt unter Umständen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich zukünftig ändern kann. Renditen von Anlagen in Fremdwährung können aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken. Mit dem Kauf, dem Halten, dem Umtausch oder dem Verkauf eines Finanzinstruments sowie der Inanspruchnahme oder Kündigung einer Wertpapierdienstleistung können Kosten entstehen, welche sich auf die erwarteten Erträge auswirken. Maßgeblich für eine Entscheidung an dieser Investition sind ausschließlich die Anlegervereinbarung nebst Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, das Informationsdokument gemäß § 307 KAGB sowie der Zeichnungsschein (nachfolgend zusammenfassend »Verkaufsunterlagen«). Eine Anlageentscheidung sollte auf Basis aller Eigenschaften des Fonds getroffen werden und sich nicht nur auf nachhaltigkeitsrelevante Aspekte beziehen. Die Verkaufsunterlagen erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache bei der Vertriebsstelle des Fonds. Die Geschäftsanschrift der Vertriebsstelle lautet: Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG (Berenberg), Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg. Bei einem Fondsinvestment werden stets Anteile an einem Investmentfonds erworben, nicht jedoch ein bestimmter Basiswert (z.B. Aktien an einem Unternehmen), der vom jeweiligen Fonds gehalten wird. Die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen basieren entweder auf eigenen Quellen des Unternehmens oder auf öffentlich zugänglichen Quellen Dritter und spiegeln den Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der unten angegebenen Präsentation wider. Nachträglich eintretende Änderungen können in diesem Dokument nicht berücksichtigt werden. Angaben können sich durch Zeitablauf und/oder infolge gesetzlicher, politischer, wirtschaftlicher oder anderer Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Wir übernehmen keine Verpflichtung, auf solche Änderungen hinzuweisen und/oder eine aktualisierte Information zu erstellen.

Zur Erklärung verwandter Fachbegriffe steht Ihnen auf [www.berenberg.de/glossar](http://www.berenberg.de/glossar) ein Online-Glossar zur Verfügung. Mai 2024



# Risikohinweise

**Neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen birgt die Anlage auch Risiken. Es bestehen zum Beispiel folgende Risiken (Auswahl):**

- Leerstands- und Vermietungsrisiken
- Risiken aus erhöhten Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Revitalisierung
- Risiken aus Bau und Fertigstellung von Objekten
- Risiken aus steigenden Betriebs- und Verwaltungskosten
- Risiken aus Wertminderungen durch eine Abschwächung des Immobilienmarktes
- Risiken aus der Aufnahme von Fremdkapital sowie aus Anschlussfinanzierungen
- Risiken aus der vermehrten Ausgabe oder Rückgabe von Anteilen
- Aussetzung der Anteilsrücknahme
- Schwankungen der Anteilswerte
- Risiken aus der Liquiditätsanlage
- Rechtliche und politische Risiken sowie Steueränderungsrisiken
- Risiken aus dem Ausfall von Vertragspartnern



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	Ihr Referent	4
<b>2</b>	Berenberg	7
<b>3</b>	Bedeutung und Lage des nationalen Immobilienmarktes	10
<b>4</b>	Investitionsmöglichkeiten	13
<b>5</b>	Lage des nationalen Immobilienmarktes	18

---

Ihr Referent





## Ihr Referent



### **Christian Wittke** MRICS

Geschäftsführer Berenberg Real Estate Asset Management GmbH

Telefon (040) 350 60-176  
christian.wittke@berenberg.de

Christian Wittke (seit 2004 bei Berenberg) ist Abteilungsdirektor und primär in den Bereichen Investorenbetreuung für private und institutionelle Investoren sowie Transaktionen für Kapitalanlageimmobilien tätig.

Darüberhinaus verantwortet er als Geschäftsführer der Berenberg Real Estate Asset Management GmbH (BREAM) die wertorientierte Steuerung aller von Berenberg aufgelegten Immobilienvermögen sowie Drittmandate von Kunden.

Christian Wittke hat seine Ausbildung als Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie als geprüfter Immobilienfachwirt vor der Handelskammer Hamburg (IHK) absolviert. Den Abschluss als Diplom-Immobilienökonom erwarb er an der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) in Hamburg.

Seit 2008 ist Christian Wittke Professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Seine Erfahrungen im Asset- und Transaktionsmanagement sammelte er in den letzten 20 Jahren überwiegend am nationalen Immobilienmarkt mit Schwerpunkt auf Hamburg und Berlin.

# 02 Berenberg

- Geschäftspolitik und Geschäftsbereiche
- Berenbergs Standorte und Auszeichnungen
- Dienstleistungsspektrum des Bereichs Real Estate



# Berenberg

## Eine kurze Reise durch eine lange Historie (1 / 2)



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

### Gründung

Die niederländischen Glaubensflüchtlinge Hans und Paul Berenberg gründen ihre Firma in Hamburg. Sie sind im Bereich Tuchhandel tätig und betreiben allgemeine Im- und Exportgeschäfte.

1618-48

### Bürgereid

Cornelius Berenberg leistet den Bürgereid in Hamburg und eröffnet damit nachfolgenden Generationen die Möglichkeit, öffentliche Ämter zu bekleiden.



Ende 17. Jh.

### Ratsherr

Cornelius' Sohn Rudolph wird in den Rat der Stadt gewählt. Mit der Stellung als Ratsherr ist eine besondere Bonität verbunden.

1756-63

### Die neue Welt

Die Generation von Senator Johann Heinrich Gossler stellt die Weichen für Hamburg als wichtigen Wirtschafts- und Finanzplatz. Unter seiner Leitung gründet Berenberg Tochterunternehmen in Boston und New York.



