

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 468 | 44. KW | 31.10.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: TSO bringt erstmals einen AIF - und das direkt mit eigener KVG	2
Wohnungsmärkte: Mischung aus Bauchgefühl und Zensus-Fakten	4
Scope-Studie: Luxemburg bleibt mit Abstand ELTIF-Land Nummer eine	10
Fondsmarktstärkungsgesetz: Entwurf setzt „AIFMD II“-Richtlinie um	11
Personalien	14
Markt für Luxusvillen: Sotheby's: Verkäufer flüchten ins Ausland	14
Einzelhandel: Textilfirmen dominieren Vermietungen in den Innenstädten	15
ESMA-Leitlinie: Mehr als 2.400 Fonds müssen sich einen neuen Namen geben	17
ZIA: Lob für Öffnung des geschlossenen Sondervermögens für Privatanleger	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Die Leute haben zunehmend ein Problem damit, Entscheidungen zu akzeptieren. Der Brasilianer **Vinicius Junior** war der heißeste Tipp für den Ballon-d'Or, ein Fußball-Preis, den in den vergangenen Jahren ausschließlich **Lionel Messi** und **Christiano Ronaldo** unter sich ausgemacht haben. Dann machten jedoch Gerüchte die Runde, dass der spanische Europameister **Rodri** den goldenen Ball bekommen soll, woraufhin Junior seine Anreise zur Veranstaltung stornierte. Und mit ihm eine 50-köpfige Entourage seines Vereins Real Madrid.

Oder Schriftsteller **Clemens Meyer**. Der war derart aufgeregt, dass nicht er den Deutschen Buchpreis bekam, sondern Autorin **Martina Hefter**. „Eine Schande für die Literatur“, schimpfte er. „Ihr verdammten Wichser.“ Oh je, da lagen die Nerven aber blank.

Wenn der nächste Fondsbrief erscheint, ist die wichtigste Entscheidung aller Zeiten bereits Geschichte. Ob wir dann aber wissen, wer der kommende Präsident, die kommende Präsidentin der USA ist, bezweifle ich. Im schlimmsten Fall setzt sich der Wahlkampf auf der Straße fort. In einem Land mit 270 Millionen Schusswaffen keine angenehme Vorstellung.

Ich muss es noch mal sagen, und wohl nicht zum letzten Mal. Natürlich kann jeder Amerikaner die Politik der Demokraten aufs schärfste kritisieren. Und **Kamala Harris** natürlich ebenfalls. Aber sein eigenes Schicksal und das seines Landes alternativ einem Mann anzuvertrauen, der behauptet, dass seine politischen Gegner alle Kühe töten wollen. Oder noch besser: Der sich darauf versteift, die Demokraten wollten Fenster in Gebäuden verbieten. Dafür habe ich null Verständnis. Zumal das Beispiele für den eher witzigen aber harmlosen Schwachsinn sind. Wären die Politiker und vor allem die Republikaner wirklich verantwortungsvoll, würden sie gemeinsam nach Lösungen suchen. In einem Land, auch dass müssen wir konstatieren, dem es verhältnismäßig gut geht. Amerika ist kein Land am Abgrund. Nicht ohne Grund wollen deutsche Investoren ihr Geld weiterhin in US-Immobilien anlegen.

Nach vier Jahren Kooperation könnten sich die Parteien dann wieder streiten. Aber politisch korrekt und ohne wahnhafte Verschwörungs-Schwurpler. Schön wär's...

Viel Spaß beim Lesen!



BVT

Park-Erweiterung

BVT hat für die „BVT Windpark Emlichheim GmbH & Co. KG“ die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine Erweiterung des Windparks erhalten. Neu gebaut werden sechs Windkraftanlagen mit einer Leistung von 25 MW bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 40 Millionen Euro. Die Finanzierung soll über ein öffentliches Angebot nach dem Vermögensanlagegesetz („VermAnlG“) erfolgen; dabei sind bestimmten Investorengruppen Kontingente vorbehalten. Die „BVT Windpark Emlichheim GmbH & Co. KG“ betreibt seit 2000 in der Samtgemeinde Emlichheim im Landkreis Graftschaft Bentheim, Niedersachsen, den Windpark. Ursprünglich umfasste er 21 Windkraftanlagen mit einer Gesamtleistung von 31,5 MW. Im Jahre 2018 wurde von BVT ein Repowering mit leistungstärkeren Windkraftanlagen durchgeführt; derzeit hat der Windpark zwölf Windkraftanlagen mit einer Gesamtleistung von 36 MW.



Atlanta - auch nachts ganz nett. In Georgia befindet sich der Sitz von TSO in den USA.

Fondscheck

AIF-Premiere mit eigener KVG

TSO setzt auf Blind-Pool-Modell - als Vermögensanlage nicht mehr möglich

Jahrelang hat TSO am Modell der Vermögensanlage festgehalten und damit Zig Millionen Dollar bei deutschen Anlegern eingesammelt. Konzeptionell waren diese Produkte Bind Pools, bei denen die Zeichner sich beteiligen, bevor die konkreten Investitionsmodelle feststehen. Das ist nun in bei Vermögensanlagen nicht mehr möglich. Daher hat sich TSO entschieden, den ersten Alternativen Investment Fonds zu platzieren. In dieser Form sind die Blind Pools weiterhin erlaubt.

Offenbar hat **TSO** Großes vor und deshalb sofort eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet, die **ATLARES KVG**, mit **Bert Rürup** als Aufsichtsratsvorsitzendem. So viel zur Struktur des aktuellen Angebots „TSO Active Property IV“. Ansonsten bleibt vieles beim Alten: Konzept, Kalkulation, Assets und Standorte.

Der Fonds will Gewerbeimmobilien und Wohnanlagen im Südosten der USA für den AIF erwerben. Atlanta im Bundesstaat Georgia ist die Zentrale des Namensgebers der TSO-Fonds, was für **The Simpson Organization** steht. Hier zieht **Boyd Simpson** seine Fäden und wählt die Fondsobjekte aus. Das sind, wie früher bei den Vermögensanlagen,

Objekte mit Wertsteigerungspotenzial. Denn die Aufgabe der Fondsmanager ist es, die Immobilien hübsch zu machen, besser zu vermieten und letztlich mit Gewinn wieder zu verkaufen. In Frage kommen Büros, Logistikimmobilien, Self-Storage und Wohnanlagen in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky, Alabama. Ob die Kaufpreise angemessen sind, überprüft nicht nur die hauseigene KVG, sondern außerdem ein externer Bewerter. So will TSO eventuelle Interessenkonflikte vermeiden.

In dieser Region finden sich die Gewinner der Binnen-Migration in den USA. Die Lebenshaltungskosten sind deutlich günstiger als zum Beispiel in New York oder Kalifornien. Unternehmen nutzen günstigere Gewerbesteuern und siedeln sich dort an, was wiederum dazu führt, dass die Arbeitnehmer den Firmen hinterherziehen, was Konsequenzen auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, Einzelhandelsobjekten und Wohnungen hat.

Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 25.000 Dollar plus fünf Prozent Agio an dem Fonds, der ein Volumen von 50 Millionen Dollar erreichen soll. Die Laufzeit liegt bei rund zehn Jahren. ▶

Kalkulation. TSO stellt seinen Anlegern eine jährliche Vorzugsrendite in Höhe von acht Prozent in Aussicht. Haben sie ihre Ausschüttungen erhalten und ihren Einsatz zurück, werden weitere Erträge im Verhältnis 70 zu 30 zwischen Anleger und General Partner aufgeteilt. Fremdkapital ist nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen, was zu ungeplanten Kosten, Zinsen und Tilgungsleistungen führen würde.

Kosten. Die anfänglichen Kosten für Vertrieb, Konzeption und weitere Positionen summiert sich auf 18,9 Prozent inklusive Agio. Jährlich fällt für die Verwaltung des Fonds knapp ein Prozent der Beteiligungssumme an. Hinzu kommen die Kosten für eine Steuerklärung in den USA.

