

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 467 | 42. KW | 18.10.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Expo Real:</b> Branche feiert Auferstehung aus dem Immobilien-Friedhof	2
<b>Steinbeis-Studie:</b> Instis begrüßen Möglichkeit zum Handel von Fondsanteilen	6
<b>Demokratie-Check:</b> Feri befürchtet Superzyklus der Unsicherheiten	10
<b>EU-Richtlinie überarbeitet:</b> Für AIFM und OGAW gelten neue Regeln	11
<b>Personalia I</b>	12
<b>Umfrage:</b> Versicherer haben keine Lust auf höhere Immobilienquoten	13
<b>Personalia II</b>	14
<b>Verwahrstellen:</b> BNP Paribas führt BVI-Liste mit 29 Depotbanken an	15
<b>Klimarisiken.</b> JLL sieht mit Abstand größte Auswirkungen in Frankfurt	16
<b>Fondsbörse Deutschland:</b> Jeder Monat bessere Umsätze als in Vorjahren	17
<b>In Kürze</b>	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Drei Tage geballte Immobilien-Kompetenz auf der Expo Real. 40.000 Menschen, alte Hasen und dynamische Hochwasserhosen. Intelligente Einschätzungen aus jahrzehntelanger Erfahrung und Dampfplaudereien jugendlicher Ahnungslosigkeit. Dazu Weisheiten aus Präsentationen, die - ich gebe es zu - nur im Vorbeigehen meine Aufmerksamkeit geweckt haben: „Das wichtigste, um ein erfolgreiches Projekt voranzutreiben, ist ein Team.“ Das wird **Julian Nagelsmann** ähnlich sehen. Oder **Kees van Wonderen**...

Die Teams aus einigen Emissionshäusern haben in den vergangenen Wochen alles gegeben und die BaFin mit ihren Konzepten überzeugt. **TSO**, was für **The Simpson Organization** steht, hat seinen ersten US-Immobilienfonds als Alternativen Investment Fonds (AIF) aufgelegt, und dazu noch über eine eigen Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bekannt ist die Strategie mit Investitionen im Südosten der USA in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial.

**Verifort Capital** hat die Gestattung eines Publikums-AIF erhalten, der in deutschen B- und C-Städten investiert. Auch hier steht der Kauf zu günstigen Preisen, die Sanierung und Wertsteigerung und letztlich der Verkauf mit Gewinn im Fokus.

Wobei die Anbieter bei der Platzierung wohl einen langen Atem benötigen. Das ist das Fazit aus den Gesprächen mit Vertriebs-Chefs und Fonds-Managern. Sie rechnen bis zum Ende des Jahres mit überschaubaren Zeichnungen und hoffen darauf, dass der Umsatz 2025 wieder anspringt. Wobei es durchaus läuft bei historischen Fonds. **EURAMCO** hat kürzlich eine Windkraftanlage verkauft und für seine Anleger inklusive Ausschüttungen des Fonds ein Ergebnis von insgesamt 260 Prozent erwirtschaftet. Außerdem sind Privatanleger grundsätzlich offen für Investitionen in Sachwerte. Die Umsätze an der **Fondsbörse Deutschland** sind seit Anfang des Jahres durchgehend höher als in den jeweiligen Vorjahresmonaten. Alles eine Frage des Preises offenbar.

Viel Spaß beim Lesen!



## Verifort Capital Value-add-Fonds

Die BaFin hat grünes Licht für den geschlossenen Publikums-AIF „VC Value Add Plus“ der Tübinger **Verifort Capital** gegeben. Er wird hauptsächlich in deutschen B- und C-Städten in Büro- und Gewerbeimmobilien investieren, die das Unternehmen mit einem „Manage-to-Green“-Ansatz aufwertet und wieder an den Markt bringt. Der Fonds fokussiert sich auf Immobilien wie Büro-, Handels- oder Logistikgebäude mit Wertsteigerungspotenzial. Geplant ist eine vergleichsweise kurze Laufzeit von rund sechs Jahren. Eine wichtige Rolle spielen Nachhaltigkeitsaspekte. Der Fonds strebt ein Fondsvolumen von 37,4 Millionen Euro an. Er richtet sich an Privatanleger mit einer Mindestbeteiligung von 5.000 Euro. Den Vertrieb des neuen AIF wird Verifort Capital in Kürze starten.

Unter anderem für die Auswahl der Assets ist bei Verifort Capital seit Anfang Oktober **Benjamin Schreiber** zuständig. Er hat die Position des Chief Operating Officers übernommen und koordiniert in dieser Funktion Objektmanagement und Transaktionen. Bereits seit 2019 ist Schreiber als Head of Transactions im Unternehmen und hat in dieser Zeit 150 An- und Verkäufe im Volumen von 800 Millionen Euro verantwortet. Zuvor war er im Investment der **Swiss Life Asset-Mangers** tätig mit einem Track Record von weit mehr als einer Milliarde Euro bei gewerblichen Immobilientransaktionen.



**Expo Real zeitlos.** Bei schönem Wetter treffen sich die Teilnehmer Jahr für Jahr an den gelben Savills-Würfeln.

## Auferstehung auf Immo-Friedhof

Expo Real 2024 mit deutlich besserer Stimmung als im Jahr zuvor

**„Wie ist Ihr Eindruck? Wie ist die Stimmung?“ Der typische Einstieg in das Gespräch auf der Expo Real. Die Stimmung war besser als vergangenes Jahr, als viele Expo-Teilnehmer wie Immobilien-Zombies über die Messe wandelten. The walking dead. So übel war es diesmal nicht. „Realismus gepaart mit Optimismus“, brachte es Thomas Kuhlmann, CEO der Hahn Gruppe, auf den Punkt. Oder, um Frank Huber von Verifort Capital zu zitieren: „Die Expo ist kein Friedhof mehr.“**

Wer in den Gängen zwischen den teilweise immer noch gewaltigen Ständen über zwei Stockwerke die Ohren spitz-

te, konnte durchaus differenzierte Statements aufschneiden: „Könnte besser laufen“, „Das Wetter ist besser als das Geschäft“. „Scheiß Banken!“

Die (Anschluss-)Finanzierung ist tatsächlich ein drängendes Problem für viele Investoren und Asset-Manager. Nicht nur wegen der massiv gestiegenen Zinsen, sondern auch wegen der hohen Sicherheitsanforderungen der Kreditgeber, die teilweise zusätzliche Grundschulden auf entschuldete Immobilien fordern, um ihre Darlehen zu verlängern. Schlägt deshalb die Stunde der Debt- und Mezzanine-Fonds? Nur, wenn sie selbst halbwegs unbeschadet durch das Jahr kommen. Und wohl

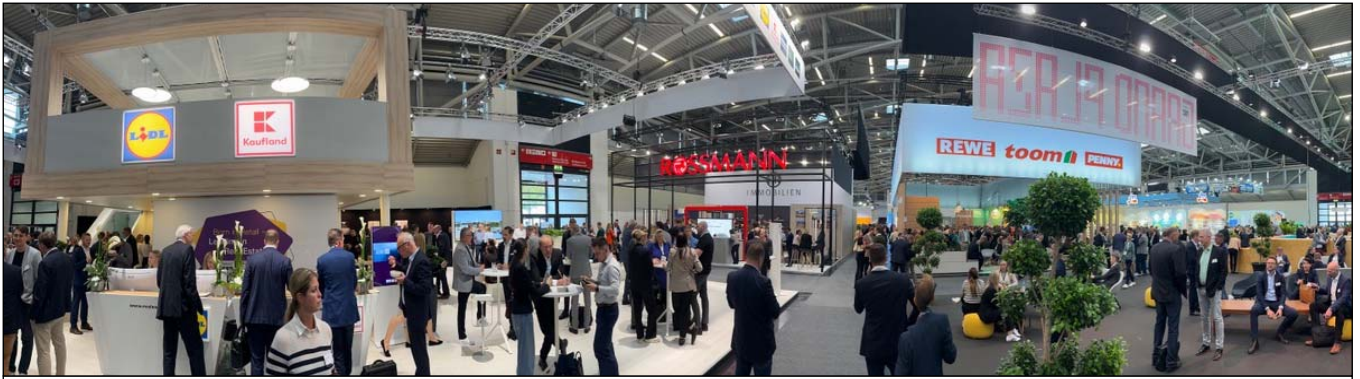


**Wickelstation.** Das ist neu. Habe allerdings keine junge Mutter mit Kind entdeckt.



**Out oder schon wieder in?** Sneaker zum dunklen Anzug trägt fast jeder zweite.





**Den Lebensmittelhändlern geht es offensichtlich gut.** Das belegen auch die vergleichsweise großen Stände auf der Immobilienmesse (hier in einem Panorama-Bild).

auch noch durch das folgende. Denn Deals sind immer noch die Ausnahme. Verkäufer und Käufer sind häufig noch viel zu weit auseinander.