1590

### 30-jähriger Krieg

Hamburg bleibt neutral, beliefert Freund und Feind und kann so seinen Wohlstand u. a. als Lager- und Bankenplatz ausbauen.



1684

### Fokus auf Bankgeschäfte

Es existiert noch kein funktionierendes Bankensystem im heutigen Sinne. Cornelius Berenberg mehrt sein im Handel erworbenes Vermögen durch die Übernahme von Geld- und Versicherungsgeschäften und betätigt sich zunehmend als Bankier.



1735

### 7-jähriger Krieg

Der Krieg in halb Europa fördert die Hamburger Wirtschaft – sowohl den Warenhandel als auch das Kreditgeschäft. Nach Kriegsende gehen die Waren- und Wechselgeschäfte abrupt zurück und viele Hamburger Firmen müssen vom Rat der Stadt mit Liquidität versorgt werden – auch Berenberg.

1833





### Freiherr dank Freihafen

Mit dem Zollanschluss Hamburgs an das Deutsche Reich sind die Planungen eines Freihafens verbunden. In Anerkennung hier erworbener Verdienste wird John Berenberg-Gossler in den preußischen Adelsstand erhoben.

1847

1932

### Umzug

Berenberg öffnet die Schalter im neuen Domizil am Alten Wall neben dem Hamburger Rathaus.

ab 2000

### Anteilskauf

Erstmals in der neueren Geschichte erwerben mit Dr. Hans-Walter Peters und Hendrik Riehmer zwei persönlich haftende Gesellschafter einen großen Unternehmensanteil – sie verfügen heute über 26,1 Prozent. Das stärkt Berenbergs Position als inhabergeführte Privatbank.

2015

1889

### Neue Firmengründungen

Der Handel in der Hansestadt blüht, durch zunehmende Bedeutung der Schifffahrt und Industrie entstehen zahlreiche neue Aktiengesellschaften. Berenberg gehört zu den Gründern der Hapag, des Norddeutschen Lloyd und der Hongkong and Shanghai Banking Corporation.

1948

### Kein aktives Bankgeschäft

Cornelius Freiherr v. Berenberg-Gossler steuert das Unternehmen erfolgreich durch zwei Weltkriege. 1932 beschließt er, sein Haus aus dem aktiven Bankgeschäft zurückzuziehen. In der Zeit des Nationalsozialismus ist die Bank eine Holdinggesellschaft, die Beteiligungen u. a. an zwei in der Vermögensverwaltung tätigen Privatbanken hält.

2010

### Expansion

Berenberg verstärkt seine regionale Expansion, Niederlassungen/Tochtergesellschaften in Deutschland und später auch im Ausland werden eröffnet.

### 425 Jahre Berenberg

Berenberg feiert sein 425-jähriges Bestehen.

# 03

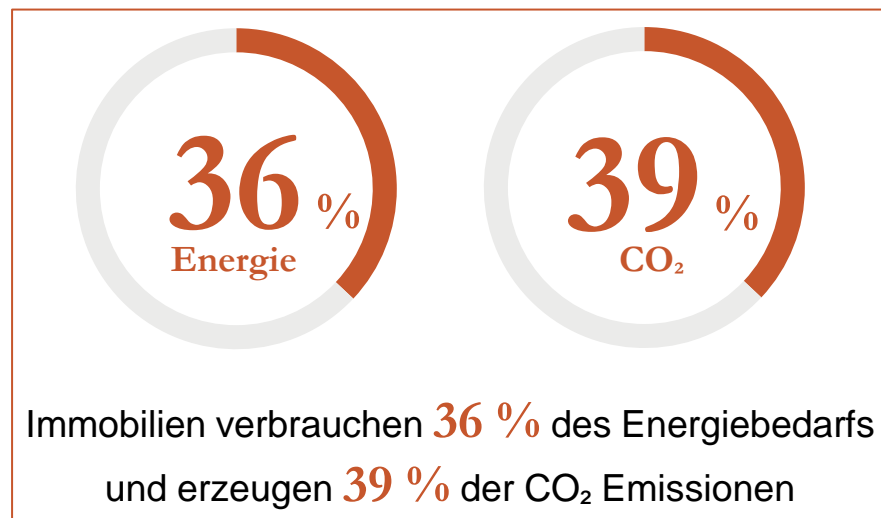
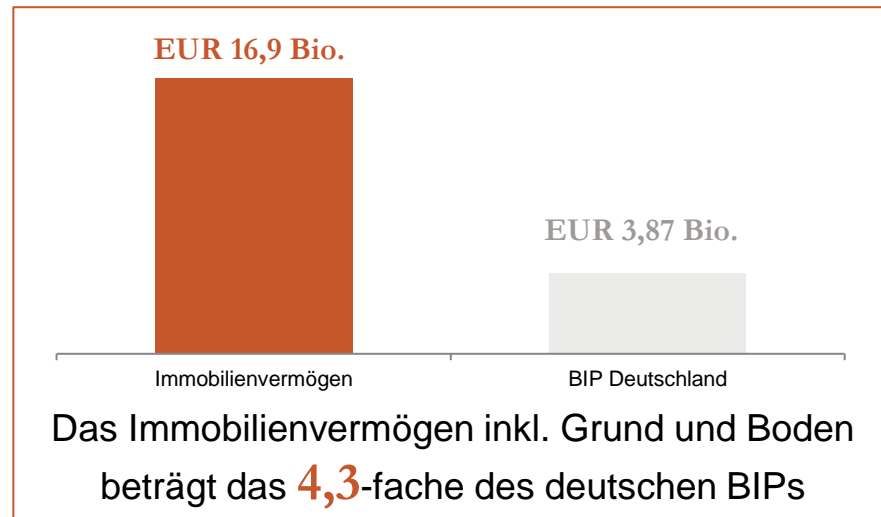
---