Steuern. Anleger versteuern ihre Einnahmen in den USA, profitieren in der Regel aber von hohen Freibeträgen, so dass die Ausschüttungen weitgehend steuerfrei fließen. In Deutschland haben die Einkünfte lediglich Einfluss auf die Steuerprogression, lösen selbst aber keine Steuerpflichten aus.

Anbieter: TSO ist seit 1988 im US-Immobiliengeschäft tätig und hat sich auf die Projektentwicklung spezialisiert. Seit 2006 bietet TSO Die Immobilien-Produkte auch in Deutschland an, zunächst als Vermögensanlagen, inzwischen als AIF.

Meiner Meinung nach... Erster AIF des US-Spezialisten TSO und sofort über eine hauseigene KVG. Das Unternehmen wollte an seiner Konzeption mit Blind Pools festhalten. Die ist aber nur noch über AIF erlaubt, so dass der Schritt nur folgerichtig war. Außer der Struktur hat sich jedoch nichts geändert. TSO will über seine Kontakte in den USA Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial im Südosten der USA kaufen. Anleger vertrauen daher weiterhin dem Team um TSO-Chef Boyd Simpson in Atlanta. Die Region im Südosten der USA ist schon seit geraumer Zeit der bevorzugte Standort vieler US-Fonds-Anbieter. Entscheidend wird daher der nachhaltige Zugriff auf eine Pipeline mit viel versprechenden Objekten sein. ■

WERBUNG

 Verifort Capital

»Investitionen mit Wirkung.«

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

Das Wichtigste im Überblick:

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



deutscher
beteiligung|preis 2022

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

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:

www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer

Hannover Leasing Ersatz für Weltbild

Hannover Leasing hat ein Problem in seinem Publikums-AIF mit einer Büroimmobilie in Augsburg gelöst. Das Unternehmen hat einen Mietvertrag mit der **Renk GmbH** über rund 1.900 Quadratmeter Bürofläche im „Augsburg Offices“ abgeschlossen. Die Nachvermietung war nötig, weil der Hauptmieter **Weltbild** Insolvenz anmeldete. Innerhalb von nur drei Wochen gelang es Hannover Leasing nun, rund 60 Prozent der vom Vormieter genutzten Büroflächen neu zu vermieten.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch, Lüdinghausen **Bauchgefühl und Zensus-Fakten** Erhebliche Unterschiede auf den regionalen Wohnungsmärkten

Auf den Immobilienmärkten spielt die Psychologie eine große Rolle. Doch Entscheidungen nur aus dem Bauch heraus können nicht zielführend sein. Immobilienprofessor Günter Vornholz hat sich die Wohnungsmärkte daher mit dem Blick des Wissenschaftlers angeschaut und dabei die Ergebnisse von Zensus 2011 und 2022 berücksichtigt.

Entscheidend für die Wohnsituation von Haushalten ist die Gesamtzahl der Wohnungen und Gebäude. Der größte Teil des Angebots stammt aus dem bereits vorhandenen Bestand. Aufgrund der langen Nutzungsdauer der Wohnimmobilien sind sowohl die Zugänge bzw. Fertigstellungen als auch die Vermietungen sowie die Abgänge

pro Jahr gering im Vergleich zum Bestand.

Insgesamt ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland durch eine relativ hohe Stabilität geprägt, da Immobilien die Eigenschaft aufweisen, ein langfristiges, nicht bewegliches Gut zu sein, in deren Erstellung regelmäßig hohe Investitionssummen fließen. Der heutige Bestand ist somit das Abbild früherer Investitionsentscheidungen.

Nach dem **Zensus 2022** werden als allumfassende Kategorie Gebäude mit Wohnraum definiert. Dabei wird u. a. unterschieden zwischen (a) Gebäuden, die ausschließlich Wohnraum enthalten (mindestens zur Hälfte Wohnzwecke)

JETZT INVESTIEREN!

Flagship-Baumarkt
Metropole Köln

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien

OBI
Gartenparadies

HALLO KÖLN

DIENSTAG - SAMSTAG
8.00 UHR -
20.00 UHR

HAHN PLUSWERTFONDS – 181 BAUMARKT KÖLN
www.hahnag.de



und (b) Gebäuden, die sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken genutzt werden.

In Deutschland gab es insgesamt 19,96 Millionen Gebäude mit Wohnraum, in denen sich 43,1 Millionen Wohnungen befanden. In den insgesamt 19,5 Millionen Wohngebäuden (ohne sonstige Gebäude) sind auch knapp 15.000 Gebäude mit rund 390.000 Wohnungen in Wohnheime enthalten. In rund 470.000 sonstigen Gebäuden mit Wohnraum befinden sich gut 910.000 Wohnungen. Im Vergleich zum **Zensus 2011** gab es einen Zuwachs bei den gesamten Wohngebäuden um gut 1,0 Millionen Gebäuden oder 5,4 Prozent. Die Zahl aller Wohnungen hat seit 2011 um 2,5 Millionen Einheiten oder 6,2 Prozent auf 43,1 Mio. zugenommen.

Nach dem **Zensus 2022** sind von den rund 20 Millionen Gebäuden zwei Drittel Einfamilienhäuser und 14,1 Prozent Zweifamilienhäuser. Der Rest der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, wobei nur 1,3 Prozent mehr als 13 Wohnungen aufweisen. Wird der Anteil der Wohnungen am Gebäudebestand betrachtet, haben die 13,5 Millionen Einfamilienhäuser einen geringeren Anteil von 31,3 Prozent an allen Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

ist deutlich höher, allein gut 13,6 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit mehr als 13 Wohnungen.

Die Aufteilung auf die einzelnen Jahrzehnte weist eine ungefähre Gleichverteilung auf. Rund ein Viertel der Gebäude wurde vor 1950 gebaut, wobei rund 13,1 Prozent oder 2,6 Millionen Gebäude sogar schon vor dem Ende des ersten Weltkrieges errichtet wurden. Fast drei Viertel aller Gebäude und Wohnungen in Deutschland entstanden nach 1950, wobei die 1960-er und 1970-er Jahre die stärksten Bau-dekaden waren.

Beim regionalen Vergleich lässt sich ein beträchtliches Altersgefälle zwischen Ost und West erkennen. Nur ungefähr 10,0 Prozent der Wohnungen in Westdeutschland sind aus der Zeit vor dem Ende des Ersten Weltkriegs; im Osten Deutschlands stammt rund ein Viertel der Wohnungen aus der Zeit vor 1919.

Für das Thema Wohnen ist die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse von großer Bedeutung. Im Mai 2022 gab es nach dem **Zensus** 17,8 Millionen Wohnungen oder 44,3 Prozent, die vom Eigentümer

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

Kingstone

Drei Wohnprojekte

Kingstone hat für den neu aufgelegten offenen Immobilien-Spezialfonds „Kingstone Bezahlbares Wohnen“ drei Projektentwicklungen in Mannheim, Nürnberg und Fürth gekauft. Verkäufer ist **Ten Brinke**. Das Kaufpreisvolumen beträgt rund 74 Millionen Euro. Mit dem Portfolio werden Baukostenzuschüsse von mehr als zehn Millionen Euro und zinsgünstige Darlehen von über 30 Millionen Euro erwartet. Die drei Wohnobjekte umfassen 180 Wohneinheiten, kleinteilige Gewerbeeinheiten und eine Kita.

selbst bewohnt wurden. Mietwohnungen waren mit einem Anteil von 54,1 Prozent bundesweit in der Überzahl. Es gibt allerdings beträchtliche regionale Unterschiede. So sind die Eigentümerquoten in fast allen westdeutschen Flächenländern traditionell nach wie vor höher als in den meisten ostdeutschen Bundesländern, wo allerdings in den vergangenen Jahren ein Aufholprozess stattgefunden hat.

Das Einkommen spielt eine Rolle: Haushalte mit hohem Haushaltsnettoeinkommen wohnen überdurchschnittlich oft im Eigentum. So hat nur ein Fünftel der Haushalte mit einem Nettoeinkommen bis zu 1.500 Euro eine eigene Wohnung, während bei Einkommen mit mehr als 4.000 Euro die Eigentümerquote 62,6 Prozent betrug.

