

## ●● VORWORT



*Liebe Kundinnen und Kunden,  
Geschäftspartnerinnen und -partner,*

die Welt ist im Umbruch. Mehr denn je. Das Wort von der Zeitenwende macht die Runde. Und wir spüren sie längst selbst: die vielen Veränderungen, die unser Leben immer unmittelbarer beeinflussen – und die vielen, die uns noch bevorstehen. Manche Ereignisse sind schlicht unvorstellbar, wie der Krieg in der Ukraine. Andere Krisen aber tragen einen Keim in sich, der Veränderung auch positiv erahnen lässt. Als Vehikel, sich selbst zu hinterfragen und zu schauen, ob man noch auf dem richtigen Weg ist. Ob man wendig genug für die neuen Zeiten ist. Bei PROAKTIVA sehen wir insbesondere in den Themen Nachhaltigkeit und Research einen guten Weg, um uns noch stärker mit den Zukunftsfeldern einer modernen Vermögensverwaltung zu verbinden. So stellen wir die Weichen für eine erfolgreiche Entwicklung. Und für Sie.

Herzlichst

Ihr Torben Peters

## ●● FINANZWELT



## Krise in der Krise: Wohin geht der Immobilienmarkt?

**Zinsen, Inflation, Logistikprobleme und Materialmangel läuten das Ende des Immobilienbooms ein.**

**E**s war einmal ein Ort, den vorsichtige Anleger gerne aufsuchten, wenn es ihnen an den Aktienmärkten zu turbulent wurde. Der Ort wurde Immobilienmarkt genannt. Dieses Kapitel ist zu Ende erzählt, die jahrelange Feierstimmung der deutschen Immobilienbrache vorbei. Wo die Niedrigzinspolitik der EZB nach der Finanzkrise immer mehr Anleger in den Immobilienmarkt trieb und die Bauzinsen in Richtung null sanken, herrscht heute tiefe Verunsicherung. Experten und Medien konstatieren die „letzten Zuckungen des Immobilienbooms“ (Süddeutsche Zeitung). Und das hat beileibe nicht nur mit einem Kollateralschaden im Zuge der aktuellen Börsenverluste zu tun. Es gibt nicht den einen Grund für die Immobilienkrise, es gibt mehre-

re relevante Faktoren. Und vor allem das Pech, dass wirklich alles Negative auf einmal kommt.

**DOPPELTER SCHOCK:**

**ZINSEN HOCH, PREISE HOCH**

Da sind zunächst die Bauzinsen, die sich allein seit Beginn des Jahres 2022 mehr als verdreifacht haben. Die Ursachen liegen auf der Hand: die Inflation, die Erwartungen an eine straffere Geldpolitik der Notenbanken, der Krieg in der Ukraine. Dazu stiegen die Kaufpreise auf dem deutschen Immobilienmarkt in atemberaubendem Tempo. Im ersten Quartal 2022 legten sie um bis zu 13,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Und erreichten damit eine Region, die viele potenzielle Käufer schmerzt oder einen Immobili-

## » FORTSETZUNG FINANZWELT

enkauf gleich ganz unmöglich macht. Diese Troika aus Zinsen, Kaufpreis und Inflation bremst die Nachfrage und damit die Preisdynamik am Markt. So sind nicht nur private Käufer betroffen, sondern mit ihnen Anleger und institutionelle Anleger. Ein ganzer Markt kommt an seine Grenzen.

”

*In der Immobilienbranche läuten alle Alarmglocken.*

“

Als wäre das nicht genug, explodieren zusätzlich die Baustoffpreise. Bereits während der Coronakrise hatten sich Bauprojekte innerhalb eines Jahres um zehn bis 15 Prozent verteuert. Gründe dafür sind vor allem die sinkende Verfügbarkeit und der Bruch von Logistikketten, wie der Hauptverband der deutschen Bauindustrie klagt. So stieg der Preis für Bauholz schon 2021 um 61 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Und ganz aktuell (Ende Juni) kommen diese Zahlen zu uns. Kanthölzer