## Bedeutung und Lage des nationalen Immobilienmarktes

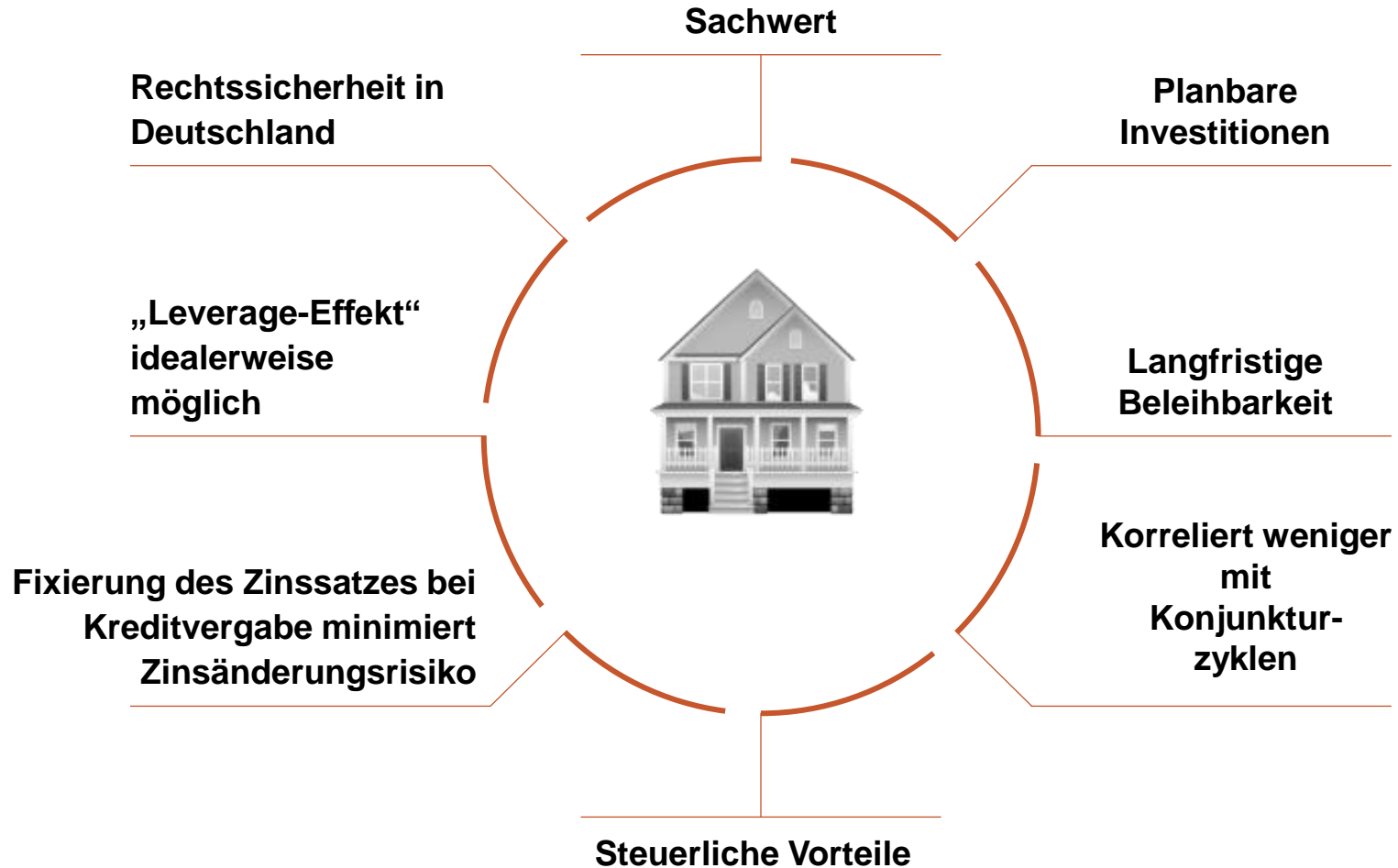
- Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche
- Charakteristika der Immobilie



# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der deutschen Immobilienwirtschaft



# Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland



# 04 Investitionsmöglichkeiten in Immobilien

---

- Direktes Investment / Rentabilitätsberechnung
- Indirekte Investitionsformen
- Investitionsstrategien



# Rentabilitätsrechnung einer Kapitalanlage-Immobilie

## Leverage Effekt / Hebeleffekt vereinfachte Darstellung



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

### Bruttoanfangsrendite

Kaufpreis der Immobilie	EUR 6.000.000 zzgl. Erwerbsnebenkosten	
Jahresnettokaltmiete	EUR 300.000	
Bruttoanfangsrendite	$\frac{JNKM (1. Jahr)}{Kaufpreis} * 100$	$\frac{300.000}{6.000.000} * 100 = 5\%$
Ankaufsfaktor	$\frac{Kaufpreis}{JNKM (1. Jahr)} * 100$	$\frac{6.000.000}{300.000} = 20$

### Nettoanfangsrendite

Berücksichtigung der Nebenkosten (Erwerbsnebenkosten + nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten)	$\frac{JNKM (1. Jahr) - \text{nicht umlegbare laufende Kosten}}{Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten} * 100$	
---	--	--

### Leverage-Effekt (vereinfachte Darstellung ohne Nebenkosten)\*

Fremdkapital	EUR 0	EUR 3.000.000
Zinskosten (Zinsannahme 3,5% pa)	EUR 0	3,5% * EUR 3.000.000 = EUR 105.000
<b>Eigenkapital Rendite</b>	$\frac{300.000}{6000.000} * 100 = 5\%$	$\frac{(300.000 - 105.000)}{(6.000.000 - 3.000.000)} * 100 = 6,5\%$

Leverage Effekt ist die überproportionale Steigerung der Eigenkapital-Rentabilität einer Investition, wenn der Fremdkapitalzins geringer als die Gesamtkapitalrentabilität ist.