Die Wohnfläche entspricht der Grundfläche aller Räume, die ausschließlich

zu der jeweiligen Wohnung gehören. Nach dem **Zensus 2022** betrug die Wohnfläche je Wohnung 94,4 Quadratmeter. Der Schwerpunkt bei der Wohnungsgröße liegt mit fast 10,0 Millionen Wohnungen oder 23,0 Prozent bei einer Fläche von 60 bis 80 Quadratmetern. Gleichzeitig sind aber auch 5,7 Prozent der Wohnungen kleiner als 40 Quadratmeter und 3,6 Prozent größer als 200 Quadratmeter. Nach dem **Zensus 2011** waren es nur 91,5 Quadratmeter.

In den Stadtstaaten sind die Wohnungen unter 80 Quadratmeter überdurchschnittlich vorhanden, während die großen Wohnungen vor allem in den westlichen Flächenländern vertreten sind. In Ostdeutschland gibt es relativ mehr kleinere als größere Wohnungen.

Das Einzugsjahr spielt eine wesentliche Rolle: Je länger es zurückliegt, desto

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

UST XXVI

NUTZEN SIE DIE GUNST DER STUNDE

4 von 5 CEOs planen die Rückkehr zur 5-Tage-Büro-Arbeit

Investieren Sie in eine Büro-Immobilie mit Zukunft!

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0





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 Jahren¹
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %²

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.

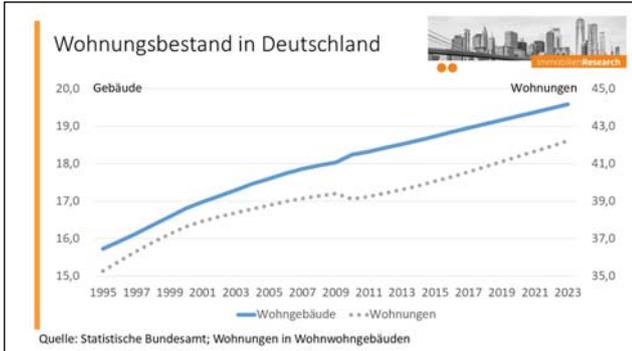
DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance.de/if24

¹ Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

² Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



Der Bestand steigt von Jahr zu Jahr - aber offenbar zu wenig.

mehr Wohnfläche haben Haushalte durchschnittlich zur Verfügung. So hatten Haushalte, die vor 1999 in ihre Wohnung eingezogen waren, 2022 im Schnitt 69,2 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung. Bei Haushalten, die erst frühestens seit 2019 in ihrer Wohnung lebten, waren es 47,5 Quadratmeter.

Ältere Menschen leben in sechs von zehn Fällen bereits länger als 20 Jahre in ihrer Wohnung und besonders häufig auch allein – unter anderem deshalb steht dieser Gruppe pro Kopf auch durchschnittlich

die größte Wohnfläche zur Verfügung. Je älter die Menschen sind, desto größer ist der Anteil derer, die schon lange in derselben Wohnung wohnen. Allerdings besteht ein großer Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten: So lebten gut drei Viertel (78,0 Prozent) aller Eigentümerhaushalte in der Altersgruppe 65 plus seit mindestens 1999 in ihren Wohnungen, bei entsprechenden Mieterhaushalten waren es weniger als die Hälfte (44,0 Prozent). Menschen in Mieterhaushalten wechseln in höherem Alter eher die Wohnung als Menschen in Eigentümerhaushalten.

Die verfügbare Fläche pro Kopf ist umso größer, je weniger Personen in einem Haushalt wohnen. Alleinlebende, die gut 39 Prozent aller Haushalte in Deutschland ausmachen, hatten 2022 im Schnitt 73,4 Quadratmeter zur Verfügung. Dagegen betrug die Pro-Kopf-Wohnfläche in Haushalten mit mehr als vier Personen lediglich 29,9 Quadratmeter. Menschen im Alter von mindestens 65 Jahren leben nicht nur besonders häufig allein, sie haben unter den Alleinlebenden auch im Schnitt den größten Wohnraum zur Verfügung: pro Kopf 83,0 Quadratmeter. ▶

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 m²
- Vermietungsquote: 85%
- Zweitbevölkerungsreichster Bezirk Floridas



Fountain Oaks

- Atlanta, Georgia
- Mietfläche: 15.000 m²
- Vermietungsquote: 92%
- Ca. 200.000 US-Dollar Haushaltseinkommen

Patrizia

Auftrag Pinnars Hall

Patrizia wurde von der **Far East Organization**, Singapurs größtem privaten Immobilienentwickler, mit der Repositionierung von Pinnars Hall - einem berühmten historischen Bürogebäude in der Londoner City - beauftragt. Im Zuge des Mandats wird ein Patrizia-Team an Development-Experten eine Premium-Immobilie im Herzen des Bankenviertels entwickeln. Die 1993 erbaute Pinnars Hall befindet sich zwischen den U-Bahnstationen „Liverpool Street“ und „Bank“. Das Gebäude umfasst eine Fläche von 110.000 Quadratmetern.

Wie viel Wohnraum einem Haushalt zur Verfügung steht, hängt weiterhin stark von den Eigentumsverhältnissen ab. Wer im Eigentum lebt, hatte 2022 im Durchschnitt 65,1 Quadratmeter zur Verfügung, in einer Mietwohnung waren es mit 48,5 Quadratmetern deutlich weniger. Die Unterschiede zwischen Jüngeren und Älteren fallen in Eigentümerhaushalten zudem größer aus als in Mieterhaushalten. So hatten ältere Eigentümerhaushalte eine Wohnfläche von 78,1 Quadratmetern pro Kopf. Bei den Mieterhaushalten hatte die Altersgruppe 65 plus mit im Schnitt 58,3 Quadratmetern pro Kopf zur Verfügung.

Der **Zensus 2022** zeigt, dass die meisten Wohnungen (11,2 Millionen oder 26,0 Prozent) vier Räume haben. Rund 1,6 Millionen Wohnungen hatten nur einen Raum, während 4,6 Millionen Wohnungen mindestens sieben Räume

aufweisen. Regional gibt es eine recht unterschiedliche Verteilung. In den westdeutschen Flächenländern gibt es einen dominierenden Anteil an Wohnungen mit drei und vier Räumen. Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Bayern weisen sogar einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohnungen mit über sieben Räumen auf, was auf den hohen Bestand an Einfamilienhäusern zurückzuführen ist. In den Stadtstaaten dagegen sind eher kleine Wohnungen überdurchschnittlich. In Ostdeutschland sind anteilmäßig relativ wenige Wohnungen mit fünf und mehr Räumen vorhanden.

Meiner Meinung nach... zeigen sich starke regionale Unterschiede. Allein die Forderung nach mehr Wohnungen ist nicht ausreichend, sondern es sind die regionalen und strukturellen Besonderheiten zu beachten. ■



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!

Luxemburg bleibt ELTIF-Land Nummer 1

Scope: Markt für European Long Term Investment Funds (ELTIF) entwickelt sich weiterhin dynamisch

Im laufenden Jahr kamen bislang 36 ELTIF auf den Markt, so viele wie nie zuvor in einem Kalenderjahr. Die Produkte stammen von 31 verschiedenen Anbietern, davon haben beachtliche 22 ihren ersten ELTIF aufgelegt. Eine wichtige Frist endete vor wenigen Tagen. Darauf weist Scope hin.

Der Markt für European Long Term Investment Funds (ELTIF) entwickelt sich weiterhin dynamisch. Im laufenden Jahr wurden bislang 36 neue ELTIF aufgelegt (Stichtag: 30. September 2024). Damit ist bereits nach drei Quartalen der Rekord aus dem Gesamtjahr 2021 gebrochen: Damals waren 27 Produkte emittiert worden. Im Jahr 2023 waren 20 ELTIF auf den Markt gekommen, 2022 waren es 18.