Thema Teilnehmer: Ich kann mich nicht erinnern, dass der Gang auf die Toilette was von Oktoberfest hatte. Die Schlangen vor den Pissuirs reichten zu manchen Zeiten bis in die Ausstellungshalle. Die offiziellen Zahlen nennen mehr als 40.000 Teilnehmer aus 75 Ländern und Regionen, 1.778 Aussteller aus

34 Ländern. „Die erfreulichen, stabilen Teilnehmerzahlen auf der Expo Real unterstreichen die Bedeutung der Messe für die Immobilienbranche. Trotz der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Lage ist eine leichte Zuversicht zu spüren“, zieht **Stefan Rummel** Bilanz, Geschäftsführer der **Messe München**. Tatsächlich zeigt der Trend nach unten. Im Vorjahr waren 1.856 Aussteller aus 36 Ländern vertreten, die sich „den Herausforderungen der Branche stellten und Raum für Neuorientierung“ suchten. Im

## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:  
[www.euramco-asset.de](http://www.euramco-asset.de)



Solarpark gesichert

Renditestarke Investition in Bayern



## TSO

### AIF im Süden der USA

TSO hat seinen AIF „TSO Active Property IV“ gestartet und setzt damit das bekannte Investitionskonzept fort. Investitionsstandort ist der Südosten der USA. Das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum ist in dieser Region im Vergleich zu den gesamten USA überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote liegt deutlich unter dem US-Durchschnitt. Der Südosten ist zudem erstes Ziel der Binnenbewegungen innerhalb der USA. Zuletzt haben sich dort auch zahlreiche internationale Unternehmen neu angesiedelt. Tickets ab 25.000 US-Dollar.



**Expo-Schuhmode** auf einen Blick: Ohne Socken, Business-Treter, Sneaker und hohe Hacken.

Jahr 2022 waren es mit 1.887 Ausstellern noch mal etwas mehr.

Aber wollen wir hier Mäuseköttel anspitzen? Statt dessen lieber ein paar Einschätzungen. Zum Beispiel von **Henning Koch**, CEO der **Commerz Real AG**. „Die Expo Real ist aus meiner Sicht die wichtigste Immobilienmes-

se, die wir haben auf der Welt. Das sage ich nicht einfach nur so, sondern wir haben hier wirklich ganz viele Marktteilnehmer aus den USA, aus Asien, wirklich komplett aus der ganzen Welt kommen alle hier zusammen, um einfach dieses Stimmungsbild aufzusaugen, sich auszutauschen. Und es ist vor allen Dingen eben spannend zu sehen, welche Lösungen haben zum Beispiel die Asiaten

auf die Herausforderungen, die wir vielleicht in Europa haben? Ist Home Office wirklich überall auf der Welt die gleiche Debatte? Wird ESG wirklich in den USA genauso wahrgenommen, wie wir das hier in Europa vielleicht denken? Wo geht die Branche hin? Wie sind die Marktteilnehmer aktuell drauf? Bewegen wir uns wieder Rich-

Marketing-Anzeige

# Starke Performance!

Bewährte Fondsserie mit bislang mehr als 210 Mio. € geleisteten Auszahlungen an die Anleger.\*

Aktueller AIF  
jetzt informieren!



**ÖKORENTA**  
Erneuerbare Energien 15

ökorenta.de oder direkt bei uns:  
vertrieb@oekorenta.de Tel. 04941 60497-285

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Weitere Angaben und 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/aktueller-publicum-aif/](https://www.oekorenta.de/aktueller-publicum-aif/)





**Dieser Mann hat's geschafft.** Oder ist Hochwasser global auch schon wieder out of fashion? Ich weiß es nicht.

tung mehr Deals und Investmentaktivitäten? Was geht in der Stadtentwicklung? Ist Kapital wirklich be-

reit, wieder investiert zu werden in die Assetklasse Real Estate oder sind alle noch ein bisschen zurückhaltend?“

Oder **Fabian Hellbusch**, Leiter Marketing und Kommunikation der **Union Investment Real Estate GmbH**: „Die Talsohle ist erreicht. Das gilt nicht überall, aber ohne Zweifel im Core-Segment, in dem Immobilien nicht mehr günstiger werden. Was es nun noch mehr braucht, sind Live-Events und experimentelle Formate, die mutig den Blick auf die Chancen im sich ankündigenden neuen Marktzyklus richten und die vielfältigen Marktakteure zu neuen Denkweisen und Lösungsansätzen inspirieren. Die Aufgaben bleiben komplex - die Kreativität aller Kräfte inklusive vor allem der Tech-Industrie, die an den Zukunftsaufgaben rund um die Immobilie beteiligt sind und dafür Verantwortung tragen, zusammenzuführen und zur Entfaltung zu bringen, muss das Kernanliegen eines auch nach vorne erfolgreichen Messekonzeptes bleiben.“

Also dann, wir sehen uns im nächsten Jahr wieder. ■

**TSO** THE SIMPSON ORGANIZATION

*Growing Values*

„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

[www.tso-europe.de](http://www.tso-europe.de)

## Kingstone Real Estate

### Bezahlbares Wohnen

Kingstone Real Estate legt einen offenen Immobilien-Spezialfonds für bezahlbares Wohnen in Deutschland auf. Avisiert wird ein Volumen von 500 Millionen Euro, wovon die Hälfte auf Eigenkapital entfällt. Die Rendite des Fonds soll zwischen 4,0 und 4,5 Prozent p.a. liegen. Geplant sind Investitionen in energieeffizienten Wohnungsneubau. Mindestens 60 Prozent des Volumens soll auf gefördertes Wohnen entfallen. Vorgesehen ist eine Beimischung von senioren-gerechtem Wohnraum und sozialer Infrastruktur.

# Alternative zur Kündigung

Steinbeis-Studie: Institutionelle Investoren begrüßen Sekundärmarkt

Der Sekundärmarkt mit Anteilen an Spezialfonds für institutionelle Investoren in Deutschland gewinnt an Bedeutung. Das ist die zentrale Erkenntnis einer Befragung des CFIN, Research Center for Financial Services der Steinbeis-Hochschule in Kooperation mit der Fondsbörse Private Markets, dem regulierten Handelsplatz für institutionelle Investoren in Deutschland.

So stuft mehr als die Hälfte der befragten professionellen Investoren vor allem Immobilienfonds (56 Prozent) und Infrastrukturfonds (54 Prozent) als attraktive Assetklassen für den Handel am Sekundärmarkt ein. An der wissenschaftlichen Studie beteiligten sich mehr als 100 institutionelle Investoren,

darunter Kreditinstitute, Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke.

„Gestiegene Zinsen, Inflation und neue ESG-Kriterien veranlassen institutionelle Investoren dazu, ihre Portfolios zu überprüfen und neu zu allokatieren. Der Sekundärmarkt bietet Altanlegern eine attraktive Option, ihre Portfolios umzustrukturieren, ohne Spezial-AIF-Anteile zu kündigen. Neue Investoren profitieren von der Möglichkeit, in Immobilien mit nachvollziehbarer Performance einzusteigen. Gerade bei Immobilienfonds sehen wir aktuell vermehrtes Interesse bei Verkäufern wie Käufern“, sagt Alex Gadeberg, Vorstand der Fondsbörse Private Markets. Aber auch die Asset-Manager und Kapitalverwaltungsgesell-

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

# UST XXVI THREE RAVINIA

Rufen Sie uns an:  
069/6380 939-0

VOM HOME OFFICE INS OFFICE

- 4 von 5 CEOs planen die Rückkehr zur 5-Tage-Büro-Arbeit
- Von steigender Nachfrage nach modernen Büroflächen profitieren!

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

 **MADE  
IN THE USA**





# RENDITE AUF LAGER

## INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



# FUND 24

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24  
– CLUB DEAL US LOGISTIK –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

Über diese exklusive Investmentstrategie erhalten Privatanleger einen Zugang zur attraktiven Assetklasse der Logistikimmobilien in Austin, Texas, der Technologie-Hochburg in den USA.