Achtung: wirkt auch in die andere Richtung und kann überproportional schnell Eigenkapital vernichten

\* Vereinfachte Darstellung zu Schulungszwecken, weiter sind nichtumlagefähige Nebenkosten wie Maklercourtage, Notar und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen und die individuellen nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten müssen von der Nettokaltmiete abgezogen werden

# Überblick indirekte Investitionsmöglichkeiten Immobilien Fonds



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

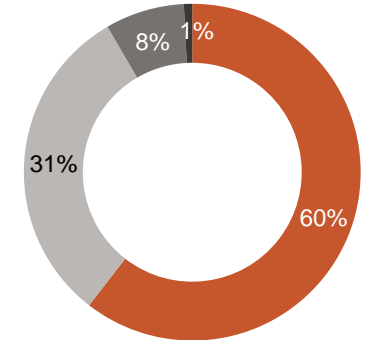
## Offener Immobilienfonds

- Für mehrere Immobilien aufgelegt
- Volumen: häufig unbegrenzt
- Rücknahme ausgegebener Anteile möglich
- Diversifikation: hoch
- Liquidität: hoch
- Meist Blindpool (diskretionär)
- Kann als Spezial-AIF und als Publikums-AIF strukturiert werden

## Geschlossener Immobilienfonds REITS / Aktiengesellschaften

- Oft für ein einzelnes, seltener für mehrere Immobilien aufgelegt
  - Volumen: Gesamte Anlagesumme vorab festgesetzt und somit begrenzt
  - Keine Rücknahme ausgegebener Anteile während der Laufzeit
  - Diversifikation: niedrig
  - Liquidität: niedrig
  - Kann als Spezial-AIF und als Publikums-AIF strukturiert werden
- Für mehrere Immobilien aufgelegt
  - Mindestens 75% Gewinn aus Immobilien, 90% Ausschüttung
  - Volumen: häufig unbegrenzt
  - Rücknahme der Anteile möglich, direkt oder über Börsenhandel
  - Diversifikation: hoch, je nach Investmentstrategie
  - Liquidität: hoch
  - Meist Blindpool (diskretionär)
  - In der Regel als Aktiengesellschaft strukturiert

## Indirekter Immobilienbesitz in Deutschland



- OIF (Fondsvolumen)
- GIF (Fondsvolumen)
- Immobilien Ags (Marktkapitalisierung)
- REITs (Marktkapitalisierung)

Offene und geschlossene Immobilienfonds werden für Privat- und institutionelle Anleger unterschiedlich strukturiert. Sie ermöglichen Anlegern die Partizipation an Immobilien Chancen sowie Risiken, bei geringeren Investitionsvolumina und gleichzeitig höherer Diversifikation

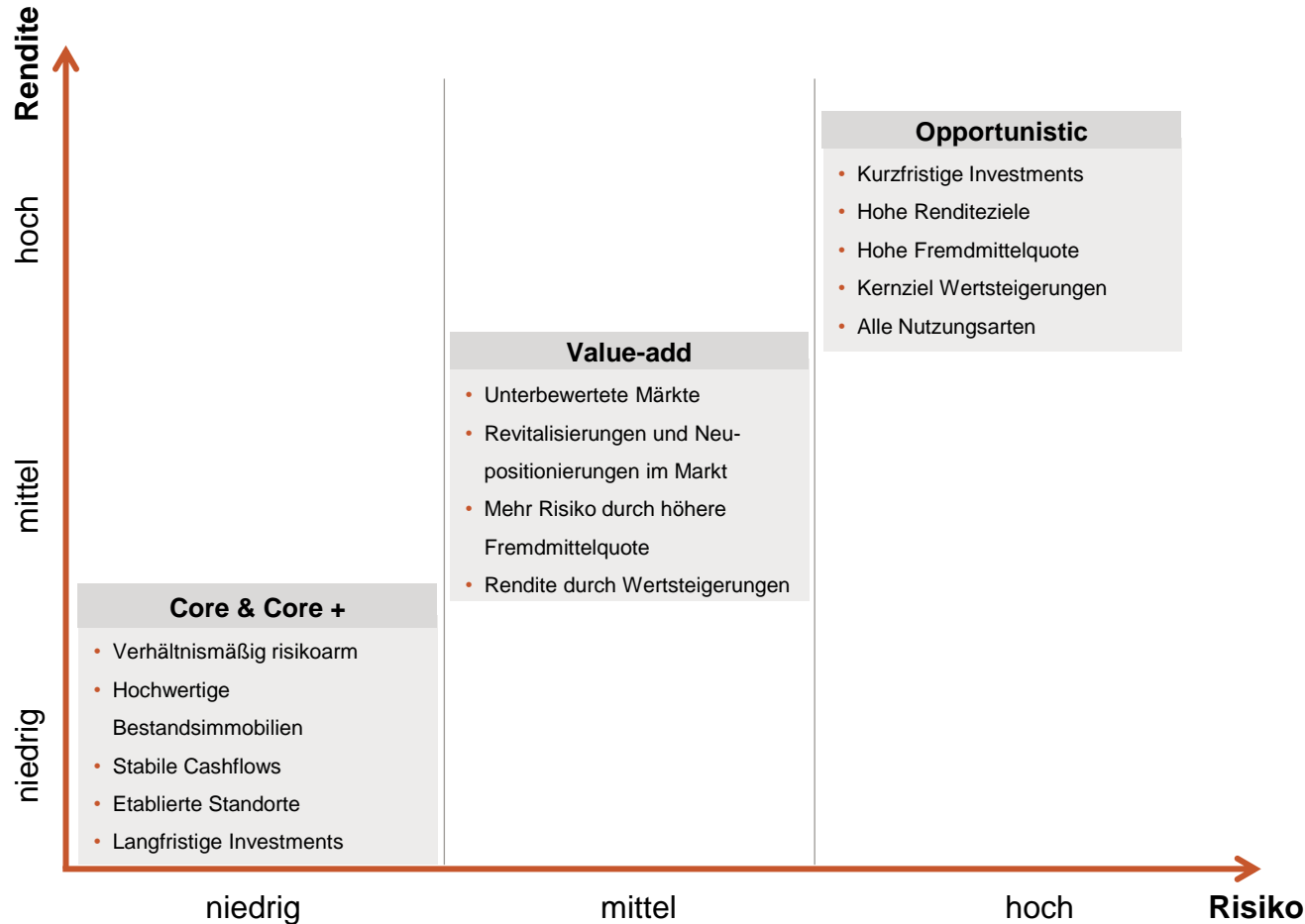
# Investitionsmöglichkeiten in Immobilien