Die 36 neuen ELTIF im laufenden Jahr stammen von 31 verschiedenen Anbietern. Bemerkenswert ist die Zahl der Gesellschaften, die erstmals einen ELTIF aufgelegt haben: 22 Asset Manager sind 2024 neu in dieses Marktsegment getreten. Auch dies ist ein Rekord. Die bisherige Bestmarke stammt ebenfalls aus dem Jahr 2021 (14 Gesellschaften). Seit der vorigen veröffentlichten ELTIF-Studie von **Scope** im Mai 2024 neu hinzugekommen sind beispielsweise **AllianzGI**, **Bain Capital**, **Carlyle**, **PGIM** und **UBS AM**.

Die meisten Neuauflagen gehören zu den Assetklassen Private Equity und Private Debt. Platz drei nach Zahl der emittierten ELTIF geht an das Anlagensegment Infrastruktur. Die hohe Bedeutung dieser drei Assetklassen im ELTIF-Markt deckt sich mit den Ergebnissen der großen ELTIF-Studie vom Mai.

Die meisten ELTIF (27) wurden – dem bisherigen Trend folgend – in Luxemburg aufgelegt. Domizile der neuen Produkte waren darüber hinaus Frankreich (fünf ELTIF), Irland (drei) und Spanien (einer). Irland mit der Central Bank of Ireland als Aufsichtsbehörde wurde erstmals als Auflegungsort gewählt.

In diesen Tagen endet eine bedeutsame Frist für die ELTIF-Welt. Bis zum 21. Oktober 2024 hatte das EU-Parlament und der Europäische Rat Zeit, um auf die Vorschläge der EU-Kommission zu den technischen Regulierungsstandards (RTS) zu reagieren. Die RTS regeln wichtige Details der Ausgestaltung von ELTIF.

Einwände gegen die RTS in der Fassung der EU-Kommission sind bislang nicht bekannt. Die RTS mit dem zuletzt empfohlenen Inhalt dürften damit in Kraft treten. Die EU-Kommission hatte eine großzügigere



Echternach. Luxemburg ist bei Touristen beliebt. Und außerdem bei Anbietern von Fonds und anderen Finanzstrukturen. Grund dafür ist die einfachere Gestattung durch die Finanzbehörde.

Haltung eingenommen als die europäische Aufsichtsbehörde ESMA. Die Finanzindustrie dürfte es deshalb begrüßen, dass sich die weniger restriktiven Regelungen durchgesetzt haben, die den Asset Managern unter anderem bei der Mindesthaltedauer, der Kündigungsfrist und den Rückgaberegeln gewisse Freiheiten lassen.

Zwar wurden im laufenden Jahr viele ELTIF aufgelegt, doch viele Asset Manager haben mit dem Vertriebsstart auf eine Klarstellung der RTS gewartet. Scope geht davon aus, dass im vierten Quartal weitere ELTIF aufgelegt werden, aber das Volumen 2024 nicht höher sein wird als im Vorjahr. Neben der Klarstellung der RTS stellen Vertriebshemmnisse wie eine komplizierte Abwicklung und eine fehlende Beraterbildung Herausforderungen dar.

Wie sich die technischen Regulierungsstandards auf die Branche auswirken werden, und wie sich der ELTIF-Markt im Jahr 2024 entwickelt, beleuchtet die ELTIF-Studie, die Scope im Frühjahr 2025 veröffentlichen wird. ■

LHI

Zugstrecke in Betrieb

LHI hat für die **DB-Regio** eine Sale-and-lease-back-Struktur für fünf Batterie-Hybridfahrzeuge des Typs FLIRT Akku des Herstellers **Stadler** umgesetzt. Finanziert wird die Struktur von der **Landesbank Hessen-Thüringen**. Die Fahrzeuge werden bis Sommer 2027 auf der sanierten Strecke Velgast – Barth – Zingst – Prerow in den Betrieb gehen. Das Besondere an dem Streckenabschnitt ist, dass dieser vor 30 Jahren stillgelegt wurde. Die Wiederinbetriebnahme ist für die Region von großer wirtschaftlicher Bedeutung.

Von Christian Conreder und Michaela Engler, Roedel & Partner

Entwurf stärkt Fondsmarkt

Gesetz dient der Umsetzung der als „AIFMD II“ bezeichneten Richtlinie

Nachdem im August bereits ein Referentenentwurf zum Fondsmarktstärkungsgesetz veröffentlicht worden ist, liegt nun seit Mitte Oktober 2024 der Regierungsentwurf vor.

Das Gesetz dient primär der Umsetzung der – inoffiziell – auch als „AIFMD II“ bezeichneten Richtlinie (EU) 2024/927 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. März 2024, die seit dem 15. April 2024 in Kraft ist.

Aus dem amtlichen Titel der Richtlinie ergibt sich, dass sie nicht nur die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD“), sondern auch die OGAW-Richtlinie 2009/65/EG betrifft.

Das Fondsmarktstärkungsgesetz betrifft im Rahmen der Umsetzung der AIFMD II, die eine EU-weite Harmonisierung ihrer Vorgaben bezweckt, insbesondere

Anforderungen an die Kreditvergabe durch AIF,

Vorgaben zu Auslagerungen/Outsourcing-Vereinbarungen, zu KVG-Leitungsorganen/Geschäftsleitern und zum Liquiditätsmanagement,

Erweiterungen des erlaubten Dienstleistungsspektrum für externe KVGen sowie Möglichkeiten von Verwahrstellen, grenzüberschreitende Dienstleistungen zu erbringen. ▶

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:



bvt



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

Wechsel Dich

Steffen Uttich (54), bisheriger Geschäftsführer der **INBRIGHT Investment GmbH**, wird als Geschäftsführer der zukünftigen **GARBE Capital & Strategy Deutschland** bestellt. Sein Fokus liegt dabei auf professionellen Anlegern aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Lieber Steffen, netter Kollege und unter anderem ehemaliger **FAZ**-Redakteur: Alles Gute in deinem neuen Job.

Jens Wolfhagen, Mitglied des Vorstands der **IMMAC Holding AG**, hat das Unternehmen verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. Die Aufgaben von Wolfhagen, der als Vorstandsmitglied für den Bereich Markt verantwortlich war, übernimmt interimistisch **Mechthild Mösenfechtel**, langjähriges Vorstandsmitglied der **IMMAC Holding AG**, in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Geschäftsführern der Beteiligungsgesellschaften. Darüber hinaus hat **Nadine Schwarz**, die Position der Bereichsleitung Markt übernommen.

HANSAINVEST

Mars verlängert

HANSAINVEST Real Assets hat den Bestandsmietvertrag mit **Mars Belgien** auf 3.775 Quadratmetern Bürofläche in Zaventem nordöstlich von Brüssel verlängert. Mars ist bereits seit Jahren am Standort beheimatet und alleiniger Mieter der Single-Tenant-Immobilie.



Michaela Engler

Mit diesen Neuerungen sollte sich die Branche – sofern noch nicht geschehen – zeitnah vertraut machen.

Der Entwurf des Fondsmarktstärkungsgesetzes sieht neben der Umsetzung der Richtlinie noch weitere – rein nationale – Regelungen im KAGB vor. Diese dienen dazu, den deutschen Fondsanbietern die Auflage wettbewerbsfähiger Produkte zu ermöglichen und Anlegern mehr und bessere Anlagemöglichkeiten zu bieten.

Nachdem vor wenigen Jahren bereits für geschlossene Spezialfonds die Möglichkeit im KAGB eingeführt wurde, diese als Sondervermögen aufzulegen, soll dies zukünftig auch für geschlossene Publikumsfonds gelten. Im Bereich der geschlossenen Fonds soll das Sondervermögen damit auch Privatanlegern zur Verfügung stehen und nicht mehr nur (semi)-professionellen Anlegern, wie es bisher nach dem KAGB der Fall war.

Mit der Einsatzmöglichkeit für Sondervermögen, die in § 139 KAGB geregelt wird, wird bezweckt, den Fondsanbietern ein schnelleres und flexibleres Agieren zu ermöglichen und den administrativen Aufwand bei Erweiterung bestehender Produktpaletten zu reduzieren.

Ferner wird im Regierungsentwurf zum Fondsmarktstärkungsgesetz auch auf die Herausforderungen durch die Energiewende eingegangen. So sollen Anbieter geschlossener Fonds künftig leichter Bürgerbeteiligungen im Bereich



Christian Conreder

der erneuerbaren Energien anbieten können.