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren<sup>1</sup>
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %<sup>2</sup>

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

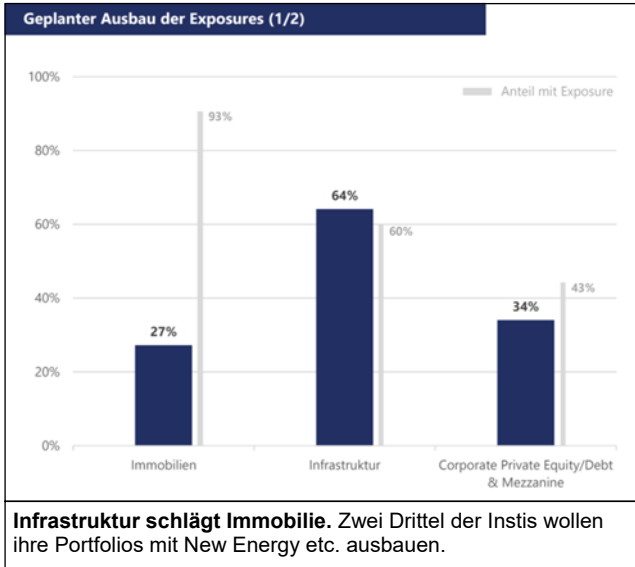
### DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | [www.deutsche-finance.de/if24](http://www.deutsche-finance.de/if24)

<sup>1</sup> Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

<sup>2</sup> Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



schaften begrüßen die Möglichkeit des Handels. Denn er bietet eine Alternative zum Verkauf der Immobilien und der vergleichbaren Investments, falls die Anleger kündigen und ihr eingesetztes Kapital zurück möchten. In Zeiten sinkender Märkte wären Verluste für alle Beteiligten programmiert. Die Studie

zeigt aber auch, dass es vielen Investoren an Erfahrung und Vertrautheit mit den Mechanismen des Sekundärmarkthandels fehlt. „Wir arbeiten daran, die Vorteile des rechtssicheren Handels unter dem Dach der Börse Hamburg, Hannover und Düsseldorf bekannt zu machen“, so Gadeberg

### Die Studienergebnisse im Detail:

Institutionelle Investoren begrüßen die Idee, Spezialfondsanteile über einen Sekundärmarkt zu handeln. So finden 43 Prozent einen möglichen Kauf über den Sekundärmarkt attraktiv oder sogar sehr attraktiv, 41 Prozent äußerten sich ähnlich über einen möglichen Verkauf. Professionelle Unterstützung im Handel von Spezialfondsanteilen wünschen sich drei Viertel der Befragten (78 Prozent).

Mehr als die Hälfte der Befragten kann sich vorstellen, künftig Spezialfondsanteile über den Sekundärmarkt zu kaufen (58 Prozent) oder zu verkaufen (65 Prozent). Entscheidend für einen Kauf wären die Kurse bzw. Ankaufspreise (90 Prozent) und der vorhandene Track Record der Spezialfonds (62 Prozent).

# Jetzt die Chance eines Käufermarktes nutzen

Und in Jamestown 32 investieren!

## Der Fonds im Überblick

- Investitionsorte**  
Metropolen der USA
- Nutzungsarten**  
Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial
- Währung**  
Anlage in der Weltleitwährung US-Dollar

**Sprechen Sie uns an:**  
0221 / 3098-111  
vertrieb@jamestown.de

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt des Jamestown 32 L.P. & Co geschlossene Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Marketing-Anzeige stammen mit Ausnahme der separat gekennzeichneten Quellenangaben von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die Angaben zur Beteiligung Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Marketing-Anzeige



### Tamarac Town Square

- Großraum Miami, Florida
- Mietfläche: 12.000 m<sup>2</sup>
- Vermietungsquote: 85%
- Zweitbevölkerungsreichster Bezirk Floridas



### Fountain Oaks

- Atlanta, Georgia
- Mietfläche: 15.000 m<sup>2</sup>
- Vermietungsquote: 92%
- Ca. 200.000 US-Dollar Haushaltseinkommen



## Art Invest

### Element Core Living

**Art-Invest Real Estate** hat das Wohnimmobilien-Portfolio „Element Core Living“ aus vier Objekten in Hannover, Braunschweig, Dietzenbach und Dortmund aus dem von der **Industria Immobilien GmbH** gemanagten offenen Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ gekauft. Die Liegenschaften verfügen über rund 32.000 Quadratmeter Mietfläche sowie 384 Stellplätze. Die 318 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten wurden für einen institutionellen Anleger mit langfristiger Halteabsicht erworben.

Strategische Asset-Reallokationen (76 Prozent), Quotenüberschreitungen in Portfolios (73 Prozent) und Änderungen von Risikoklassen im Anlagevehikel (38 Prozent) können den möglichen Verkauf begründen: Die Mehrheit der institutionellen Investoren erwartet eine steigende Relevanz des Sekundärmarktes (54 Prozent). Weitere 40 Prozent messen dem Sekundärmarkt eine gleichbleibende Bedeutung zu.

Bei der Wahl eines geeigneten Handelsplatzes für Sekundärmarktinvestitionen spielen für die Befragten die Rechtssicherheit und Regulierung die größte Rolle (77 Prozent). Produkttransparenz (65 Prozent), Erreichbarkeit bei Fragen (58 Prozent) und die Preisbildung (51 Prozent) folgen knapp dahinter.

Während kleinere Investoren mehr Wert auf Nutzerfreundlichkeit (74 Pro-

zent), Geschwindigkeit bei der Abwicklung (68 Prozent) und den Preis (94 Prozent) legen, sind größeren Investoren vor allem Diskretion (94 Prozent) und Neutralität (92 Prozent) besonders wichtig.

Größere Investoren mit mehr als 2,5 Milliarden Euro Assets under Management stufen Infrastrukturfonds (65 Prozent) als attraktivste Assetklasse für den Sekundärmarkt ein - dicht gefolgt von Immobilien (61 Prozent). Für kleinere Investoren hingegen stellen Immobilienfonds (46 Prozent) weiterhin die attraktivste Assetklasse, vor Infrastrukturfonds (36 Prozent).

Immobilien-AIFs (97 Prozent), Infrastruktur- (60 Prozent) und Corporate Private Equity/Debt & Mezzanine-Fonds (43 Prozent) sind derzeit in den meisten Portfolios institutioneller Investoren vertreten. Künftig planen zwei



**30** JAHRE  
VERTRAUEN.  
WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

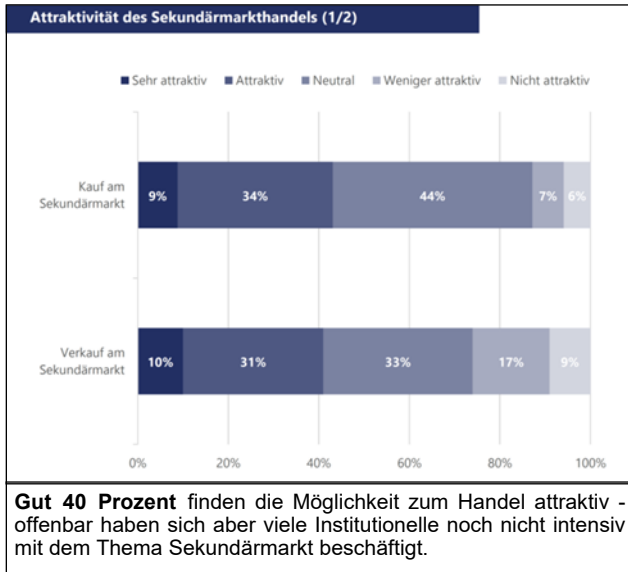
#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.  
**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

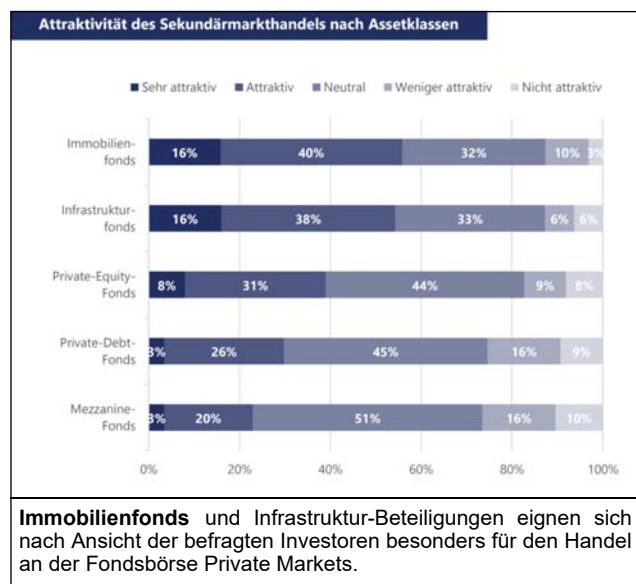
[www.realisag.de](http://www.realisag.de)





Drittel der Institutionellen, ihre Infrastruktur-Investments auszubauen (64 Prozent) – deutlich vor Immobilien (27 Prozent).

