

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 470 | 48. KW | 29.11.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Family Office Real Estate: Tipps für Investitionen in US-Wohnanlagen	2
Einschätzung eines US-Profis. Boyd Simpson zur Lage auf den Immo-Märkten	6
Stranded Assets: Ohne ESG-Maßnahmen drohen massive Wertverluste	10
Vermögensverwalter: Anzeichen für Aufschwung in Asien und den USA	11
Personalia	12
Auf ein Wort: Marktpreise für Erneuerbare Energien passen sich Realitäten an	13
Logistikimmobilien: Anleger machen keine Abstriche bei der Qualität	15
Flächenauslastung: Flaute über Büromärkten rund um den Globus	17
Das Letzte	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Setzen, sechs. So lässt sich die Analyse vom Wirtschaftswissenschaftler Professor **Hans-Werner Sinn** zusammenfassen. Denn Deutschland kam in seiner Abrechnung auf dem Family Office Real Estate Day ganz schlecht weg. Sinn schimpfte über Maßnahmen zu Klimaschutz und Schuldenquote. Kein anderes Land der Welt außer Deutschland käme auf die Idee, sich selbst eine De-Industrialisierung vorzuschreiben.

Immerhin: Europa werde sich emanzipieren und unabhängig machen von den USA. Meinte Sinn in seinem Kommentar zur US-Wahl. Daran habe ich jedoch meine Zweifel. Schon lange spricht der Kontinent nicht mit einer Stimme. Post-Faschisten in Italien, Russland-Freunde in der Slowakei und natürlich in Ungarn. Auf dem Balkan unter EU-Beitrittskandidaten sowieso. In Österreich stellen Rechtsextreme und Antidemokraten die stärkste Partei und gewinnen weitere Stimmen dazu - trotz Korruption, einem FPÖ-Mann als Drogenkoch, Geldwäsche-Vorwürfen und sogar Kinderporno-Bildern. In Rumänien schafft es ein rechtsextremer Putin-Fan in die Stichwahl ums Präsidentenamt. Und sollte **Marine Le Pen** tatsächlich die nächste Wahl in Frankreich gewinnen, ist mit der EU nicht mehr viel Staat zu machen.

Die Entwicklung in den USA bestimmt unsere Zukunft. Denn jetzt ist es meiner Meinung nach schon viel zu spät für einen europaweiten Auftritt mit breiter Brust. Und wer die Lage als Kapitalanleger nüchtern analysiert, kann gar nicht anders, als über Investitionen in den USA nachzudenken. Das machen vermögende Investoren wie Family Offices ebenso wie private Anleger. Eine Vielzahl von Emissionshäusern bietet ihnen die Gelegenheit dazu.

Boyd Simpson von **TSO** zum Beispiel ist seit Jahrzehnten auf den US-Märkten aktiv. Sein Fokus liegt, wie derzeit bei nahezu allen Emissionshäusern, auf dem Sunbelt, also den Südstaaten. Er glaubt vor allem an Gelegenheiten auf den Wohnungsmärkten. Und auch mit dieser Einschätzung steht er nicht alleine.

Viel Spaß beim Lesen!



BVT

**Wohnungs-Deals
in den USA**

BVT hat über ihre KVG **Derigo** die 288 Class-A-Wohnungen umfassende Projektentwicklung **Aventon Holly Hill** in Davenport, Florida, angekauft. Die Investition erfolgt für den AIF „BVT Residential USA 19“. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 67,5 Millionen Dollar, der Eigenkapitalanteil des Fonds rund 24,3 Millionen Dollar.

Außerdem hat BVT die 204 Class-A Apartments große Projektentwicklung „Allée on the Charles“ in Newton im Großraum Boston, Massachusetts, verkauft. Die Anlage wurde als eine von fünf Beteiligungen des „BVT Residential USA 12“ realisiert. Das voll vermietete Objekt wurde im November 2024 für 114 Millionen Dollar an einen US-amerikanischen Projektentwickler und Asset Manager veräußert. Bau und Vermietungsbeginn der im Frühjahr 2020 gestarteten Projektentwicklung unterlagen voll den pandemiebedingten Auswirkungen. Trotzdem erzielte das Fondsmanagement aus diesem Projekt eine Projektrendite von mehr als neun Prozent p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals.