## ZINSSÄTZE FÜR IMMOBILIENDARLEHEN.

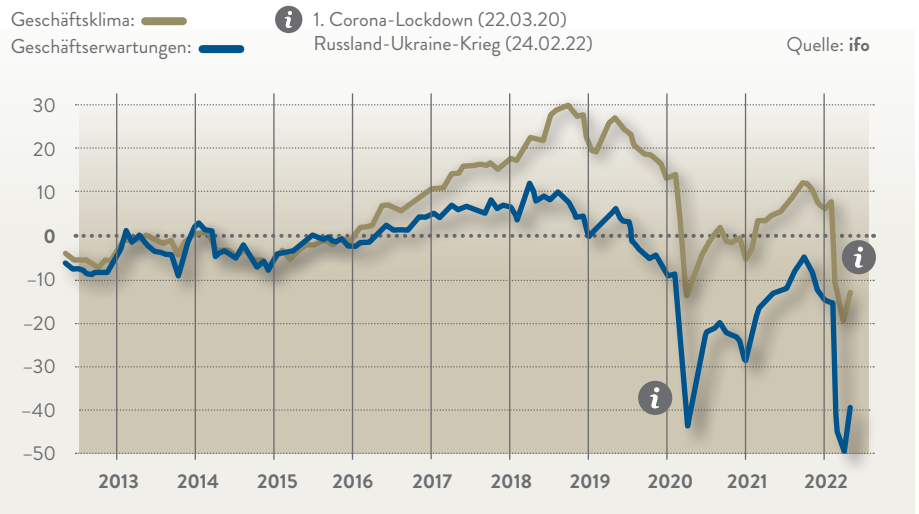
Auf Basis von Verträgen über 10 Jahre.

Quelle: Interhyp



## GESCHÄFTSKLIMA FÜR DAS BAUHAUPTGEWERBE IN DEUTSCHLAND VON MAI 2012 BIS MAI 2022.

**Noch schlimmer:** Die Erwartungen der Branche sind so pessimistisch wie noch nie.



pro Kubikmeter: Anstieg von 275 auf 320 Euro innerhalb von zwei Wochen. Baustahl: vor dem Ukraine-Krieg 1000 Euro pro Tonne, jetzt 1800. Dichtstoffe: plus 14 Prozent, Ziegel: plus 10 Prozent, Lieferkosten: plus 10 Prozent und so weiter. Alles oft in nur in wenigen Tagen.

### TRENDWENDE AM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

Längst sind die Folgen systemisch geworden und erhöhen auch das Risiko für Bauträger. In diesem und im folgenden Jahr werden wir einen heftigen Rückgang der Neubautätigkeit erleben, warnen Experten. Wohnimmobilien als Kapitalanlage für Finanzdienstleister werden strenger geprüft und zunehmend nicht realisiert. Auch vom Staat kommen keine Anzeichen, gegenzusteuern. Im Gegenteil: Neubauförderungen werden gestoppt, ganze Förderprogramme laufen aus – auch die Klimaschutz-Aspekte beim Bauen, eigentlich ein guter und überfälliger Hebel in Richtung Nachhaltigkeit, wirken in dieser Phase kontraproduktiv. Entsprechend pessimistisch ist die Branchenstimmung. Das vom Münchner ifo-Institut ermittelte Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe war im April 2022 so schlecht wie seit zehn Jahren nicht, ein

aktueller leichter Aufwärtstrend könnte mit Beginn der kalten Jahreszeit gleich wieder geschluckt werden. Die Verunsicherung spüren auch die ganz Großen. Die Turbulenzen um den Wohnungskonzern Adler könnten im schlimmsten Fall auch in einer Zerschlagung enden, die Kurse weiterer Immobilienkonzerne wie Vonovia, Aroundtown oder TAG Immobilien geben stark nach.

### FAZIT FÜR DEN ANLEGER

Der Abwärtstrend ist da. Mieten werden steigen müssen, wenn die Vermieter nicht in ernsthafte Schwierigkeiten kommen wollen. Sind Erhöhungen aber nicht durchsetzbar, wird die Geldanlage Immobilie schnell unattraktiv. Wer will es Käufern und Investoren verdenken, wenn sie jetzt erst einmal die Füße stillhalten? Selbst Immobilienaktien, generell einfacher und flexibler zu handhaben, zeigen mit ihren starken Kursverlusten, welche Risiken in einer so soliden Assetklasse liegen können. Am Ende ist es immer das gleiche Lied: breite Streuung, Klumpenrisiko vermeiden, Solidität der Unternehmen beachten und darauf achten, dass auch in diesen Phasen Cashflows gezahlt werden. Wie wir eingangs sagten: Es sind herausfordernde Zeiten. ●

● ● UNTERNEHMENSWELT

# Nachhaltigkeit und Research.

Mit zwei neuen Kompetenzfeldern wappnet sich PROAKTIVA für die Anlagethemen der Zukunft.