## Investitionsstrategien



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

### Rendite-/Risiko Klassifizierungen





# Investitionsmöglichkeiten in Immobilien Makrolagen in Deutschland



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

## A-Städte

Großstädte mit nationaler und internationaler Bedeutung (Big 7)

- Diversifizierte Branchenstruktur
- Sehr gute Lagequalität
- Im Fokus internationaler Investoren
- Hohes Bevölkerungswachstum
- Hohe Fungibilität

Hohe Preise in A-Städten führen zu niedrigeren Renditen.

## B-Städte

Städte mit nationaler und regionaler Bedeutung (250-650 Tsd. Einwohner)

- Höhere Rendite als A-Städte
- Geringe spekulative Bautätigkeit: geringerer Leerstand
- Geringe wirtschaftliche Diversifikation
- Starke Marktrisiken ausgeliefert

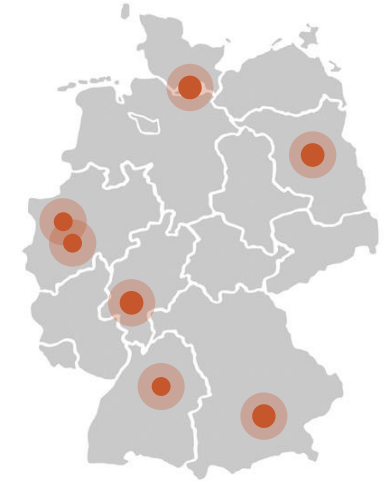
Hohe Nachfrage und moderates Preisniveau machen B-Städte weniger anfällig für Schwankungen

## C-Städte

Städte mit regionaler, teils nationaler Bedeutung (< 250 Tsd. Einwohner)

- Schrumpfende Bevölkerung (Landflucht)
- Leerstandsgefahr
- Geringe Fungibilität
- Kleine Investitionsvolumina
- oftmals starke Branchenabhängigkeit

Starke Marktrisiken in C-Städten werden durch hohe Renditen belohnt



In einem Umfeld positiver soziodemografischer Entwicklungen **kann** eine C-Stadt möglicherweise eine attraktivere Investitionsoption darstellen als eine B-Stadt. Entscheidend sind insbesondere Bevölkerungswachstum, Kaufkraft und Beschäftigungsquote

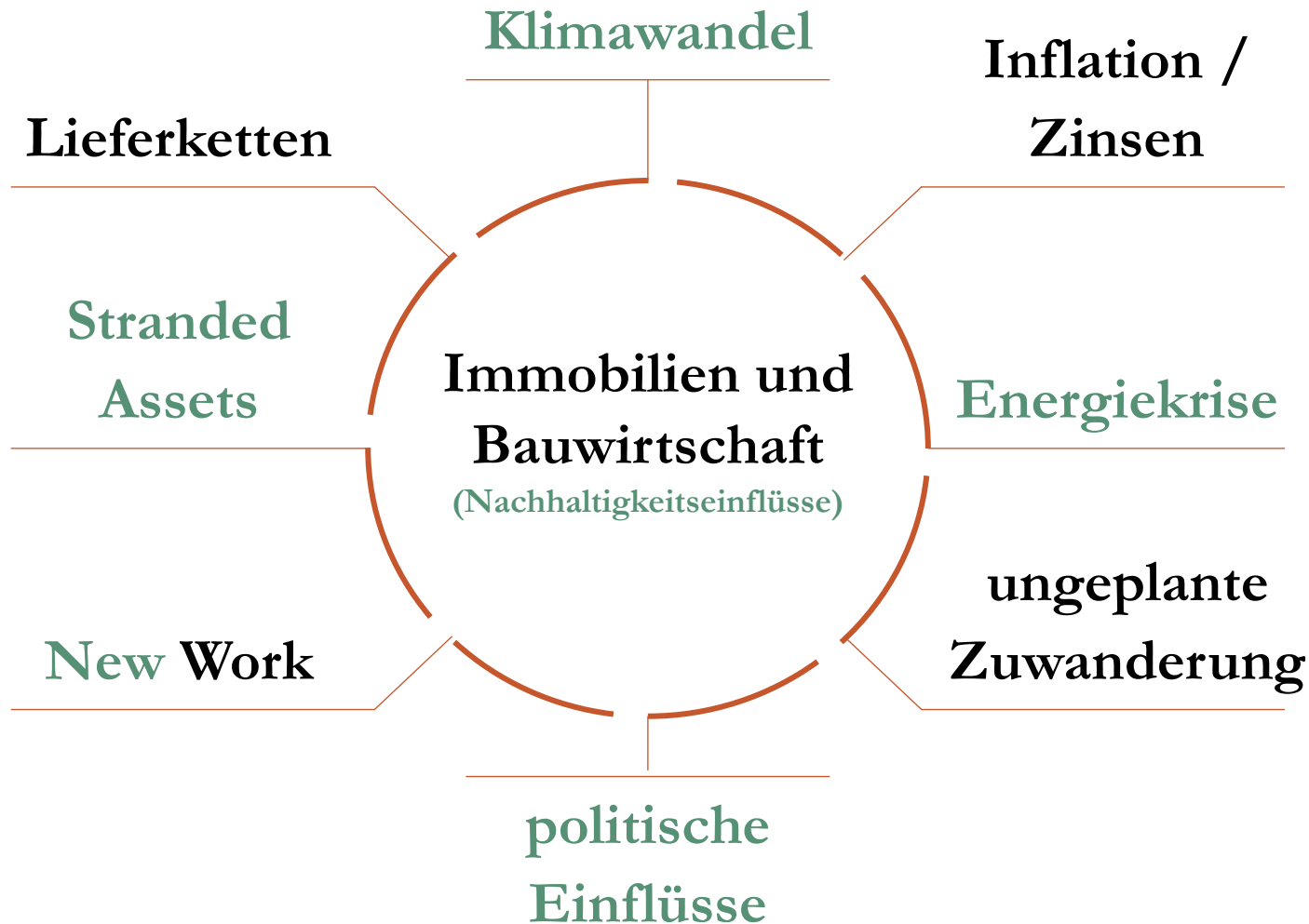
# 05 Lage des nationalen Immobilienmarktes