Wohnanlage „Allée on the Charles“ bei Boston.



Stilvolles Ambiente. In Schloss Bensberg trafen sich Investoren und Asset-Manager zum Family Office Real Estate Day, veranstaltet von **Ruecker Consult**.

**Wenn Hunde über den Umzug
ihrer Herrchen entscheiden**

Überraschende Erkenntnisse auf dem Family Office Real Estate Day

Family Offices zählen nach Krisen und Konflikten zu den frühesten Investoren auf den Immobilien- und Sachwertmärkten. Und die Volumina erreichen häufig die Summen institutioneller Großanleger. Logisch, dass sie ihr Geschäft diskret und geräuscharm betreiben möchten.

Darum berichte ich vom Family Office Real Estate Day, einer von **Ruecker Consult** organisierten, hochkarätig besetzten Veranstaltung mit rund 60 Family Offices und 80 professionellen Investoren, anders als gewohnt, nämlich ohne Namen und Quellen zu nennen. Das ändert jedoch nichts an den Fakten. Verlassen Sie sich drauf.

Vorab dies: Ich habe einen kleinen Kater, erst ein halbes Jahr alt. Kürzlich hatte „Seppi“ Stress mit einer großen, alten Katze. Es ging wohl ums Revier, oder worüber sich Katzen eben sonst so streiten. Um es kurz zu machen: Seppi zog den Kürzeren und hat sich dabei vor Angst vollgeschissen. War das ein Spaß, den Kater in der Dusche komplett zu shampooenieren.

Warum erzähle ich diese Geschichte? Würde ich in einer Wohnanlage in den USA leben, hätte ich das Tier in einem „Dog Wash“ sauber schrubben können.

Denn, wie ich auf der Family-Offices-Veranstaltung erfahren habe, sind bis zu 65 Prozent der Mieter einer typischen Multi-Family-Wohnanlage in den USA Hundebesitzer. Und die legen Wert auf Annehmlichkeiten wie „Dog Wash“ oder „Dog Park“. So was sollten Investoren wissen, die ihr Geld in US-Immobilien anlegen.

Offenbar diversifizieren die Family Offices einen erheblichen Anteil ihres Vermögens in den Dollar und in diesem Zusammenhang gerne in Immobilien. Und dort – keine Überraschung – wie die Anbieter von Publikums-AIF, ebenfalls vor allem im Sunbelt, also in den südlichen Staaten der USA. Hierhin zieht es viele Unternehmen. So haben in Dallas inzwischen 51 der Fortune 500 Unternehmen ihr Headquarter angesiedelt, mehr als in New York oder in Kalifornien, und die Mitarbeiter ziehen den Arbeitgebern hinterher. Egal, ob sie dabei ihre Nachbarschaft, die Stadt, den Staat verlassen und das Ziel des Umzugs mehrere tausend Meilen entfernt liegt.

Gute Voraussetzungen für Investitionen in US-Wohnungen also, auch weil die Mietverträge im Gegensatz zu Deutschland kurzfristig laufen und zügige Erhöhungen ermöglichen. Aber



USA, da war doch was... Natürlich nimmt die Wahl von **Donald Trump** zum Präsidenten einen breiten Raum ein in den Überlegungen der Investoren. Bleiben die USA ein sicherer Hafen? Das hoffen alle, auch wenn sie sich der Konsequenzen des Wahlausgangs bewusst sind. Stichwort Migrationspolitik. „Wenn Sie in den USA auf eine Baustelle gehen, müssen Sie spanisch sprechen.“ Wer soll die Maurerkelle schwingen, wenn Trump seine Ausweisungspläne umsetzt. Wird Trumps neuer Grenz-Zar **Tom Homan** tatsächlich unterscheiden zwischen Kriminellen, Drogendealern und Bauarbeitern?