Die Neuregelung erklärt sich vor dem Hintergrund, dass Gemeinden häufig ihre Zustimmung zur Errichtung von Erneuerbare-Energien-Anlagen auf ihrem Gebiet davon abhängig machen, dass ihre Bürger beteiligt werden. Diese Beteiligungsmöglichkeit soll die Akzeptanz einer Anlage bei den betroffenen Bürgern erhöhen. Hierzu kamen als finanzielle Beteiligungen bislang vor allem Vermögensanlagen wie Nachrangdarlehen oder Genussrechte in Betracht, da eine Beteiligung über geschlossene Publikums-AIF häufig an der für diese in § 262 Abs. 1 KAGB vorgeschriebenen Risikomischung scheitert.

Hierzu sollen mit dem Fondsmarktstärkungsgesetz in § 262 KAGB die neuen Absätze 3 und 4 eingefügt werden, wobei der Absatz 3 eine Ausnahme vom Grundsatz der Risikomischung für den Fall vorsehen soll, dass ein geschlossener Publikums-AIF „ausschließlich in Vermögensgegenstände nach § 261 Absatz 2 Nummer 4 [KAGB]“ investiert, und die Anleger ausschließlich in gewisser räumlicher Nähe des Standorts dieser Vermögensgegenstände „ansässig“ sind, was wiederum von Absatz 4 definiert werden soll.

Dadurch, dass der neue Absatz 3 nicht unmittelbar „Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus er-

neuerbaren Energien“ nennt, sondern auf den derzeit so lautenden § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB verweist, wird eine erneute Anpassung an bereits geplante Änderungen des KAGB vermieden.

Denn nach dem Referentenentwurf eines zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes soll § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB künftig auf einen dann im KAGB einheitlich definierten Begriff der „Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien“ verweisen.

Dieser Begriff soll „die Erzeugung, die Umwandlung, den Transport oder die Speicherung von Energie oder Energieträgern aus erneuerbaren Energien [...] sowie den Transport oder die Speicherung von Abwärme [...]“ umfassen. Damit würde sich der Kreis der Vermögensgegenstände erweitern, die nach dem Regierungsentwurf zum Fondsmarktstärkungsgesetz in § 262 Abs. 3 KAGB vorgesehen sind.

Nach dem Regierungsentwurf ist für Bürgerbeteiligungsfonds keine Mindestanlagesumme vorgesehen, da ihr eine eher wohl abschreckende Wirkung zugemessen wird und Privatanleger zum Ausbau erneuerbarer Energien in Deutschland beitragen sollen.

Fazit: Den Regierungsentwurf zum Fondsmarktstärkungsgesetz scheint die deutsche Fondsbranche positiv aufzunehmen, was auch daran liegen dürfte, dass Vorschläge der Verbände und der BaFin berücksichtigt wurden.

Grundsätzlich soll das Fondsmarktstärkungsgesetz zum Ende der von der AIFMD II bestimmten Umsetzungsfrist am 16. April 2026 in Kraft treten. Insbesondere seine hier dargestellten Regelungen zu Sondervermögen für geschlossene Publikumsfonds und Bürgerbeteiligungen im Bereich der erneuerbaren Energien sollen bereits zum 1. Juli 2025 in Kraft treten.

Mit dem Entwurf hat der Gesetzgeber erkannt, dass ein starker Fondsmarkt einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der Energiewende leisten kann, und dass Verbesserungspotenzial besteht. Angesichts der immensen Kosten der hierfür benötigten Infrastruktur und der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen ist keine Zeit zu verlieren. Eine baldige Umsetzung ist daher wünschenswert. ■

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

COMMERZ REAL  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige

Habona Invest

REWE revitalisiert

Die **Habona Invest Gruppe** hat die Revitalisierung und Erweiterung eines **REWE**-Marktes in Mettmann abgeschlossen. Die 2003 errichtete Immobilie wurde 2020 vom geschlossenen Publikumsfonds „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07“ als Value Add Objekt erworben. Mitte September 2024 wurde der revitalisierte REWE-Markt mit einer um 250 Quadratmeter vergrößerten Verkaufsfläche wiedereröffnet. Nach der Zusammenlegung zweier bisher separater Bereiche und einem Anbau beläuft sich die Verkaufsfläche nun auf 1.300 Quadratmeter. Im Zuge dieser Revitalisierung wurde die technische Gebäudeausstattung auf den neuesten Stand gebracht und der Innenausbau umfassend modernisiert. Ein neuer 15-jähriger Mietvertrag mit REWE dokumentiert die langfristige Neuaufstellung des Standortes.

Union Invest

LabKom verlängert

Union Investment hat den Mietvertrag mit der **Lab-Kom Biochemische Dienstleistungen GmbH** in Bochum vorzeitig um weitere sechs Jahre verlängert. Das Unternehmen hat sich die 4.770 Quadratmeter Fläche damit bis Mitte 2034 gesichert. LabKom ist bereits seit 1992 Mieter. Das Bürogebäude liegt am Campus der Bochumer Ruhr-Universität, der größten Einrichtung für Forschung und Lehre im Ruhrgebiet, ist aktuell vollvermietet und zählt seit 1992 zum Portfolio des „Spezialfonds UII German“.

Verkäufer flüchten ins Ausland

Sotheby's: Luxusvillen werden weiterhin zu hohen Preisen gehandelt

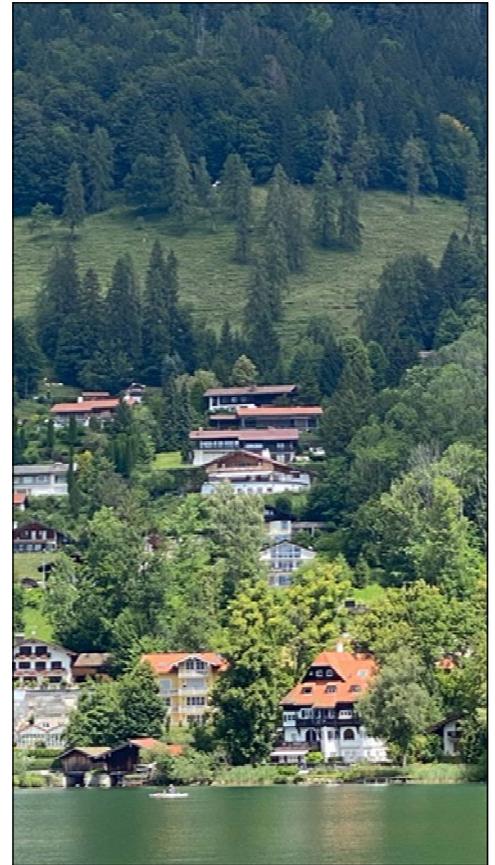
Flaute am Markt für Eigenheime? Nicht im Top-Segment. Nach Angaben der deutschen Partner von Sotheby's International Realty (SIR) verkaufen sich auf dem Markt für Premium- und Luxusimmobilien Top-Villen und Premium-Häuser in 1A-Lagen weiterhin zu hohen Preisen.

Olivier Peters von **Sotheby's International Realty** in Frankfurt und Wiesbaden: „In diesem sehr hochpreisigen Segment werden Immobilien gekauft, die nicht älter als rund zehn Jahre und in einem sehr guten energetischen Zustand sind.“

Bei den Verkäufern handelt es sich zunehmend um ältere, vermögende Privatkunden, die eine fehlende Stabilität und weniger positive Rahmenbedingungen befürchten und deswegen einen Umzug ins Ausland erwägen.

Käufer in diesem Luxus-Segment sind vielfach jüngere Familien, darunter viele Unternehmensberater, Anwälte oder Wirtschaftsprüfer, die in den vergangenen Jahren ein hohes Einkommen erwirtschaften konnten und vermehrt auch junge, sehr erfolgreiche Tech-Unternehmer. „Diese Käufergruppe ist um die 40 Jahre jung und hat in den vergangenen Jahren eher Immobilien bis drei Millionen Euro erworben. Jetzt liegen wir bei Preisen bis fünf Millionen Euro“, erläutert **Peter Schürer** von Sotheby's International Realty in Baden-Württemberg.