**Meiner Meinung nach...** Der Handel von Aktien und anderen Wertpapieren ist ein bedeutendes Standbein der Finanzmärkte. Und eine Selbstverständlichkeit. Ziel sollte es sein, die Vorteile von reguliertem, vorzeitigen Kauf und Verkauf auch bei Sachwerten wie Immobilien und Infrastruktur zu etablieren. Ein liquider Markt würde alle Beteiligten unabhängiger machen von Entwicklungen, wie wir sie in den vergangenen zwei Jahren zum Beispiel bei den Immobilien erlebt haben. Natürlich müssen dabei Besonderheiten beachtet werden. Die Transparenz, auf anderen Börsen eine wichtige Voraussetzung für regulierten Handel, kann unter institutionellen Investoren kontraproduktiv sein. Sie wünschen sich stattdessen Diskretion, ähnlich wie bei Direktinvestitionen. ■



## Ungute Aussichten für die westlichen Demokratien

FERI sieht „Superzyklus der Unsicherheit“

Westliche Demokratien stehen am Beginn eines „Superzyklus der Unsicherheit“, in dem politische, wirtschaftliche und soziale Instabilitäten zunehmen. Damit droht der Übergang in ein autoritäres Zeitalter, das die Fundamente der liberalen Demokratie ernsthaft gefährdet. Zu diesem Ergebnis kommt das FERI Cognitive Finance Institute in einer aktuellen Studie zur „Globalen Rezession der Freiheit“.

„In vielen westlichen Ländern zerfällt die politische Mitte und radikale Ränder werden gestärkt – das zerstört die Grundsubstanz westlicher Demokratien“, sagt **Heinz-Werner Rapp**, Gründer und Leiter des **FERI Cognitive Finance Institute**. Diese Tendenz werde durch das Ergebnis der Europawahlen 2024, die jüngsten Wahlen in Ostdeutschland und den mutmaßlichen Ausgang der Präsidentschaftswahlen in den USA klar bestätigt. Hinzu komme ein weltweiter Trend zur Autokratie: „Insbesondere Russland und China setzen sich aktiv an die Spitze dieser Bewegung und bilden eine regelrechte Front gegen die Freiheit. Damit verstärken sich langfristige Risikotreiber auch für Wirtschaft und Kapitalmärkte“, verdeutlicht Rapp die zentralen Ergebnisse der Studie.

Und falls **Donald Trump** im November die US-Wahlen gewinnt, werde sich die globale Rezession der Freiheit weiter verschärfen. Denn Trump plane unverhohlen, die USA in eine Art Präsidialdiktatur umzubauen, warnt Rapp.

„Die tektonische Transformation politischer Systeme – weg von Demokratie und hin zu Autokratie – hat auch für Wirtschaft und Finanzmärkte spürbare Konsequenzen“, betont er. Populistisch oder autokratisch geführte Systeme hätten nicht nur eine schlechtere ökonomische Performance, sondern würden meist auch die Freiheiten ihrer Bürger massiv beschneiden. „Deshalb ist die verbreitete Aussage, politische Börsen hätten kurze Beine, hier völlig falsch. Ganz im Gegenteil hat die weltweit fortschreitende Rezession der Freiheit konkrete Auswirkungen auf Kapitalströme, Vermögenswerte und Eigentumsrechte“, mahnt Rapp. Vermögensinhaber, Unternehmer und Investoren sollten sich dieser Risiken bewusst sein und in den kommenden Jahren insbesondere dem Schutz persönlicher und finanzieller Dispositionsfreiheit erhöhte Priorität einräumen. ■



**KGAL**

**Grüner Wasserstoff**

Der Energy-Transition-Fonds „KGAL ESPF 6“ investiert in ein grünes Wasserstoffprojekt am Ostseehafen Lubmin in Mecklenburg-Vorpommern mit einer Gesamtkapazität von bis zu 1.050 Megawatt. Das Projekt ist Teil des größten geplanten Zentrums für die Herstellung und den Import von grünem Wasserstoff in Deutschland mit europaweiter Bedeutung. Partner der KGAL sind die **PtX Development GmbH** als Initiator des Projekts und der deutsche Spezialist für grüne Energie, **GP JOULE**, als Projektierer.

# Strenge Namens-Regelung

EU erlässt neue Richtlinie für Alternative Assets und Wertpapiere

Von Robert Guzialowski,  
Leiter Business Development  
Hansalvest

**Nach zweijährigen Verhandlungen ist die EU-Richtlinie 2024/927 – kurz Änderungsrichtlinie – endlich in Kraft getreten. Damit wurde sie an die AIFM-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds und an die OGAW-Richtlinie 2009/65/EG angepasst, die bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren betrifft.**

Die Anpassungen wurden nötig, weil ein Überprüfungsauftrag der Europäischen Kommission in der AIFMD-Richtlinie verankert war. Dabei kam die EU-Kommission zwar zu dem Ergebnis,

dass die Ziele der AIFMD-Richtlinie größtenteils erreicht wurden. Dazu gehören die Integration des Unionsmarktes für alternative Investmentfonds, der Anlegerschutz und der Schutz der Finanzstabilität. Ursprünglich wurde die AIMFD im Jahr 2011 als Reaktion auf die globale Finanzkrise verabschiedet, um die Schwachstellen bei bestimmten Fondsstrukturen zu beseitigen.

Trotzdem stellte die EU-Kommission fest, dass Anpassungen notwendig sei-



Robert Guzialowski

BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206

## Wechsel Dich I

**Frank Eckervogt** ist in die Geschäftsführung der Hahn-Tochtergesellschaft **Hahn Fonds und Asset Management GmbH** eingetreten. Damit erweitert er das bestehende Führungsteam um **Kio Tindl** und **Marcel Wiening**. In seiner Position übernimmt er die Leitung der Akquisition und des Transaktionsmanagements. Eckervogt kehrt nach mehreren Jahren bei **Redevco Institutional** zur **Hahn Gruppe** zurück, bei der er bereits acht Jahre tätig war. Weitere Stationen seiner Laufbahn umfassen Positionen bei **Henderson Global Investors** und der **Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft**.

**Kingstone Real Estate** baut mit **Friedrich von Carlowitz** als Geschäftsführer der eigenen Vertriebsgesellschaft die Bereiche Vertrieb, Investorenbetreuung und Business Development aus. Von Carlowitz leitet und steuert den Vertrieb und die Kundenbetreuung der Immobilien- und Debt-Investments der Kingstone-Gruppe. Seit 27 Jahren ist er in verschiedenen Tätigkeitsfeldern der Immobilien-Investment-Branche aktiv, unter anderem bei der **Macquarie Group** in München.

Die **FERI AG** baut ihre Beratungskompetenz für Unternehmerfamilien und große Vermögen aus. Zum 1. Oktober hat ein Team für vermögende Privatkunden unter Leitung von **Michael Jänsch**, zuvor Geschäftsführer & Chief Executive Officer bei **FINVIA**, in Hannover seine Arbeit aufgenommen.

en. Da eine Reihe davon auch für die Verwaltung von OGAW relevant sind, wurden gleichzeitig Änderungen an der OGAW-Richtlinie vorgeschlagen und vorgenommen. Die Novellierung der beiden Richtlinien hat unter anderem Auswirkungen auf folgende Themen:

### 1. Liquiditätsmanagement-Tool

AIF- und OGAW-Kapitalverwaltungsgesellschaften werden dazu verpflichtet, für offene Fonds mindestens zwei Liquiditätsmanagement-Tools (LMTs) aus einer vorgegebenen Liste auszuwählen und in die Anlagebedingungen aufzunehmen. Lediglich Geldmarktfonds benötigen nur ein LMT.

Folgende LMT müssen demnach künftig unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils und der Rücknahmepolitik des Investmentvermögens beachtet werden:

- Rücknahmebeschränkung
- Verlängerung der Kündigungsfristen
- Rücknahmegebühr
- Swing Pricing
- Dual Pricing
- Verwässerungsschutzgebühr-Sachauskehr (nur an professionelle Anleger möglich)
- Side Pockets (nur in Ausnahmefällen und im Interesse der Anleger)

Die Merkmale der einzelnen LMTs müssen von der europäischen Finanzaufsicht ESMA jetzt noch in ihren technischen Regulierungsstandards, kurz RTS, erarbeitet werden.

### 2. Erweiterte Informationspflichten: Fondsname

Der Fondsname eines AIF oder eines OGAW ist laut europäischem Gesetzgeber ein charakteristisches Element, das einen ersten Eindruck von der Anlagestrategie und den Anlagezielen des Fonds vermittelt. Damit kann die Investitionsentscheidung der Anleger beeinflusst werden.

So werden die Informationspflichten konkret um die Namensgebung eines AIF und OGAW erweitert. Wie schon bei den RTS obliegt es nun der ESMA, Leitlinien auszuarbeiten, in denen erklärt wird, wann der Name eines AIF oder eines OGAW für den Anleger unlauter, unklar oder irreführend sein könnte.

### 3. Harmonisierung Meldewesen

Des Weiteren wird das Meldewesen für AIF- und OGAW-Verwaltungsgesellschaften harmonisiert und hinsichtlich seines Umfangs erweitert. So sollen nunmehr Informationen über alle Märkte, Instrumente, Vermögenswerte und Risiken aufgenommen werden, mit denen auf Rechnung des AIF gehandelt wird. Für OGAW-Verwaltungsgesellschaften wird ebenfalls ein Meldewesen eingeführt, das dem AIFMD-Reporting entspricht.