Auf kanadischen Baustellen ist die Lage auch ohne geplante Ausweisung von Migranten angespannt. Dort fehlen jetzt schon 80.000 Bauarbeiter, und 300.000 weitere gehen in den kommenden Jahren in Rente. Wer soll künftig die nötigen Wohnungen bauen? In Kanada fehlen auf Dauer 3,5 Millionen Einheiten – wobei das auch an der Bürokratie liegt, die ähnlich langsam wie in Deutschland sein muss. Ist eine Wohnanlage in Texas in wenigen Monaten geplant und gebaut, dauert es beim nördlichen Nachbarn sieben Jahre.

Und hierzulande? Wie bewerten die vermögenden Investoren die deutschen Immobilienmärkte? Nicht ohne Risiken. So zählen nach Einschätzung mancher Experten bis zu 80 Prozent der Objekte in geschlossenen Fonds zu stranded assets, das heißt, sie sind über kurz oder lang zu alt, energetisch nicht mehr zu retten, mit drohenden Wertverlusten. Und in den offenen Fonds sieht es nicht viel besser aus. Zwei Drittel der Büros würden in die K.O.-Kategorie fallen, 42 Prozent der Wohnungen und 77 Prozent der Hotels. Für eine Umnutzung und Repositionierung kämen 59 Prozent der Büros in Frage, 27 Prozent der Wohnungen und 78 Prozent der Hotels. Immerhin. Aber auch

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

US Treuhand Scope-Award

US Treuhand hat den Scope-Award „Bester Asset Manager Real Estate Specialist 2025“ im Bereich Alternative Investments für seinen Fonds „UST XXVI“ erhalten. Die Begründung der Jury: Die langjährige Erfahrung und das Netzwerk führen zu beständig guten Ergebnissen für die Anleger. Für den aktuellen Fonds hat US Treuhand eine Büroimmobilie in Atlanta aus einer Sondersituation erworben. Auch hier ist die Gesellschaft mit eigenem Geld beteiligt, was einen Gleichlauf der Interessen von Anbieter und Anlegern fördert



Hans-Werner Sinn. Klartext zur Lage Deutschlands.

dies: 90 Prozent der als Value-add-Objekte ausgewiesenen Büros würden sich nicht rechnen. Wobei ein grundsätzliches Problem hinzukommt. Die Banken scheuen sich, dafür eine Finanzierung zur Verfügung zu stellen.

Ziemlich viel Germany-Bashing leider. Den Kurs hatte **Hans-Werner Sinn**, einer der bekanntesten deutschen Wirtschaftswissenschaftler, in seinem Eröffnungsvortrag vorgegeben. Er bezeich-

net die aktuelle Lage als die größte Krise der Nachkriegszeit, und das Jahr 2018 als Wendepunkt. „Damals hat die De-Industrialisierung in Deutschland begonnen“, so Sinn. Die Produktion im verarbeitenden Gewerbe sank seitdem um 15 Prozent. In der Europäischen Union dagegen nur um 0,5 Prozent, und in der Schweiz stieg das Volumen sogar um 21 Prozent.

Verantwortlich ist seiner Ansicht nach vor allem die Klimapolitik, die den Bürgern falsche Entwicklungen vorgaukeln würde. So kämen Energien aus Wind und Solar auf gerade einmal sieben Prozent des gesamten Verbrauchs, denn der reine Stromkonsum macht nur rund ein Fünftel des gesamten Energieverbrauchs aus. Auf Gas, Öl und Kohle könne Deutschland noch lange nicht verzichten. Die Reduzierung des Energieverbrauchs seit 1990 erklärt sich Sinn zu einen mit dem Wegfall der DDR-Industrie und der an-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

„AND THE WINNER IS...“

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

Mit Stolz haben wir den Scope-Award und den deutscher Beteiligungspreis entgegengenommen.

Lassen Sie uns gemeinsam „gewinnen“ – beim Kunden mit dem „ausgezeichneten“ UST XXVI!