---

- Aktuelle Herausforderungen der Immobilienwirtschaft
- Zinsniveau



# Multidimensionale Einwirkungen auf Gesellschaft und (Immobilien-) Wirtschaft



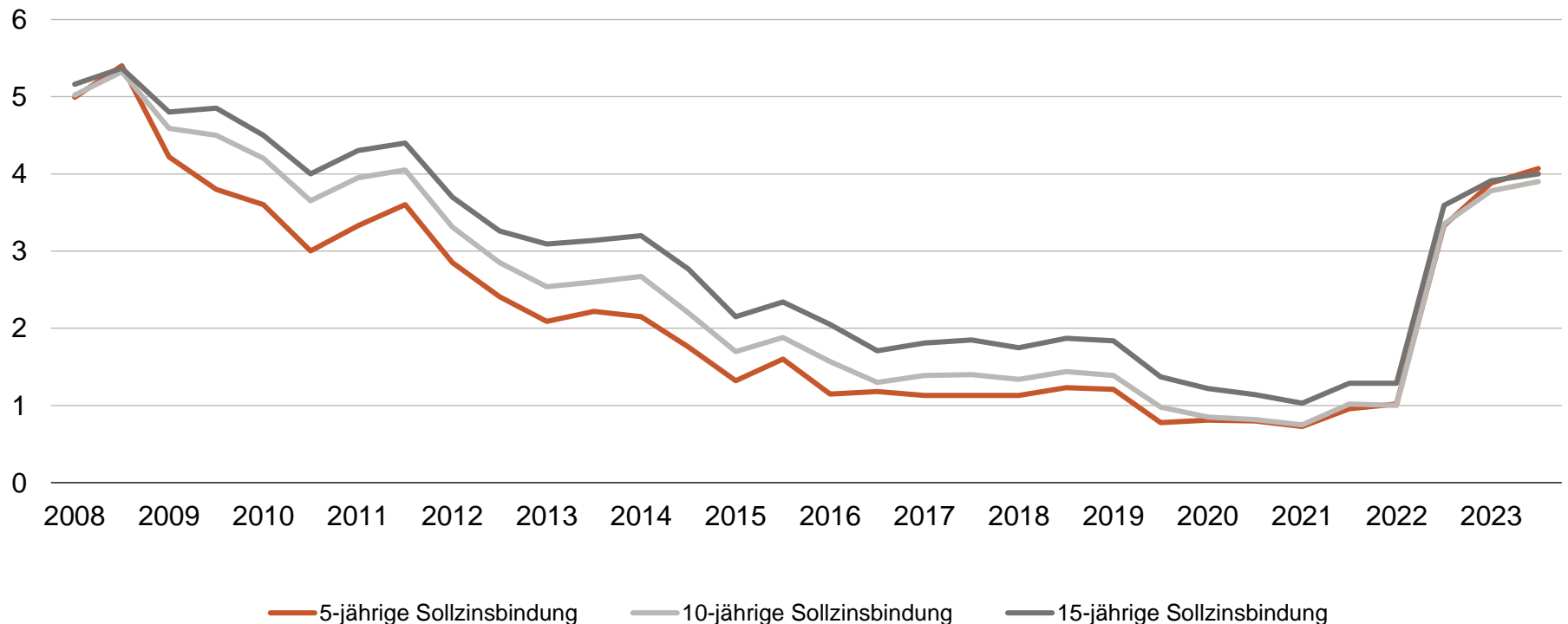


# Entwicklung der Bauzinsen

## Zinsentwicklungen

Durch die hohe Inflation, insbesondere getrieben durch stark gestiegene Gas- und Energiepreise sowie durch Lieferkettenunterbrechungen, begann im Juli 2022 der Leitzinserhöhungszyklus der Europäischen Zentralbank, um die wirtschaftliche Stabilität zu wahren und das langfristige Ziel von zwei Prozent Inflation wieder zu erreichen. In Folge dessen stieg die Verzinsung zehnjähriger Bundesanleihen von -0,4 Prozent im Dezember 2021 auf 2,4 Prozent im Juli 2023. Darauf folgend und in Kombination mit den neuen regulatorischen Vorgaben der BaFin bzgl. eines höheren Risikopuffers, kletterten die durchschnittlichen Hypothekenzinsen für Baudarlehen mit zehnjähriger Laufzeit über die Marke von 4 Prozent.