Erweitert werden auch die Anforderungen an die Meldungen in Bezug auf das Outsourcing der Portfolioverwaltung oder des Risikomanagements. Künftig müssen zu den folgenden Themen detaillierte Angaben erfolgen:

- Beauftragter
- Zahl der Mitarbeiter in Vollzeitäquivalent (FTE), die für die Aufgaben im Rahmen des Outsourcings zuständig sowie zur Überwachung der Übertragungsvereinbarung abgestellt sind
- Tätigkeitsbeschreibung
- Betrag und prozentuale Anteile der AIF-Vermögenswerte
- Daten und Ergebnisse der Due-Diligence-Prüfungen

Die Änderungsrichtlinie muss von den Mitgliedsstaaten bis zum 16. April 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. Lediglich der Bereich des Meldewesens muss erst ab dem 16. April 2027 angewendet werden.



# Keine Lust auf weitere Immobilien-Investments

EY Real Estate: Versicherer wollen ihre Quoten stabil halten - zwei Drittel möchten Portfolios bereinigen

Die Immobilienquote deutscher Versicherungen stagniert erstmals seit zwölf Jahren, allerdings auf einem Rekordhoch von 13,1 Prozent (Vorjahr: 13,0 Prozent). Das ist die zentrale Erkenntnis des diesjährigen „Trendbarometers Immobilienanlagen der Assekuranz“, für das EY Real Estate rund 30 Versicherungsunternehmen befragt hat.

Mehr als 80 Prozent der Assekuranzunternehmen möchten ihre Immobilienquote stabil halten. Doch während 2023 noch 14 Prozent ihr Immobilienportfolio weiter ausbauen wollten, plant dies nun niemand. Dagegen wollen 19 Prozent ihre Immobilienquote senken (2023: 16 Prozent), und 25 Prozent möchten künftig mehr Immobilien verkaufen als kaufen. Zudem beabsichtigen 68 Prozent der Befragten mittelfristig eine Bereinigung ihres Portfolios.

„Immobilienanlagen haben bei der Assekuranz derzeit keinen leichten Stand. Im Vergleich zu anderen Anlageklassen verlieren sie durch die höheren Zinsen an

Attraktivität. Hinzu kommen die Herausforderungen im Zuge der notwendigen energetischen Transformation, die zusätzlichen Aufwand und Mehrkosten verursachen, was die erzielbaren Renditen schmälert“, sagt Jan Ohligs, Partner bei EY Real Estate und Autor der Studie. „Immobilienanlagen bleiben dennoch fester Bestandteil in den Portfolios der Assekuranz. Was wir derzeit erleben, ist der Vollzug neuer Portfoliostrategien, der mit Umschichtungen etwa hinsichtlich Nutzungsarten, Risikoklassen oder der regionalen Verteilung einhergeht.“

Nachdem die Renditeerwartungen im vergangenen Jahr deutlich gefallen waren, steigen sie nun wieder leicht: beim indirekten Bestand von 4,2 auf 4,5 Prozent und beim Direktbestand von 3,8 auf 3,9 Prozent. Hierzu passt die aktuelle Verschiebung beim Risikoprofil: Nachdem in der vergangenen Befragung noch „Core“ die beliebteste Risikostrategie bei Immobilienanlagen war, verschiebt sich der Fokus nun auf die leicht risiko-, aber eben auch rendi-



**hausInvest**

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

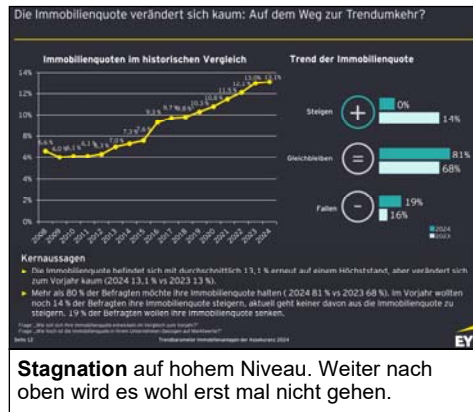
hausInvest eröffnet Ihnen Schritt für Schritt ein Investment in einen der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Mit Stories von Menschen und ihren Visionen in den hausInvest Immobilien. Wie ETERNO in Frankfurt am Main. Jetzt Story erleben auf [hausinvest.de](https://hausinvest.de)

## Wechsel Dich II

Die **ATLARES Capital Management GmbH** ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestartet. Sie verfügt über eine Vollerlaubnis zur Verwaltung Alternativer Investmentfonds. In Kooperation mit **TSO** bietet sie Anlegern einen Marktzugang zu Immobilieninvestitionen im Südosten der USA. Für die Geschäftsführung konnten **Kai Hendrik Bruns, Patrick S. Frühwirth** und **Ronald Jeremias** gewonnen werden.

**Oliver Zähr** (42) ist Head of Finance & Contract Management bei der **Catella Project Management GmbH** und übernimmt in dieser Führungsposition die Gesamtverantwortung für den Bereich der Finanzierung und des Vertragsmanagements. Zu seinen Hauptaufgaben zählen die Finanzierung und Strukturierung der Projekte (Fremdkapital, Whole Loan, Mezzanine, JV), das Vertragsmanagement und die Optimierung aller operativ in den Bereich fallenden Tätigkeiten. Vor seinem Wechsel war Zähr zuletzt als Leiter Finanzierung bei der **6B47 Germany GmbH** tätig.

Nach Genehmigung der Bankenaufsicht (BaFin) wurde **Philipp Stodtmeister** in den Vorstand der Bankhaus **Eilwanger & Geiger AG** berufen. Er folgt auf **Volker Gerstenmaier**, der in den Ruhestand wechselt. Seit April 2023 war Stodtmeister bereits als Generalbevollmächtigter für die Vermögensberatung und -verwaltung, das Kreditgeschäft sowie das Portfoliomanagement der Stuttgarter Privatbank verantwortlich. Diese Bereiche wird er nun auch als Vorstand leiten.



teträchtigerer Kategorie „Core plus“ (81 Prozent). Nach ihren Motiven für Immobilienkäufe gefragt, wurde am häufigsten die ESG-Konformität genannt, gefolgt von Diversifizierung und Opportunitäten. Als wichtigster Grund für Verkäufe wird gleichzeitig der zu hohe Aufwand für ESG-Maßnahmen genannt, gefolgt von einer angestrebten Reduzierung der Immobilienquote und dem Schaffen von Liquidität. „Immobilien mit schlechtem ESG-Standard werden nicht nur im Ankauf immer uninteressanter, sondern zunehmend auch zur Belastung in den Portfolios der Versicherer“, sagt Ohligs.

Bereits im vergangenen Jahr war Europa als Investitionsstandort deutlich in der Gunst der Assekuranz gesunken – von 2022 bis 2023 war der Zuspruch von rund der Hälfte auf 39 Prozent gefallen. Dieser Trend hat sich seither noch einmal beschleunigt: 2024 gaben nur noch 22 Prozent an, hier ihren Fokus setzen zu wollen. Klare Zustimmung äußerte niemand mehr. Europa ist bei Versicherungen für die Immobilienanlage somit nur noch marginal attraktiver als Zentral- und Südamerika (18 Prozent). Die beliebtesten Investitionsstandorte sind momentan Nordamerika (44 Prozent) sowie Asien und Ozeanien (49 Prozent). Innerhalb Europas ist Deutschland der beliebteste Standort für Immobilieninvestitionen der Assekuranz (81 Prozent), Großbritannien verliert noch einmal leicht auf bereits niedrigem Niveau (19 Prozent).

Wohnimmobilien sind für die Versicherungsbranche wie im Vorjahr die beliebteste Nutzungsart (69 Prozent), gefolgt von Logistikimmobilien. Diese verlieren jedoch spürbar an Attraktivität: Standen sie 2023 noch bei 77 Prozent der Be-

fragten im Fokus, so sind es inzwischen nur noch 62 Prozent. Noch deutlicher verliert die Infrastruktur – von 64 Prozent im vergangenen Jahr auf nun 34 Prozent. Büroimmobilien, die traditionell den größten Teil der Immobilienportfolios der Assekuranz stellen, verlieren stark und stehen nur noch bei 19 Prozent der Befragten im Investmentfokus (2023: 52 Prozent). Auch Investitionen in erneuerbare Energien verlieren an Attraktivität mit nunmehr 53 gegenüber 70 Prozent. Hotelimmobilien konnten an Zustimmung gewinnen (31 gegenüber 18 Prozent im Vorjahr), untergeordnete Rollen spielen für die Assekuranz Life-Science- und Gesundheits- (25 Prozent) sowie Einzelhandelsimmobilien (18 Prozent).