Best
Asset Manager
Real Estate
Specialist
US Treuhand



**MADE
IN THE USA**



Die Inflation sei für den Rückgang der Schuldenquote verantwortlich. Sinkende Zinsen erwartet Sinn erst mal nicht.

schließenden erzwungenen De-Industrialisierung. „Kein Land der Welt käme auf die Idee, den Abbau seiner Industrien vorzuschreiben. Das ist ein utopischer, deutscher Weg.“

Kein gutes Haar ließ Sinn außerdem an der Geldpolitik. Die gesunkene Schuldenquote sei einzig mit der Inflation zu erklären. Die aktuelle Kerninflation ohne

Energiekosten beziffert er auf 3,3 Prozent und damit deutlich höher als die offiziellen 2,7 Prozent. Sollte die Preissteigerung auf diesem Niveau verharren, würden die Zinsen nicht maßgeblich sinken. Mittelfristig erwartet er mediterrane Verhältnisse mit höherer Inflation und vornehmlich Darlehen mit kurzfristigen Zinsfestschreibungen. Alles keine guten Aussichten.

Und seine Meinung zu Trump? Es hätte schlimmer nicht kommen können. Sinn fürchtet vor allem einen schwächelnden Euro, wenn der kommende US-Präsident seine Zoll-Phantasien wahr werden lässt. „Der Lebensstandard in Europa wird leiden.“ Einziges positives Signal der Trump-Wahl: Die Europäer werden gezwungen, sich von den USA zu emanzipieren und unabhängig zu werden.

Meiner Meinung nach... Gelungene Veranstaltung. Höchst professionell. Hans-Werner Sinn ist nun wirklich keine Stimmungskanone. Sein Zustandsbericht und die Prognose für Deutschland und Europa können depressiv machen. Viele Teilnehmer vermissten Lösungsvorschläge. Wobei es natürlich schwierig ist, den Dreh ins Positive zu finden. ■



»Die Transformation des Immobilienmarktes verlangt nach neuen ESG-konformen Produkten.«

Alexander Klein, Geschäftsführer Vertrieb



Value Add: Nachhaltige Chancen mit nachhaltiger Bestandsentwicklung.

Mit seinem neuesten Publikumsfonds fokussiert sich Verifort Capital auf seine Kernkompetenz: Gewerbeimmobilien in B- und C-Städten mit hohem Value-Add-Potenzial. Dazu identifiziert das Unternehmen solche Objekte, entwickelt sie mit dem eigenen Asset- und Property-Management weiter und bringt sie wertgesteigert zurück in den Markt. Mit seinem »Manage-to-Green«-Ansatz macht Verifort Capital diese Immobilien fit für die Zukunft und schafft durch ökonomisch als auch ökologisch sinnvolle Sanierungen langfristige Wettbewerbsvorteile. Der Fonds richtet sich mit seiner auf nachhaltige Wertsteigerung abzielenden Value-Add-Strategie vor allem an Anleger, die entsprechend ihrer Portfoliostrategie an der wachsenden Bedeutung von ESG und den Chancen auf dem Immobilienmarkt teilhaben möchten.

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



Commerz Real

Bürger befragt

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum geplanten Hochhausneubau im Kaiser-Karree im Frankfurter Bankenviertel ist abgeschlossen. Projektpartner **Commerz Real** und **Tishman Speyer** haben rund 350 Frankfurter online und 175 Personen auf einer Informationsveranstaltung nach Ihren Ideen und Meinungen zur Gestaltung des Gebäudeensembles befragt. Im Fokus standen dabei nachhaltiges Bauen, soziale und kulturelle Nutzungen. Der Komplex wurde bis Ende 2022 von der **Commerzbank** genutzt.

Licht strahlt am Wohnungsmarkt

Boyd Simpson: Mehrfamilienhäuser bei Institutionellen beliebt

Die USA nehmen einen großen Raum ein in den Portfolios vermögiger Investoren. Das wurde auf dem Family Office Real Estate Day deutlich (siehe Seite 2). Aber auch private Kapitalanleger beteiligen sich gerne auf amerikanischen Immobilienmärkten. Boyd Simpson von TSO hat sich kürzlich entschieden, die Beteiligungen künftig als AIF anzubieten. Seine Meinung zu den US-Märkten:

Dass es Licht am Ende des Tunnels in der US-Immobilienwirtschaft gibt, ist immer deutlicher abzusehen. Am hellsten scheint das Licht aktuell im Wohnungsmarkt. Die Gründe dafür sind die hohe Nachfrage und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die

sich absehbar weiter verbessern dürften.