## Bauzinsentwicklungen der letzten 15 Jahre



Quellen: Interhyp, Deutsche Bank, Berenberg, Europäische Zentralbank

# Quo vadis? Immobilienmarkt?



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590



# Warum ist der Immobilienmarkt so undurchsichtig

- und ist das wirklich so?



**BERENBERG**

PRIVATBANKIERS SEIT 1590

- 1 Der Immobilienmarkt ist maximal heterogen.** Jede Immobilie ist unterschiedlich: Baualter, Zustand, Ausrichtung, Nutzung, Eigentümer, private- und öffentlich rechtliche Struktur
- 2 Die (Miss)Erfolgs-Messung von direkten Immobiliengeschäften findet in der Steuererklärung der Beteiligten statt.** Keine Veröffentlichungspflicht von Einzelabschlüssen, Grundbucheinsicht nur mit berechtigtem Interesse möglich, Share Deals sind immer noch möglich, Zwischen Angebotspreis und beurkundeten Kaufpreis bestehen Unterschiede – positive und negative Abweichungen sind auch signifikant möglich
- 3 Es werden nur einmal jährlich Daten von den Gutachterausschüssen publiziert.** Das Immobiliengeschäftsjahr endet am 31.12. - danach werden die behördlichen Gutachterausschüsse bedient. Neu: Hamburg und Berlin haben in 2023 erstmals Zwischenjahresergebnisse veröffentlicht
- 4 Unterschiedliche Auswirkungen der Zinsveränderungen auf einzelne Nutzungsarten** – es gibt nicht DEN Immobilienmarkt, es muss nicht nur nach Region sondern insbesondere auch nach Nutzungsart differenziert werden
- 5 Zeitverzögerung:** Bei Vermietung (2-3 Monate); bei Ankauf (2-3 Monate); bei Genehmigung (3 Monate); bei Neubau (20-30 Monate); bei neuem Bebauungsplan (120 Monate) (Berlin)

---

Intransparenz am Immobilienmarkt entsteht durch:

Informations-Asymmetrie + hohe Transaktionsvolumen + Entscheidung einzelner Personen + Illiquidität