Die derzeit größte Handlungsnotwendigkeit sehen alle Befragten in der energetischen Ertüchtigung ihrer Bestände. Gleichzeitig geben 62 Prozent an, die notwendigen Maßnahmen selbst durchzuführen und die betroffenen Objekte dafür im Bestand zu halten. Ebenfalls 62 Prozent möchten bereits ertüchtigte Immobilien auch zu kaufen. Neben der Regulatorik sicherlich ein gewichtiger Grund dafür: Aus Sicht von 93 Prozent der Umfrageteilnehmer zahlen sich nachhaltige Immobilienanlagen nicht nur ökologisch, sondern auch finanziell beim Wiederverkauf aus.

Wie bereits zuvor, bleibt der Direktbestand für 62 Prozent der Befragten die bevorzugte Investitionsart, gefolgt von geschlossenen Immobilienfonds (56 Prozent), die auch deutlich beliebter sind als ihre offenen Pendanten (31 Prozent). Alternative Immobilieninvestments (z. B. Real-Estate-Debt-Fonds) spielen für ein Viertel der Befragten eine Rolle, Projektentwicklungen noch für 13 Prozent, globale REIT-Fonds für lediglich 7 Prozent.

Das Refinanzierungsumfeld für die indirekten Anlagen ist aus der Perspektive von 94 Prozent der Versicherer weiter herausfordernd. Eine restriktivere Vergabepaxis seitens der Kreditgeber sowie eine Reduzierung des Beleihungsauslaufs spüren 84 Prozent der Befragten. ■



# Primus hat 679 Milliarden unter Verwaltung

BNP Paribas führt Liste mit den stärksten Depotbanken an - BVI zählt insgesamt 26 Verwahrstellen

Die Depotbanken verwahrten am 30. Juni 2024 insgesamt 2.835 Milliarden Euro für in Deutschland aufgelegte Fonds. Das sind drei Prozent mehr als Ende 2023 (2.749 Milliarden Euro). Das verwahrte Vermögen entfiel zu zwei Dritteln (1.965 Milliarden Euro) auf die fünf größten Anbieter. Insgesamt umfasst die Statistik, die der deutsche Fondsverband BVI in Zusammenarbeit mit dem Praxisforum Depotbanken erstellt, 29 Verwahrstellen in Deutschland.

Die Liste führt **BNP Paribas** mit einem Vermögen von 679 Milliarden Euro an. Es folgen die **State Street Bank** mit 378 Milliarden Euro und die **DZ Bank** mit 354 Milliarden Euro. 26 Verwahrstellen sind im Geschäft mit offe-

nen Wertpapierfonds und einem Vermögen von 2.472 Milliarden Euro tätig. Neun Depotbanken verwahrten ein Netto-Vermögen von 313 Milliarden Euro für offene Sachwertfonds. Im Segment der geschlossenen Investmentfonds, die nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs aufgelegt sind, betreuten elf Verwahrstellen ein Netto-Vermögen von 50 Milliarden Euro.

Die Verwahrstellenstatistik umfasst Angaben zu in Deutschland aufgelegten offenen Wertpapierfonds und Immobilienfonds sowie geschlossenen Investmentfonds gemäß Kapitalanlagegesetzbuch, unabhängig von einer Mitgliedschaft im BVI. ■

Verwahrstellenstatistik									
Stichtag 30. Juni 2024									
Verwahrtes Fondsvermögen in Mio. Euro	offene Wertpapierfonds		offene Sachwertfonds		geschlossene Wertpapier-/Beteiligungsfonds*		geschlossene Sachwertfonds*		Summe
	Publikumsfonds	Spezialfonds	Publikumsfonds	Spezialfonds	Publikumsfonds	Spezialfonds	Publikumsfonds	Spezialfonds	
Verwahrstelle									
Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH	0	0	0	0	0	0	792	2	794
B. Metzler seel. Sohn & Co. AG	5.357	22.873	0	0	0	0	0	0	28.231
Bayerische Landesbank	311	42.818	0	0	0	0	0	0	43.129
BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland	13.461	628.805	16.963	18.915	0	98	0	348	678.591
CACEIS Bank S.A., Germany Branch	8.720	10.467	5.461	44.999	0	0	4.192	14.380	88.219
Commerzbank AG	8	0	321	0	0	0	0	0	329
CORDES TREUHAND GmbH	0	0	0	0	0	0	90	145	235
DekaBank Deutsche Girozentrale	102.921	84.623	38.027	13.046	0	0	0	0	238.616
DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft	16.153	2.419	0	8.569	0	36	0	449	27.626
DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank	145.906	128.283	45.316	32.597	0	0	10	2.128	354.241
DZ PRIVATBANK S.A., Zweigniederlassung Frankfurt am Main	2.566	0	0	0	0	0	0	0	2.566
Evangelische Bank eG	389	5.851	0	0	0	0	0	0	6.239
Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG	82	1.527	0	0	0	0	0	0	1.609
Hamburger Sparkasse AG	0	5.826	0	0	0	0	0	0	5.826
Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	26.515	5.571	2.917	37.419	1.023	0	1.944	10.555	85.944
HSBC Continental Europe S.A., Germany	9.284	308.700	0	0	0	0	0	0	317.984
J.P. Morgan SE	1.116	234.413	0	0	0	0	0	0	235.529



# Hagel und Starkregen bedrohen Standorte

JLL sorgt sich um Klimarisiken in deutschen Städten - Hitzewellen in München und Stuttgart erwartet

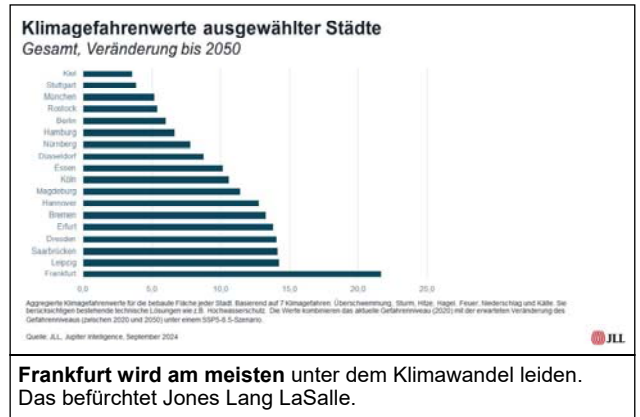
Die Klimarisiken in deutschen Städten nehmen spürbar zu: Starkregen, Hagel, Überschwemmungen, Hitze, Trockenheit und Waldbrände sind keine Ausnahmereischeinung mehr, sondern treten bundesweit mittlerweile regelmäßig auf – bei steigender Intensität. Das bekommen nicht nur Menschen zu spüren, so hat es auch Auswirkungen auf Immobilien.

In der Analyse „Klimarisiken in deutschen Städten“ untersucht JLL die Veränderungen der Risiken in deutschen Großstädten bis 2050 und nutzt dabei unter anderem aktuelle Daten des **Helmholtz Instituts**. Unter der Prämisse des schlechtesten Klimaszenarios (SSP5 8.5) wird im deutschen Städtevergleich vor allem Frankfurt vom Klimawandel hinsichtlich der Zunahme von Unwettern (Hagel) betroffen sein, in München und Stuttgart werden die Hitzewellen zunehmen, während es in Köln und Düsseldorf künftig kaum noch frostig werden dürfte.

**Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Germany**, analysiert: „Im internationalen Vergleich erscheinen die Klimagefahren in deutschen Städten überschaubar, doch gerade Städte mit ihrer dichten Bebauung, ihrem hohem Versiegelungsgrad und ihrer stark frequentierten Infrastruktur sind auch hierzulande besonderen Risiken wie Hochwasser und Hitze ausgesetzt. Unternehmen und Investoren müssen mehr denn je regionale Unterschiede hinsichtlich der klimatischen Veränderungen berücksichtigen. Die zunehmenden Extremwetterereignisse erhöhen die Risiken und Kosten für Immobilien, einschließlich höherer Wartungs- und Versicherungskosten sowie Betriebsunterbrechungen.“

Generell gilt: „Die größte Gefahr geht von zunehmender Hitze aus. Zugleich steigt die Gefahr von Hagel und längeren Phasen von Trockenheit“, sagt **Scheunemann**. Auch Hochwasser, das in diesem Jahr bereits in Süddeutschland verheerende Schäden angerichtet hat, wird noch häufiger auftreten – unter anderem ausgelöst durch Starkregen, der vor allem in München, Dresden und Leipzig erwartet wird.

Auf die Immobilienwirtschaft wirkt sich diese Veränderung unmittelbar aus: „Die Kaufpreise sinken nach Klimaereignissen in der Regel, besonders an Standorten, die nicht an extreme Wetterbedingungen gewöhnt sind. Im Laufe der Zeit können wiederholte Ereignisse zu erheblichen Abwertungen und einem Rückgang der Nachfrage führen“, warnt **Scheunemann**. Selbst Gebäude nach dem neuesten Standard müssen auf das veränderte Klima angepasst werden, um ihre Attraktivität und ihren Wert zu erhalten.