Ein Blick auf die wirtschaftliche Großwetterlage:

Eine Rezession ist nach wie vor un-

wahrscheinlich und wird immer unwahrscheinlicher. Stattdessen zeigen sich stabiles Wachstum und ein gefestigter Arbeitsmarkt – die Basis also für gutes Konsumverhalten und eine weitere Stabilisierung der Märkte. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung unter dem neuen US-Präsidenten **Donald Trump** fortsetzen wird. Die ersten Re-



TSO-Chef Boyd Simpson

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

 Real I.S.



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.

aktionen an der Börse waren durchaus positiv, auch die geplanten Vorhaben dürften erhebliche positive Auswirkungen auf die US-Wirtschaft haben. Und auch wenn die Meinungen zum Wahlergebnis erwartungsgemäß auseinandergehen, wissen wir jetzt, worauf wir uns in den nächsten Jahren einstellen können.

Mit Trump kehrt allerdings für die Immobilienbranche ein Risiko zurück: Hohe Einfuhrzölle, mit denen er im Wahlkampf lautstark geworben hat. Diese könnten im Ernstfall steigende Verbraucherpreise und somit einen Anstieg der Inflation zur Folge haben, worauf die Fed wiederum mit steigenden Zinsen reagieren müsste – das wäre ein ungünstiges Signal für die Immobilienmärkte. Andererseits plant Trump Steuer-senkungen, um die Anreize für Investitionen in den USA zu erhöhen, was das US-Wachstum ankurbeln könnte.

Aber da bleibt viel Konjunktiv – bisher ist noch relativ unklar, was davon und wie konkret umgesetzt wird. Daher ein Blick auf die Gegenwart: Wir können unabhängig von der neuen Administration davon ausge-

hen, dass der Wohnungsmarkt am schnellsten zu alter Stärke zurückfinden wird. Er ist bereits auf einem guten Weg. Auch wenn hohe Finanzierungskosten den Wohnungskauf erschweren, treibt dies die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an, was dem Multi-family-Markt zugutekommt. Seit 15 Jahren besteht in den USA ein strukturelles Wohnungsdefizit, das zu einer hohen Auslastung und Mietpotenzial in diesem Segment führt. In Zahlen heißt das: Es fehlen zwischen 3,5 und 4,5 Millionen Wohnungen. Die hohe Nachfrage wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Die bereits erfolgten und erwarteten Zinssenkungen wirken zusätzlich stimulierend. Gleichzeitig sorgen kurze Mietvertragslaufzeiten von einem Jahr für Flexibilität und Inflationsschutz bei Investoren und Mietern. Deshalb ist gerade der Mehrfamilienhausbereich auch bei institutionellen Investoren beliebt.

Etwas düsterer sieht es auf den ersten Blick bei den Büroimmobilien aus, vor allem in den Downtown-Lagen der Küstenmetropolen wie San Francisco oder New York, wo die Leerstandsquote bei bis zu 40 Prozent liegt. Häufig handelt es sich dabei um ältere Büroflächen, die modernen Anforderungen an Flexibi-

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

DFI

Wohnen in Berlin

Der Publikums-AIF „DFI Wohnen 2“ hat für 3,8 Millionen Euro ein Mehrfamilienhaus im Berliner Stadtteil Alt-Reinickendorf gekauft. Die 1991 errichtete Immobilie mit 21 Einheiten wurde laufend instandgehalten, weist die Energieeffizienzklasse C aus und ist zu 100 Prozent vermietet. Somit verwaltet der Fonds nun bereits für 22,3 Millionen Euro Wohnimmobilien an Standorten mit solider Mietnachfrage und in gutem technischem Zustand. Der Berlin-Anteil des Fonds liegt bei 17 Prozent.

lität, Nachhaltigkeit und technologischer Ausstattung nicht mehr gerecht werden. Um sie wieder wettbewerbsfähig zu machen, bedarf es klarer Sanierungskonzepte – eine Herausforderung, da hohe Kosten und strenge Vorschriften solche Vorhaben erschweren.