Im Bereich der Vermögensverwaltung ist immer Bewegung. Regulatorische Aspekte, aber auch innovative Produkte und Veränderungen von Anlagebedürfnissen sind die wesentlichen Treiber für Fortschritt – und dafür, dass unsere Kundinnen und Kunden ihre gewünschten Anlageziele optimal verfolgen können. Diesem Anliegen dienen zwei neue Kompetenzfelder, mit denen wir unser Angebot und unsere Expertise noch einmal maßgeblich ausbauen.

Im Bereich Nachhaltigkeit arbeiten wir mit der Advanced Sustainable Investment GmbH zusammen. Sie steht für umfassende Kompetenz in dem Bereich Nachhaltigkeit und hat einen Fonds nach dem aktuellem EU-Standard „dunkelgrün“ aufgelegt. Diese Einstufung nach Artikel 9 der entsprechenden Verordnung bedeutet das komplette Gegenteil von Greenwashing! Entsprechend verfolgt der Fonds echte Klimaschutzziele und investiert in Unternehmen, die nachweisbar CO<sub>2</sub> reduzieren. Damit gehört er zur grünen Fonds-Elite – nur 3,6 Prozent der europäischen Fonds qualifizie-

ren sich entsprechend. Für diesen Fonds sind wir Haftungsdach und Investment-Advisor und holen uns über diese Verbindung zusätzliche Expertise in unsere klassische Vermögensberatung.

Das zweite große Kompetenzfeld der Zukunft ist der Bereich „fundamentales Research“. Mit dieser Disziplin werden auch weiche Parameter eines Unternehmens als relevant für die Kursentwicklung identifiziert. Auf diesem Feld sind wir erst kürzlich eine Zusammenarbeit mit den Gründern der Kahler & Kurz Capital GmbH eingegangen, die uns ganz neue Analysemöglichkeiten ermöglicht. Mit fundamentalem Research können wir rechtzeitig Warnsignale für schlechte Managementqualität und Unternehmensführung erkennen. Auch dies ist ein Investment in die Zukunft, in der Unternehmenskultur einen immer höheren Stellenwert einnimmt. Gesunde Unternehmen mit einer nachhaltigen Ausrichtung und einer guten Unternehmenskultur werden immer mehr im Zentrum einer zukunftsorientierten Anlagestrategie stehen. ●

● ● SERVICE

# Jetzt regelmäßig informieren.

Einmal im Monat kommt jetzt unsere Fonds-Info. Auch schon zu Ihnen?

Immer mehr unserer Kundinnen und Kunden wünschen sich ein regelmäßiges Medium, das sie schnell, konkret und so aktuell wie möglich über das Markt- und Fondsgeschehen informiert. PROAKTIVA FONDSinside heißt dieser kleine, aber lesenswerte Dienst, den wir Ihnen monatlich per Mail zusenden. Interessiert? Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf – oder melden sich über den abgebildeten QR-Code direkt an. Wir senden Ihnen gleich Ihre erste Ausgabe zu – und lassen Sie an unseren Strategien, Interpretationen und Anlageentscheidungen teilhaben. Je nach Markt- und Börsenlage kommentieren wir hier wichtige Ereignisse, präsentieren unsere Markteinschätzungen und beleuchten das Börsengeschehen. Eine bedeutende Rolle spielen dabei natürlich unsere eigenen Fonds „Wachstum Global“ und „Wachstum Defensiv“, die wir besonders ausführlich betrachten. Jetzt anmelden und regelmäßig informiert bleiben – wir freuen uns auf Sie. ●