Die Partner von Sotheby's International Realty verzeichnen bei Altbauten (Häuser und Wohnungen) in Top-Lagen eine gute Nachfrage. Hier liegen die Preisabschläge allerdings bei rund 20 Prozent im Vergleich zu dem Niveau von vor dem Ukraine-Krieg. **Thorsten Möller** von Sotheby's International Realty auf Sylt führt aus: „Der Markt zieht derzeit wieder an, die Nachfrage steigt, da auch die Zinsen gesunken sind. Teils gibt es sogar wieder die ersten Preissteigerungen. Wenn die Objekte richtig eingewertet sind, wird auch wie-



Villen am Tegernsee. Ältere Eigentümer wollen ihre Immobilien verkaufen, um ins Ausland zu ziehen. So die Experten von Sotheby's.

der verkauft. Energetische Maßnahmen beeinflussen dabei den Kaufpreis.“

Die SIR-Partner berichten, dass so gut wie unverkäuflich derzeit Wohnungen aus den 1950-er bis 1990-er Jahren mit schlechter Energieeffizienzklasse sind. Die Nachfrage nach Grundstücken in guten und sehr guten Lagen ist weiterhin gering. Sie finden oft nur mit Abschlägen um zehn Prozent zum Bodenrichtwert einen Interessenten, dies auch, weil viele Projektentwickler derzeit nicht mehr als Käufer im Markt tätig sind.

Peters: „Neubauprojekte sind extrem unter Druck. Auf der anderen Seite heißt das auch, dass Projektentwickler, die gut aufgestellt sind, derzeit enorme Chancen haben.“ ■

Textilhandel bestimmt Neuvermietungen

Gesamtergebnis dürfte das Niveau aus dem Vorjahr erreichen - neue Marken drängen nach Deutschland

Die konstant hohe Nachfrage nach großen Ladenlokalen mit mehr als 1.000 Quadratmetern Fläche hält den deutschen Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Flächenumsatz von 104.700 Quadratmetern im dritten Quartal kommt der Markt im bisherigen Jahresverlauf auf insgesamt 350.600 Quadratmeter und liegt somit vier Prozent über dem Vorjahreswert. Gut 55 Prozent davon steuerten Anmietungen mit mehr als 1.000 Quadratmetern bei. Im dritten Quartal registrierte JLL 236 Neuanmietungen, so dass das Markt nach drei Quartalen bei 697 Abschlüssen rangiert.

Aniko Korsos, Head of Retail Leasing **JLL Germany**: „Mit dieser über das ganze Jahr schon sehr verlässlichen Flächennachfrage steuern wir auf ein Jahresergebnis von 450.000 bis 460.000 Quadratmetern zu, was dann in etwa auf dem Vorjahresniveau landen dürfte. Das liegt vor allem am expansiven Textilhandel, der im bisherigen Jahresverlauf 36 Prozent des Flächenumsatzes erzielte. Dabei stehen Bekleidungshäuser wie **C&A** mit fünf Anmietungen heraus. Im Young-Fashion-

Segment ist die **Inditex-Gruppe** mit elf neuen Flächen für ihre Label **Zara**, **Bershka**, **Pull & Bear** und **Stradivarius** aktiv. Ebenfalls 14 Anmietungen erzielte das Unternehmen **Bestseller** mit seinen Konzepten **Only**, **Only+Sons**, **Vero Moda** sowie **Jack Jones**. Wir sehen hier, dass der Textilhandel wieder deutlich stärker auf den stationären Handel setzt.“

Darüber hinaus beobachtet Korsos einen stetigen Zugang neuer Marken auf dem deutschen Markt: „Auf der Theatiner Straße in München ist **Marella**, ein Schwesterlabel des italienischen Modemarktes **Max & Co**, erstmals in Deutschland vertreten. In Berlin betrat die Parfümerie **Creed** erstmals mit einem eigenen Geschäft den Markt. Und in Essen hat **OVS**, einer der führenden Modeanbieter aus Italien, 1.100 Quadratmeter angemietet“, nennt Korsos einige Beispiele.

Der Fokus der Expansion verschob sich derweil wieder mehr auf die Städte jenseits der Metropolen. Mit 139.400 Quadratmetern entfallen rund 40 Prozent des Flächenumsatzes auf die zehn größten Städte,

Investieren mit
gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de

 EURAMCO

Solarpark gesichert

Renditestarke Investition in Bayern

Einzelhandel: Flächenumsatz entwickelt sich konstant

Innenstadtlagen Deutschland



Stand: Oktober 2024; Quelle: JLL Research



Trotz Corona gab es kaum Ausreißer bei den Einzelhandels-Vermietungen in Innenstadtlagen. Das dürfte 2024 nicht anders sein.

was deutlich unter dem Vorjahresvergleichsergebnis von 180.900 Quadratmetern (54 Prozent) liegt. „Im vergangenen Jahr hatten die Metropolen vor allem deshalb so einen hohen Anteil, weil dort nicht nur viel, sondern auch mehr groß mit mehr als 2.000 Quadratmetern angemietet wurde“, erklärt **Korsos** den Rückgang.

Bei den zehn größten Handelsstandorten führt Berlin mit 26.200 Quadratmetern das Feld nach drei Quartalen an. Allerdings liegt Hamburg mit 25.200 Quadratmetern nur knapp dahinter. Im Jahresvergleich büßt die Hansestadt zwar 47 Prozent Flächenumsatz ein, doch war dieser durch die Anmietungen im Westfield Hamburg-Überseequartier durch einen außergewöhnlichen Einmaleffekt nach oben geschossen.

„Die Überraschung des bisherigen Jahres ist Leipzig auf Platz drei, das mit 35 Anmietungen bereits einen Flächenumsatz von 15.600 Quadratmetern ansammeln konnte. Erst dahinter reihen sich München (15.300), Düsseldorf (14.700) und Stuttgart (14.300) mit einem Plus im Vergleich zum Vorjahr ein. Köln liegt mit 10.000 Quadratmetern in etwa auf dem Vorjahresniveau, während Frankfurt auf 8.600 Quadratmeter deutlich eingebüßt hat. Hannover (5.500) und Nürnberg (4.100) komplettieren das Feld auf den gewohnten hinteren Plätzen.

Im Vergleich der Branchen liegt der Textilhandel nach Flächenumsatz mit 36 Prozent weiterhin eindeutig vorne – wenn auch nicht mehr so dominant wie im vergange-

nen Jahr, als die Branche zum selben Zeitpunkt 46 Prozent der Fläche auf sich verbuchen konnte. Die eingebüßten Marktanteile verteilen sich in diesem Jahr allerdings recht gleichmäßig auf die anderen Branchen, denn das Segment Gastronomie/Food bleibt konstant bei 20 Prozent auf dem zweiten Rang. Gesundheit/Beauty kommt auf dem dritten Rang nur noch auf einen Flächenanteil von sieben Prozent.

Die Spitzenmieten bleiben derweil im Jahresvergleich nahezu unverändert. Allein die Spitalerstraße in Hamburg erlebt eine leichte Korrektur von 255 Euro auf 250 Euro. Unverändert führt in München die Lage Kaufingerstraße-Marienplatz mit 340 Euro das Feld vor dem Berliner Tauentzien mit 290 Euro und der Frankfurter Zeil sowie der Düsseldorfer Königsallee mit jeweils 270 Euro an.

„Bei den Spitzenmieten erwarte Korsos bis Jahresende keine weitere Veränderung, denn die Nachfrage nach attraktiven Ladenlokalen in hochfrequentierten Einkaufslagen sei nach wie vor sehr hoch und es würden weiterhin neue Konzepte auf den deutschen Markt drängen. ■

Vorsicht vor Begriffen wie ESG und Green

Mehr als 2.400 Fonds müssen sich einen neuen Namen geben - Volumen mehr als 1,2 Billionen Euro

In vier Wochen gelten strengere Regeln für neue Fonds, die in ihrem Namen mit Nachhaltigkeit werben wollen. Ab Mai 2025 müssen sämtliche Produkte diese Vorgaben erfüllen. Mehr als 2.400 Fonds sind betroffen, hat Scope ermittelt.