# Bid-Ask Falle

seit Mitte 2022



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

Patt-Situation zwischen Käufern und Verkäufern

„Ich kaufe doch jetzt nicht  
zum 22-fachen!“

„Ich verkaufe doch jetzt nicht  
zum 22-fachen!“



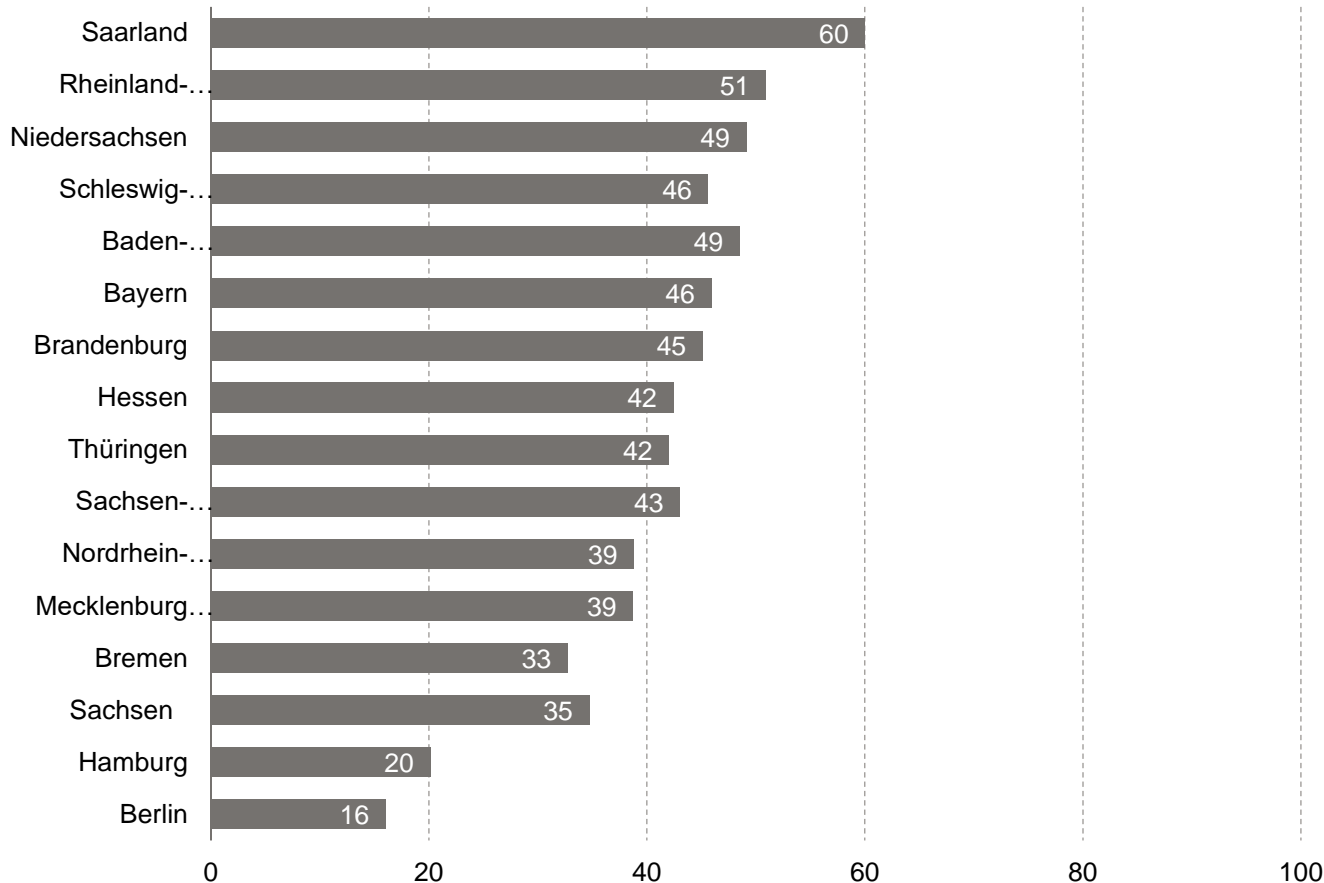
# Quo Vadis Wohnimmobilie

## Eigentumsquote im Vergleich Deutschland und Europa



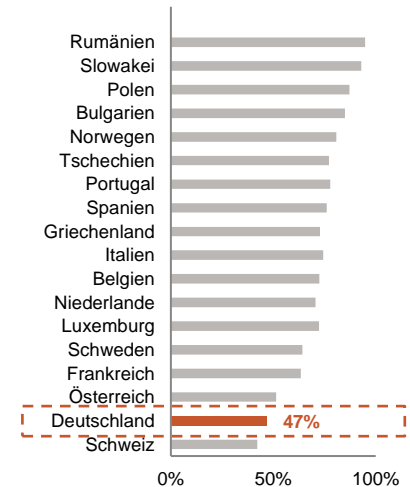
**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

### Anteile der von Eigentümern bewohnten Wohnungen (in %)



Quellen: Statistisches Bundesamt

### Eigentumsquote



### Prognose

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die Eigentumsquote kurzfristig nicht weiter steigen wird, aufgrund von schlechteren Finanzierungsbedingungen und hoher Inflation. Zusätzlich werden immer mehr Flüchtlinge sowie Schwellenhaushalte in den Mietmarkt strömen und die Quote weiter belasten.



# Wohnungsnot kennt keine Krise

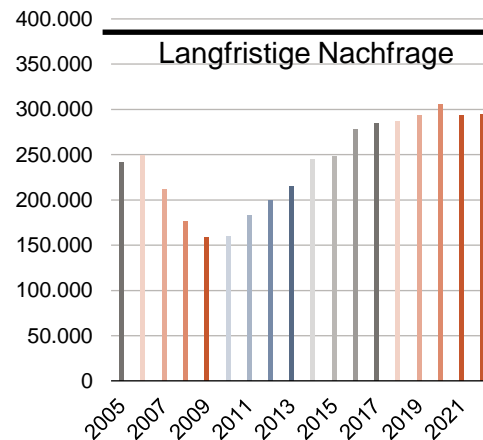
## zu wenig Neubaufertigstellungen in Deutschland



**BERENBERG**  
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

**84,7 Mio. Einwohner** + **Zuwenig Neubau Wohnungen** = **Leerstand 2,5%**  
in Deutschland in 2023

Prognose 2030: 86 Mio.



### größter Rückgang seit 22 Jahren

- Problem: Heterogenität Deutschlands Fokus Ballungsräume
  - Ost-West-Gefälle
    - Ostdeutschland 5,8% (ohne Berlin)
    - Westdeutschland 1,9%
- Städte
    - Frankfurt 0,2%
    - München 0,1%
    - Hamburg 0,4%

- Folgen:
1. Anstieg der Mieten (Neubau Erstbezug) :  
MUC 24,17 €/m<sup>2</sup>; BER 19,45 €/m<sup>2</sup>; FRA 17,03 €/m<sup>2</sup>; HAM 15,97 €/m<sup>2</sup>; CGN 15,66 €/m<sup>2</sup>
  2. Anstieg der Wohnungslosigkeit: + 58 Prozent im Jahr 2022

# Fazit Immobilien: Sei Dir sicher was Du tust: Get rich or go broke



## Vermögensaufbau

- 1** Analyse des Bestandportfolios – ESG, Nachverdichtung, Performance Optimierung
- 2** Ankauf: Hinfahren, Prüfen, Rechnen
- 3** Aufbau einer Wohnungsgesellschaft
- 4** Vermögensdiversifikation
- 5** Steuerliche Vorteile nutzen



## Risiken

- 1** Zu hoher Hebel: Risiken aus Fremdfinanzierung
- 2** Projektentwicklungsrisiken:  
Baugrund, Bauzeit, Bauqualität und –quantität
- 3** Genehmigungsrisiken
- 4** Vermietungsrisiken
- 5** Regulatorische Risiken (Mietgesetzgebung)



Nie war die  
Stimmung  
schlechter zum  
**Verkauf** von  
Immobilien

=

Beste Zeit zum  
**Kauf!**

# Berenberg

## Ihr Ansprechpartner



---

### **Christian Wittke** MRICS

Leiter Relationship Management

+49 (0) 40 350 60-176

[christian.wittke@berenberg.de](mailto:christian.wittke@berenberg.de)

## **Berenberg**

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Neuer Jungfernstieg 20

20354 Hamburg

Telefon +49 40 350 60-0

Telefax +49 40 350 60-900