Der Umgang mit dem Klimawandel scheint oft paradox: Während der Bericht „Decarbonizing the Built Environment“ von JLL ergab, dass 78 Prozent der Investoren und 83 Prozent der Mieter das Klimarisiko auch als finanzielles Risiko ansehen, ergab eine Studie von **PwC** aus dem Jahr 2023, dass nur 23 Prozent der Führungskräfte für klimatische Schäden in den nächsten zwölf bis 18 Monaten vorgesorgt haben.

„Unternehmen verweisen häufig auf Kosten und fehlende Daten als Hindernisse für Klimarisikopraktiken. Darüber hinaus behindere das Fehlen angemessener Richtlinien, fehlende Standardisierung und mangelnde Kenntnisse die Erstellung und Umsetzung von Strategien zur Risikominderung“, sagt **Scheunemann**. „Die Zusammenarbeit zwischen Regierungen auf allen Ebenen, Eigentümern, Kreditgebern, Versicherern und Kreditratingagenturen ist entscheidend, um Investitionen in die Widerstandsfähigkeit voranzutreiben. Vor allem bei Versicherungsgesellschaften steht das Monitoring von Klimaschäden bereits seit Jahren im Fokus.“

„Selbst mit engagiertem Klimaschutz kann der Klimawandel nicht mehr verhindert, sondern nur noch begrenzt werden. Es ist daher wichtig, sich rechtzeitig an die Klimaveränderungen anzupassen, um die Widerstandsfähigkeit von Gesellschaft, Wirtschaft und Ökosystemen zu erhöhen und Schäden so weit wie möglich zu minimieren. Klimaschutzmaßnahmen und Anpassungsstrategien sollten dabei Hand in Hand gehen“, stellt **Scheunemann** fest. Deshalb sei eine klimaresiliente Infrastruktur in Städten und Gebäuden entscheidend, um ihre langfristige Werthaltigkeit und Funktionalität zu sichern. ■



## Real Blue

### Wohnen mit KfW 40

Die **Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH** der **Drees & Sommer Gruppe**, hat ein aus zwei vollvermieteten Gebäuden bestehendes Neubauprojekt in Großpösna bei Leipzig in ihren offenen Spezial-AIF „Real Blue Senior Living“ übernommen. Die Objekte verfügen zusammen über 7.000 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, die sich auf 66 Einheiten betreutes Wohnen, 24 Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften und 18 Tagespflegeplätze verteilen. Errichtet wurden sie nach KfW-Standard 40EE und werden von dem Anbieter für Wohn- und Betreuungskonzepte **Cosiq**, mit Sitz in Berlin, betrieben.

## Patrizia

### Solaranlagen in Asien

**Patrizia** und **Mitsui** haben über ihre Joint-Venture-Fondsverwaltungsgesellschaft Vereinbarungen zum Erwerb einer Beteiligung an **BEI** getroffen. BEI ist der führende unabhängige Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Dach-Solaranlagen auf den Philippinen. Langfristig sollen über den Fonds und Co-Investitionen bis zu 100 Millionen Dollar in BEI fließen, um den Aufbau einer Projekt-Pipeline zu unterstützen. Die Investition markiert den Einstieg in einen aufstrebenden asiatischen Wachstumsmarkt. Es ist die zweite Transaktion nach dem Einstieg in die Solar- und Batterieentwicklungsplattform **YES Group** in Australien im vergangenen Jahr.

# Dickes Plus in ersten Quartalen

Dennoch: Kurs für gebrauchte Immobilienfonds niedrig wie nie dieses Jahr

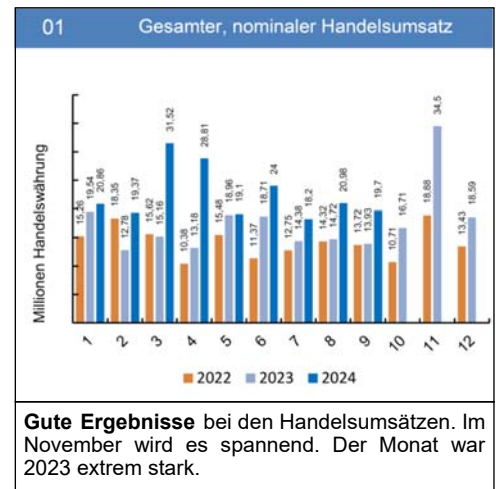
In den ersten drei Quartalen hat die **Fondsbörse Deutschland** in jedem Monat mehr Umsatz gemacht als in den Jahren 2023 und 2022. In Summe kommen die gehandelten Fonds auf gut 202 Millionen Euro, was ein Plus von 43 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet.

Im September erlebte die **Fondsbörse** einen ruhigen Handelsmonat bei nachgebenden Kursen, geprägt von der anhaltenden Flaute im Immobiliensegment. Aus 484 Transaktionen (August: 541 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 19,71 Millionen Euro (August: 20,98 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs markierte mit 59 Prozent (August: 68 Prozent) ein deutliches Jahrestief und lag mehr als zehn Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert seit Jahresbeginn mit 70 Prozent.

Der Handel mit Immobilienbeteiligungen blieb von der US-Zinswende vorerst unbeeindruckt und zeigte sich mit einem Durchschnittskurs von 74 Prozent beinahe unverändert zum Vormonat. Besonders bei Büro- und Gewerbeimmobilien war nach wie vor hoher Druck spürbar, d.h. Verkäufer waren vielfach nicht bereit, sich zu den niedrigen angebotenen Kursen von ihren Beteiligungen zu trennen.

Dementsprechend fiel der Segmentanteil am Gesamthandel mit 60 Prozent verhältnismäßig klein aus und lieferte damit einen weiteren Beleg für die anhaltend skeptische Marktstimmung im Segment. Aus 357 Transaktionen (Vormonat: 318 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 11,74 Millionen Euro (Vormonat: 14,62 Millionen Euro).

Im Sektor Schiffsbeteiligungen gaben die Notierungen erstmals seit Monaten spürbar nach. Dabei spielten allerdings Sondereffekte durch die Auflösung größerer Fonds eine Rolle. Der



Durchschnittskurs im Segment ermäßigte sich um mehr als zehn Prozent von 58 Prozent im Vormonat auf 48 Prozent im September und lag damit deutlich unterhalb des längerfristigen Mittels (56 Prozent seit Jahresbeginn). Aus 59 Vermittlungen (Vormonate: 95 bzw. 67 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 3,67 Millionen Euro (Vormonate: 3,08 Millionen Euro bzw. 3,12 Millionen Euro). Der Segmentanteil am Gesamtumsatz bewegte sich mit 19 Prozent im üblichen Rahmen.

Auch bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds waren die Durchschnittswerte von einem Sondereffekt geprägt. Hier wurde eine große Flugzeug-Beteiligung liquidiert, deren niedriger Kurs deutlich auf die Gesamtzahlen durchschlug.

So ermäßigte sich der Durchschnittskurs von 44 Prozent im Vormonat auf 27 Prozent im September (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 41 Prozent). Gleichzeitig fiel der Nominalumsatz von 4,30 Millionen Euro relativ hoch aus (Vormonat: 3,27 Millionen Euro), obwohl mit nur 68 Transaktionen (Vormonat: 128) deutlich weniger Vermittlungen zustande kamen als üblich (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 133 Transaktionen). ■

## In Kürze

### EURAMCO

#### 260 Prozent mit Windkraftfonds



Mit 98 Prozent der abgegebenen Stimmen haben die Kommanditisten des „**Sachsen-Fonds Windpark 1**“ dem Vorschlag der Fondsgeschäftsführung zugestimmt, den Windpark Altmark zu verkaufen. Daraus erhalten sie einen Liquidationserlös von rund 90 Prozent des Kommanditkapitals. Zusammen mit den Auszahlungen, die bisher während der Laufzeit an die Gesellschafter geflossen sind,

ergibt sich damit eine Gesamtauszahlung von rund 260 Prozent. Der Verkauf aller 20 Windenergieanlagen inklusive Zuleitung, Kabeltrasse und Nebenanlagen wird rückwirkend zum Stichtag 31. Juli 2024 wirksam. Dieser inzwischen von **EURAMCO** verwaltete Windenergie-Fonds hat für die Investoren über die gesamte Laufzeit ein durchschnittliches Ergebnis von 6,9 Prozent pro Jahr erwirtschaftet. Aktuell platziert **EURAMCO** den AIF „Clean Power“, einen Artikel-9-Fonds.