Rund 2400 Fonds in Deutschland mit einem Volumen von mehr als 1,2 Billionen Euro sind von der neuen ESMA-Leitlinie zu Fondsamen betroffen – mehr als jeder fünfte mit deutscher Vertriebszulassung. Die Leitlinie der europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) regelt die Verwendung von Begriffen, die einen Bezug zum Thema Nachhaltigkeit haben. Ziel ist es zu verhindern, dass sich Fonds einen „grüneren“ Anstrich geben, als sie tatsächlich haben (Greenwashing). Neu aufgelegte Portfolios müssen die Vorgaben vom 21. November 2024 an erfüllen, ab 21. Mai 2025 gelten diese für sämtliche Fonds.

Asset Manager, die in Deutschland nachhaltige Fonds anbieten oder anbieten möchten, müssen nun entscheiden, den nachhaltigen Begriff aus dem Fondsamen zu streichen oder durch Anpassung des Namens und notwendige Reallokation die Anforderungen der Leitlinie zu erfüllen. Das ist aus Sicht von **Scope** mit einigen Herausforderungen verbunden. Es müssen compliance-sichere Datenbanken aufgebaut bzw. zugänglich gemacht werden. Ziel ist es, die Einhaltung der Anforderungen laufend so zu überwachen, dass dies einer externen Prüfung der geltenden Schwellenwerte, Mindestausschlüsse und zusätzlichen Vorgaben standhält.

Aus Sicht von Scope ist die kurzfristige Umsetzung der ESMA-Leitlinie für die Produktanbieter erheblich erschwert. Denn die im Markt angebotenen ESG-Datenbanken sind für eine laufende Überwachung nicht

aktuell genug, nur schwer zugänglich und untereinander kaum vergleichbar. So unterscheidet sich beispielsweise die Analysetiefe in Bezug auf Kontrollversen in der Wertschöpfungskette eines Unternehmens bei jedem ESG-Datenanbieter und der Einfluss auf die ESG-Unternehmensbewertung kann je nach Sektor sehr unterschiedlich sein.

Um festzustellen, wie viele Fonds von der ESMA-Leitlinie betroffen sind, hat Scope die Datenbanken durchsucht: Zum einen nach den von der ESMA explizit benannten Begriffen, zum anderen nach weiteren englischen und deutschen nachhaltigkeitsbezogenen Wörtern, die nach Ansicht von Scope mit den sechs Begriffsgruppen in Verbindung stehen. Insgesamt wurden 51 Begriffe in die Suche einbezogen.

Mit großem Abstand am häufigsten findet sich der Begriff „ESG“ in Fondsamen (783 Mal), gefolgt von „Sustainable“ mit 401 Nennungen. Auf den folgenden Plätzen: SRI, Climate, Green und Impact. Dagegen tauchen einige Begriffe – etwa „Governance“, „Woman“ oder „Solidarity“ – in keinem einzigen Fondsamen auf.

Die ermittelten 2.401 Fonds sind in diversen Scope-Peergroups vertreten, längst nicht alle gehören zu expliziten Nachhaltigkeits-Peergroups. Lediglich 570 Fonds sind den Vergleichsgruppen Aktien Nachhaltigkeit/Ethik Welt, Aktien Nachhaltigkeit/Ethik Europa, Aktien Ökologie Welt, Aktien Ökologie Europa und Aktien Alternative Energien zugeordnet.

Je nach Begriffsgruppe sind mindestens 89 Prozent der Fonds, die nachhaltige Begriffe im Namen tragen, gemäß Artikel 8 oder 9 SFDR klassifiziert und

berücksichtigen nachhaltige Aspekte (Artikel 8) oder verfolgen nachhaltige Ziele (Artikel 9).

Scope erwartet in den kommenden Monaten bis Mai 2025 ein umfangreiches Re-Branding, Re-Naming und Re-Structuring für die mehr als 2.400 betroffenen Fonds, begleitet von einer „Re-Allocation“ der Portfolios. ■

Tabelle 1: Zusammenfassung wesentlicher Inhalte der ESMA-Leitlinie zu Fondsamen

Fonds-Namensbestandteil/ Begriffsgruppe	Schwellenwerte	Mindestausschlüsse*	Zusätzliche Vorgaben
Transition-verwandt	Mindestens 80% der Portfolioassets müssen entsprechend den Namensbestandteilen/ der Anlagestrategie und den Nachhaltigkeitszielen investiert werden. Unterschreitungen sind wie passive Anlagegrenzverletzungen zu behandeln und müssen im besten Interesse der Anleger korrigiert werden.	Einhaltung der Ausschlusskriterien der CTB	Investitionen innerhalb des 80%-Zusage sollen sich auf einem klaren und messbaren Pfad zum ökologischen bzw. sozialen Übergang befinden („Transitions Pfad“ ist z.B. durch Science-Based-Targets nachvollziehbar/messbar zu machen)
Sozial-verwandt		Einhaltung der Ausschlusskriterien der CTB	
Governance-verwandt		Einhaltung der Ausschlusskriterien der CTB	
Umwelt-verwandt		Einhaltung der Ausschlusskriterien der PAB	
Impact-verwandt		Einhaltung der Ausschlusskriterien der PAB	Investitionen innerhalb der 80%-Zusage sollen mit dem Ziel getätigt werden, positive und messbare ökologische oder soziale Wirkung neben der finanziellen Rendite zu erzielen
Nachhaltigkeit-verwandt		Einhaltung der Ausschlusskriterien der PAB	Verpflichtung, sinnvoll bzw. bedeutsam („meaningfully“) in nachhaltige Investitionen anzulegen (Art. 2 Abs. 17 SFDR)

KGAL

Windparks für AIF und Stiftung gekauft

Der Privatanleger-Fonds „KGAL klimaSUBSTANZ“ hat die Akquisition des ersten Assets abgeschlossen: Ein vollständig genehmigter Windpark bei Bliestorf in Schleswig-Holstein mit gesicherter Einspeisevergütung für 20 Jahre. Baubeginn war im Juli 2024, der Netzan-schluss soll im ersten Halb-jahr 2025 erfolgen. „KGAL klimaSUBSTANZ“ wurde von KGAL und **Universal Investment** als offenes Infra-struktur-Sondervermögen aufgelegt. Der Artikel-8-Plus-Fonds ermöglicht Privatanlegern bereits mit geringen Beträgen die Betei-ligung an einem diversifi-zierten Sachwert-Portfolio im Bereich erneuerbare Energien.

Für ein Individualmandat der **Software-AG-Stiftung** hat KGAL drei Windenergiean-lagen bei Perscheid, Rhein-land-Pfalz, erworben. Der im Bau befindliche Windpark verfügt über eine Gesamt-kapazität von 17,1 Megawatt (MW) und soll im Frühjahr 2025 in Betrieb genommen werden. Verkäufer ist **BayWa r.e.** Nach der Inbe-triebnahme wird der Windpark jährlich 48.000 MWh grünen Strom erzeu-gen und damit rund 16.000 Haushalte versorgen. Über eine 20-jährige Einspeise-vergütung hat der Windpark prognostizierbare Cashflows gesichert.

ZIA lobt Sondervermögen

Erweiterung auf Publikums-Segment lange eine Forderung des Verbands

Wir haben schon mehrfach über die Konsequenzen des Fondsstandort-verbesserungsgesetzes berichtet, vor allem über die neuen Möglichkeiten der offenen und geschlossenen Sondervermögens. Nun hat sich auch der ZIA offiziell dazu geäußert.

„Die Öffnung des geschlossenen Sondervermögens für Privatanleger ist ein weiterer Schritt hin zu mehr Investitionen in Wirtschaft und Infrastruktur“, kommentiert **ZIA-Präsidentin Iris Schöberl** das Fondsmarktstärkungsgesetz, das nach dem Kabinettsbeschluss jetzt in die parlamentarische Beratung geht. Bisher waren diese Fonds allein institutionellen Anlegern vorbehalten. „Mit der Erweiterung auf das Publikumssegment wird eine lang-jährige ZIA-Forderung aufgegriffen“, so Schöberl.