●● DIE ZAHL DER AUSGABE



**W**arren Edward Buffett ist ein US-amerikanischer Großinvestor, Unternehmer und CEO von Berkshire Hathaway. Er gilt als einer der erfolgreichsten Investoren der Welt. Im Januar 2022 betrug sein Vermögen 113 Milliarden Dollar. Heute feiern wir ihn – als einen der ganz großen Anleger, als eine weltweit akzeptierte Finanzkoryphäe und wahre Lichtgestalt, die in diesen Wochen den 92. Geburtstag begeht. Alt? Nein, der Mann ist ewig jung, weil seine Investment-Ideen nicht alt werden oder gar als antiquiert, überholt, altmodisch gelten. Warren Buffett mit seinem Value-Ansatz überstrahlt viele, die nach ihm kamen, und manche, die kurz aufschienen und – schwupp – wieder weg waren. Buffetts Plädoyer für Ausgewogenheit und dafür, tief in die Unternehmen reinzugehen, zahlt sich noch immer aus und ist auch für uns von PROAKTIVA ein stetiges Leitmotiv, das wir mit unserem neuen Kompetenzfeld Research einmal mehr bestätigen. Danke und Happy Birthday, Mister Buffett. ●

**IMPRESSUM**

**Herausgeber:** PROAKTIVA GmbH,  
Brodtschranzen 3–5, 20457 Hamburg

**Redaktion:** Claudia Piening (verantwortlich);  
E-Mail: [piening@proaktiva.net](mailto:piening@proaktiva.net)

**Text:** Thilo von Heydekampf;  
[www.heydekampf.de](http://www.heydekampf.de)

**Grafik-Design / Art Direction:**  
Daniel Berkenhoff; [www.dberkenhoff.de](http://www.dberkenhoff.de)

**Bildnachweis** (stock.adobe.com):  
Romolo Tavani; Farknot Architect

●● PORTRÄT

## Ein neues Gesicht und eine neue Position.

Mit Falk von Boehn besetzen wir eine Stelle, von der wir gestern noch gar nicht wussten, dass es sie gibt.



*Herr von Boehn, bei unserer Muttergesellschaft Hövelrat sind Sie seit wenigen Monaten Head of People Development. Das klingt für ein hanseatisches Unternehmen ganz schön amerikanisch. Was verbirgt sich dahinter?*

**Falk von Boehn:** Formal ist es nur ein Jobtitel, und die werden in ihren Bezeichnungen nun mal immer internationaler. Wichtiger ist das Inhaltliche. Denn da merkt man schnell, dass die Idee, unsere Mitarbeitenden fachlich, menschlich und kulturell weiterzuentwickeln, super zu PROAKTIVA passt. Und vielleicht ist dieses Denken ja genau der hanseatische Ansatz 2022. Wir gehen gemeinsam, wir nehmen alle mit.

*Was sind Ihre ersten Aktivitäten und Ziele in dieser Richtung?*

**F.v.B.:** Natürlich erst mal reinschnuppern in das Unternehmen und seine Kultur. Aber da bin ich schon recht weit, wobei es mir auch leicht gemacht wurde. Man spürt, wie die Unternehmenskultur hier organisch gewachsen ist. Hier setze ich an und fördere die Mitarbeitenden, den nächsten Schritt

zu machen, also persönliches Wachstum mit dem Wachstum des Unternehmens zu verbinden. Und natürlich geht es auch um Recruiting-Aktivitäten für weitere Vermögenspartner – wir können vor dem anstehenden Generationenwechsel nicht die Augen verschließen, sondern müssen ihn klug und vorausschauend begleiten.

*Sie waren Banker und sind gelernter Wertpapierberater, aber letztlich in der Personalentwicklung angekommen. Das klingt ja für Ihre anstehenden Aufgaben wie ein Perfect Match.*

**F.v.B.:** Ja, das stimmt. Besser hätte es nicht kommen können – auch unter dem Aspekt des „lebenslangen Lernens“, dem ich mich verschrieben habe und das hier im Unternehmen sehr ausgeprägt ist. Gerade was die notwendige Digitalisierung betrifft, ist zu spüren, wie wichtig dieses Thema ist – bei aller Komplexität in den täglichen Prozessen.

*Sie kommen ursprünglich aus Braunschweig und haben immer noch starke Bindungen in die alte Heimat. Heimweh manchmal?*

**F.v.B.:** Ach, jetzt, wo ich meine Eintritts zweimal pro Saison im Hamburger Volksparkstadion und am Millerntor sehen kann, ist alles gut. Außerdem sind meine beiden Töchter totale Großstadtgewächse. Wir sind sehr gerne hier.

**KONTAKT**

**Falk von Boehn**

Fon: +49 (0)40 41 32 61 18

E-Mail: [vonboehn@hoevelrat.de](mailto:vonboehn@hoevelrat.de)