### Hep Solar

#### Solarstrom für 1.400 Häuser in den USA

Der Solarpark Perendale des Solarspezialisten **Hep Solar** hat den Meilenstein des Commercial Operation Dates (COD) erreicht und speist damit Solarstrom ins Netz ein. Abnehmer des produzierten Stroms ist die Elektrizitätsgenossenschaft **Energy United**. Der Solarpark ist Bestandteil des „HEP-Solar Portfolio 2“. Er befindet sich in Mocksville, North Carolina, auf dem Piedmont-Plateau. Auf einer Fläche von 50 Hektar weisen rund 18.200 Module eine Kapazität von 9,8 MWp (DC) auf und versorgen damit 1.400 Häuser mit erneuerbarer Energie.

### Union Investment

#### Magnolia Park in Polen verkauft

**Union Investment** hat in einer Off-Market-Transaktion das Shoppingcenter Magnolia Park im polnischen Breslau an **NEPI Rockcastle** verkauft. Das Unternehmen ist der führende Eigentümer und Betreiber von Einkaufszentren in Mittel- und Osteuropa. Der Verkaufspreis beträgt 373 Millionen Euro.

**Union Investment** hatte Magnolia Park im Jahr 2017 für das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa“ erworben. Die 100.000 Quadratmeter große Immobilie Magnolia Park ist eines der Top-10-Einkaufszentren in Polen und zu 99 Prozent vermietet. Magnolia Park ist eine der größten Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien in Zentral-Europa in den vergangenen Jahren.

### KGAL Investment Management

#### Erster Deal für Entwicklungsfonds

Der „PtX-Entwicklungsfonds1“ zur Förderung von Wasserstoffprojekten in Entwicklungs- und Schwellenländern hat den ersten Zuschuss bewilligt: **Egypt Green Hydrogen** erhält 30 Millionen Euro für ein Wasserstoffprojekt in der Suez Canal Economic Zone, der größten Industrieansiedlung Ägyptens. Zuvor hatte **KGAL Investment Management GmbH & Co. KG**, der von der **KfW** mit dem Mandat betraute Fondsmanager, insgesamt 98 Bewerbungen aus sieben Ländern intensiv geprüft. Der Vertrag wurde am 8. Oktober auf der Hamburg Sustainability Conference im Beisein von **Svenja Schulze**, Bundesministerin für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ), **Rania Al-Mashat**, Ägyptens Ministerin für Planung, wirtschaftliche Entwicklung und internationale Zusammenarbeit, und **Karim Badawi**, Ägyptens Minister für Erdöl und Bodenschätze, offiziell unterzeichnet. Die zweite Bewerbungsrunde wird voraussichtlich im Winter 2024/2025 starten.

### Hamilton Lane

#### Infrastrukturfonds für Profi-Investoren

Der Private Markets Investment Manager **Hamilton Lane** legt einen neuen Evergreen-Fonds auf, der akkreditierten Investoren weltweit einen erweiterten Zugang zu Infrastrukturinvestitionen in den Privatmärkten bietet. Der „HLGPI“ steht qualifizierten Investoren und Vermögensberatern in Europa, dem Nahen Osten und Afrika sowie Australien, Kanada, Lateinamerika und Südostasien offen. Der Fonds verfolgt eine Total-Return-Strategie, die sowohl auf Kapitalzuwachs als auch auf Erträge ausgerichtet ist. Er bietet eine Investition in ein globales Portfolio privater Infrastrukturanlagen über nur eine Anlage, wie es sonst nur institutionellen Investoren möglich ist. Der Fonds identifiziert und nutzt strategische Chancen im Infrastrukturbereich, einschließlich direkter Co-Investments und Secondary Investments. Ziel ist es, attraktive Renditen und einen Schutz vor Verlusten zu offerieren. Der Fonds bietet Investoren außerdem monatliche und vierteljährliche Liquidität („Redemptions“). ■



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  
Krettenburgstr. 15  
83727 Schliersee  
T: 0171/6233636

[redaktion@markusgotzi.de](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredakteur:** Markus Gotzi  
(V.i.S.d.P.)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert-medien.de](mailto: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**

**Jamestown US-Immobilien  
GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Real I.S. AG**

**TSO – The Simpson  
Organization**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft  
mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

Leute, was ist nicht alles passiert in den vergangenen vier Wochen seit dem vorigen „Das Letzte“. Genügend Dinge, über die ich mich tüchtig aufgeregt habe. Womit fange ich an? **Jürgen Klopp**. Vor wenigen Wochen noch so ausgebrannt von den Sprints und Grimassen an der Seitenlinie, dass er seinen Job als Trainer beim FC Liverpool hingeworfen hat, heuert er nun als Fußball-Chef bei **Red Bull** an, als „Global Head of Soccer“. Ein Job, den vor ihm so ähnlich unter anderem **Ralf Rangnick**, Ex-HSV-Verteidiger **Dietmar Beiersdorfer** und **Franz Beckenbauers** Manager **Marcus Höfl** erledigt haben.

Ich lese nun, dass der Coup schon vor zwei Jahren eingefädelt worden sei, doch das glaube ich nicht. Meine exklusiven Quellen berichten mir, dass Klopp kurz vor der Unterschrift mit dem FC Schalke stand, noch bevor Darmstadt das 5:3 erzielte. Ihr erinnert euch, nach dem 0:3 Rückstand in der **Veltins-Arena**. Endlich Schalke, mag der Erfolgs-Trainer gedacht haben. Doch dann die kalte Dusche. Schalke entschied sich für den Niederländer **Kees van Wonderen**, Ex-Coach der holländischen U17-Mannschaft. Und wenige Tage später dann die Nachricht vom Einstieg in den Brause-Club vom österreichischen Fuschl am See. Zufall? Schicksal? Das mag jeder für sich selbst entscheiden...

Weiter im Text. **Andreas Scheuer**. Eventuell gibt es zwei Meinungen darüber, ob der CSU-Mann mit Geld umgehen kann - was sind schon 243 Millionen Euro Maut-Debakel? Er selbst hielt sich offenbar dennoch geeignet für einen Posten im Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Passau, musste dann aber ein „abgekartetes Spiel“ erleben, wie er auf Social Media schreibt. Was war passiert? Zwei Stadträte hatten sich darüber mokiert, dass der ehemalige Verkehrsminister die Finanzen der Stadt prüfen sollte. Es fielen harte Worte: „Bankrotterklärung“, „Lächerlichkeit“.

Das reichte dem ehemaligen CSU-Generalsekretär und langjährigem Passauer Stadtrat, und genauso hat er es auf Instagram auch ausgedrückt. Des weiteren sprach er von Hass und Hetze, Spaltern und diabolischem Auftreten. Einmal in Schwung, watschte er

auch die Medien ab, die er zum „Steigbügelhalter der Bösartigkeit“ machte. Eine Nummer kleiner geht's beim Andi wohl nicht.

Weiter im Takt. Es läuft bei „Das Letzte“ nicht ohne **Donald Trump** und seine Republikaner-Zombies. Haben Sie auch gelesen, dass er seine „God Bless the USA“-Bibeln zum Preis von drei Dollar in China drucken ließ, und anschließend für 60 Dollar in den USA verkaufte? Wer ein heiliges Buch mit der Unterschrift des Sektenführers wünscht, muss gar 1.000 Dollar hinblättern. Ausgerechnet China, neben **Joe Biden** und **Kamala Harris** eines der Lieblingsziele seiner Attacken. Und dann soll die Qualität der Bibeln auch noch miserabel sein: Billiger Kunstledereinband, klebrige Seiten.

Und noch einmal Trump. Diesmal als Wetterfrosch. Er und mit ihm seine hirnlosesten Parteifreunde torpedieren die Hilfsmaßnahmen nach dem Hurrikan Milton mit unglaublichen Fake-News. Verschwörungstheoretiker Nummer eins **Alex Jones** falschinformiert seine schwachsinnigen Fans darüber, dass die Biden-Regierung das Wetter in den USA kontrollieren würde. Und auch die Republikanische Vorzeige-Verschwörung-Abgeordnete **Marjorie Taylor Greene** ist davon überzeugt, dass Biden und Harris Unwetter in die Gebiete schicken, in denen die Trump-Fans stark vertreten sind. Bei jemandem, die früher bereits behauptet hat, „jüdische Weltraum-Laser“ würden Waldbrände verursachen, keine Überraschung. Erstaunlich allerdings, wieviele Holzköpfe solch einen Bullshit glauben.

Und noch mal Trump. Während der Pandemie hat er, damals noch im Amt, Corona-Tests an **Wladimir Putin** geschickt, obwohl die Tests in den USA selbst Mangelware waren. Außerdem sollen der russische Diktator und sein Ex-präsident Fan regelmäßig telefonieren. Herausgefunden hat das der investigative Journalist **Bob Woodward**. „Keine dieser erfundenen Geschichten ist wahr. Sie sind das Werk eines wirklich verrückten und gestörten Mannes“, dementierte umgehend ein Trump-Sprecher. Meint er jetzt Woodward oder Trump? Auch das mag jeder für sich selbst entscheiden... ■