Das „Geschlossene Sondervermögen“, das durch das Fondsstandort-verbesserungsgesetz als neues Fondsvehikel eingeführt wurde, war bisher beschränkt auf den Spezial-fonds und damit nur institutionellen Kunden zugänglich. Die Neuerungen im Publikumsbereich bieten nun mehr Flexibilität bei der Fondsaufgabe und verschlanken den administrativen Aufwand.

Die Vorteile: Es muss keine Gesell-schaft gegründet und ins Handelsregis-ter eingetragen werden. Investmentma-nager können wesentlich schneller agie-ren. Zudem können Anteile am ge-schlossenen Sondervermögen in Depots gehalten, also auch einfacher übertra-gen werden.

Der ZIA mahnt für die anstehenden Be-ratungen im Bundestag zur Eile. „Wir brauchen in endlich mehr Tempo bei den Entscheidungen. Das Gesetz ist gut für die deutsche Wirtschaft und für pri-vate Anleger“, betont Schöberl. Ohne private Investitionen seien die Kosten der Transformation nicht zu stremlen.

Hintergrund: Das Fondsmarktstär-kungsgesetz dient in erster Linie der Umsetzung der EU-Richtlinie AIFMD II in nationales Recht, durch die beispie-lsweise europäisch harmonisierten Rege-lungen zur Auflage von Kreditfonds ein-geführt werden. Über die EU-Umsetzung hinaus enthält das Gesetz auch nationale Zusatzregelungen, die zur Stärkung des Fondsmarkts beitra-gen sollen. Dazu gehört neben dem ge-schlossenen Sondervermögen für Publi-kumsfonds auch die Einführung von Bürgerbeteiligungen in Gestalt geschlos-sener Publikumsfonds. ■

Tabelle 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im 1. Halbjahr 2024

Assetklasse	Publikums-AIF	Kapitalverwaltungsgesellschaft	SFDR*	Datum Vertriebszu-lassung
Immobilien	BVT Residential 19	derigo GmbH & Co. KG	Artikel 6	15.01.2024
Private Equity	Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 25	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Artikel 6	26.01.2024
Private Equity	Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 26	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Artikel 6	26.01.2024
Immobilien	UST XXVI	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH	Artikel 6	09.02.2024
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 181 - Baumarkt Köln	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	Artikel 6	11.03.2024
Immobilien	Immobilienportfolio Deutschland II	Dr. Peters Asset Finance GmbH	Artikel 6	19.03.2024
Private Equity	MIG Fonds 18**	MIG Capital AG	Artikel 8	24.04.2024
Private Equity	MPE International 9	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	Artikel 6	17.05.2024
Erneuerbare Energien	ÖKORENTA Erneuerbare Energien 15	Auricher Werte GmbH	Artikel 8	24.05.2024
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 24 - Club Deal US Logistik	DF Deutsche Finance Investment GmbH	Artikel 6	13.05.2024
Private Equity	BVF Early Invest 4	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	Artikel 6	25.06.2024

Im ersten Halbjahr wurden mehr AIF gestattet als im Vorjahreszeitraum. Künftig sind auch geschlos-sene Sondervermögen für Privatanleger möglich.

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
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.de

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

Commerz Real AG

DF Deutsche Finance Holding AG

EURAMCO Holding GmbH

Hahn Gruppe

Jamestown US-Immobilien GmbH

Ökorenta GmbH

Real I.S. AG

TSO – The Simpson Organization

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Schock für Hundebesitzer! „Wegbegleiter, Kummerkasten, Familienmitglied und Spielgefährte“, So beschreibt ein Politiker der konservativen Partei das Haustier in einem aktuellen Video und warnt davor, dass es böse Menschen gibt, die „euch einen treuen Freund wegnehmen“ wollen. Nein, dies ist keine neue Attacke von Donald „they are eating the dogs“ Trump. Sondern eine haltlose Drohung von **Martin Huber**, CSU-Generalsekretär.

Mit seinem Hunde-Spot bringt er sich, ganz im Sinne seines Chefs **Markus Söder**, gegen die Grünen in Stellung und bellt den neuen Vorsitzenden der Parteijugend an. Der hatte vor sechs Jahren in einem TV-Beitrag über die Klimabilanz von Haustieren gesagt: „Meiner Meinung nach sollte es verboten werden, Tiere unnötig zu züchten.“ Wer ein Haustier wolle, solle es lieber aus dem Tierheim holen.

Natürlich war das nicht besonders schlau und strömt Wasser auf die Mühlen der Grünen-Kritiker, die sie sowieso als Verbots-Partei betrachten. Ausgerechnet Haustiere. Knapp elf Millionen Hunde leben in Deutschland. Dazu mehr als 15 Millionen Katzen, geliebt und umsorgt von ihren Herrchen und Frauchen. Die alle keinen Spaß verstehen, wenn es gegen ihre Lieblinge geht. Aber so ungeschickt das Statement eines damals 18-jährigen Klimaschützers auch ist, hat es doch gar nichts mit dem zu tun, wogegen die CSU nun schießt.

Was kommt als nächstes? Ich kann Söders Strategie nicht nachvollziehen. Mit seinem Grünen-Bashing reduziert er die Zahl der potenziellen Koalitionspartner der Union auf eins. Scheitert die FDP an der Fünf-Prozent-Hürde, bleibt nur die SPD übrig. Offenbar hat die CSU Angst davor, dass noch mehr ihrer Stammwähler zu den Freien Wählern wechseln, falls sie die Grünen nicht verteuftelt. **Friedrich Merz** macht bestimmt die Faust in der Tasche.

Ich habe den CDU-Chef übrigens kürzlich getroffen. Auf der Toilette eines

Gasthauses, die er während einer Fahrrad-Tour aufsuchen musste. Ausgerechnet im „Alten Bad“, gegenüber dem Wildbad Kreuth, wo sich die CSU früher zu ihren Klausurtagungen traf.

„Sie hätte ich hier nicht erwartet“, habe ich ihn angequatscht. „Und ohne Herrn Söder.“ Seine Antwort war spontan, klang aber dennoch wohl überlegt: „Ich bewege mich frei im Freistaat.“ Auch wenn er in der Wahl seiner eventuellen Partner durch die Schwester-Partei deutlich eingeehgt sein wird.

Anderes Thema: Chicago muss neu gebaut werden. Zumindest die vielen Gebäude, die **Ludwig Mies van der Rohe** dort errichtet hat, einer der ehemaligen Leiter des Bauhaus in Weimar, bevor er vor den Nazis in die USA geflüchtet ist. Als Abrissbirne versteht sich wieder einmal die AfD. Sie bezeichnet das Bauhaus in einem Antrag zum geplanten Jubiläum der Künstlerschmiede als „Irrweg der Moderne“, spricht in diesem Zusammenhang von „Bausünden“ und bezeichnet die Gebäude als „menschenfeindlich“. Ganz in der Tradition der Nazis und ihrer Fixierung auf entartete Kunst. Also der echten Nazis jetzt.

Sehen ja auch echt nicht besonders pittoresk aus, die schmucklosen Klötze aus Stahl und Beton nach den Plänen von Mies van der Rohe. Da hatte **Albert Speer** schon mehr drauf. Ich sag nur „Reichskanzlei“. Und „Welthauptstadt Germania“. Oder der Zuckerbäckerstil in der früheren Sowjetunion. Das gefiel **Joseph Stalin** damals richtig gut. **Sahra Wagenknecht** ebenfalls? Keine Ahnung, wir können Sie ja mal fragen, wie ihre Hundehütte designt ist.

Mist. Auf seine ernsthafte Haltung zu Wagenknecht wollte ich Friedrich Merz eigentlich auch ansprechen. Aber Sie wissen, wie das ist. Bei einer Begegnung der dritten Art sind nur die wenigsten besonders schlagfertig. Ist mir mit **Manuel Neuer** auch schon mal so gegangen: „Ey, ich bin Schalker!“ „Ich auch.“ Und weg war er. ■