Lichtblicke gibt es hingegen in den Suburbs im Südosten der USA. Anders als in Europa sind diese Vororte oft multifunktionale Knotenpunkte mit moderner Infrastruktur. Unternehmen entdecken diese Standorte zunehmend für sich, da viele Arbeitnehmer Pendelzeiten in die Innenstadt vermeiden möchten.

Es ist also eine unterschiedliche Geschwindigkeit der Markterholung zu beobachten. Zwischen Wohn- und Büroimmobilien liegen Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien. In beiden Segmenten scheint das Schlimmste

hinter uns zu liegen, die Vermietungsgeschwindigkeit nimmt wieder zu. Im Einzelhandel besteht eine starke Nachfrage nach erstklassigen Flächen, das Angebot ist jedoch begrenzt.

Fazit. Bei stabilen Rahmenbedingungen wie weiter sinkenden Zinsen ist mit einer Erholung des US-Immobilienmarktes zu rechnen. Bestehende Büroimmobilien müssen jedoch angepasst werden, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Politische Impulse wie mögliche Steuersenkungen könnten Investitionen fördern und die Marktdynamik verstärken. Entscheidend wird sein, wie flexibel und innovativ die einzelnen Branchen auf neue Marktbedürfnisse reagieren. ■

Boyd Simpson, TSO

**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

hausinvest

Ohne ESG-Maßnahmen drohen Wertverluste

Jones Lang LaSalle untersucht 46.000 Gebäude - großes Einsparpotenzial bei Heiz- und Kühlanlagen

Die ESG-Faktoren spielen bei immer mehr Mietern, Eigentümern und Investoren eine wichtige Rolle, sowohl wegen eigens gesetzter Verpflichtungen als auch aufgrund des zunehmenden regulatorischen Drucks. Dementsprechend groß ist der Bedarf an „Low-Carbon-Flächen“. Das Angebot bleibt jedoch verschwindend gering.

Investoren und Eigentümer sollten die Chance nutzen und Angebot schaffen – nicht nur wegen der großen Nachfrage, sondern auch, um „Stranded Assets“ zu vermeiden: Davon sind weltweit nämlich 65 Prozent der Büros und 75 Prozent der Mehrfamilienhäuser aufgrund mangelnder Nachhaltigkeitsmaßnahmen bedroht. Das geht aus dem JLL-Report „Low Carbon Buildings Create Economic Value“ hervor, für den JLL die Daten von weltweit 46.000 Gebäuden in elf Sektoren untersucht hat.

„Energetische Maßnahmen stehen im ersten Schritt zwar für Investitionen, dauerhaft sorgen sie aber für teilweise enorme Kosteneinsparungen und tragen zusätzlich zur Wertsteigerung der Immobilie bei“, sagt **Alexander Rausch**, Director Sustainability Consulting **Jones Lang LaSalle** DACH. „Eine verbesserte Gebäudeperformance geht mit niedrigeren Betriebskosten, sicherer Energieversorgung, Resilienz gegenüber neuer Regularik sowie einer größeren Anziehungskraft für bestehende und potenziell neue Beschäftigte einher.“

Durch energetische Maßnahmen können zwischen zehn und 40 Prozent der Energiekosten eingespart werden, abhängig vom Immobilientyp sowie davon, ob ein einfaches oder ein umfassenderes MEP-Retrofitting (Mechanisch, Elektrisch und Sanitär („Plumbing“)) durchgeführt wird. Besonders hoch sind die Einsparmöglichkeiten bei Rechenzentren mit durchschnittlich 24 Euro pro Quadratmeter im einfachen und 108 Euro im umfassenden Verfahren pro Jahr. Auch in Laboren (10,80 bzw. 47 Euro), auf Healthcare-Flächen (10,20 bzw. 46 Euro) sowie im Lebensmittelhandel (11,30 bzw. 39 Euro) lassen sich die Kosten deutlich minimieren.

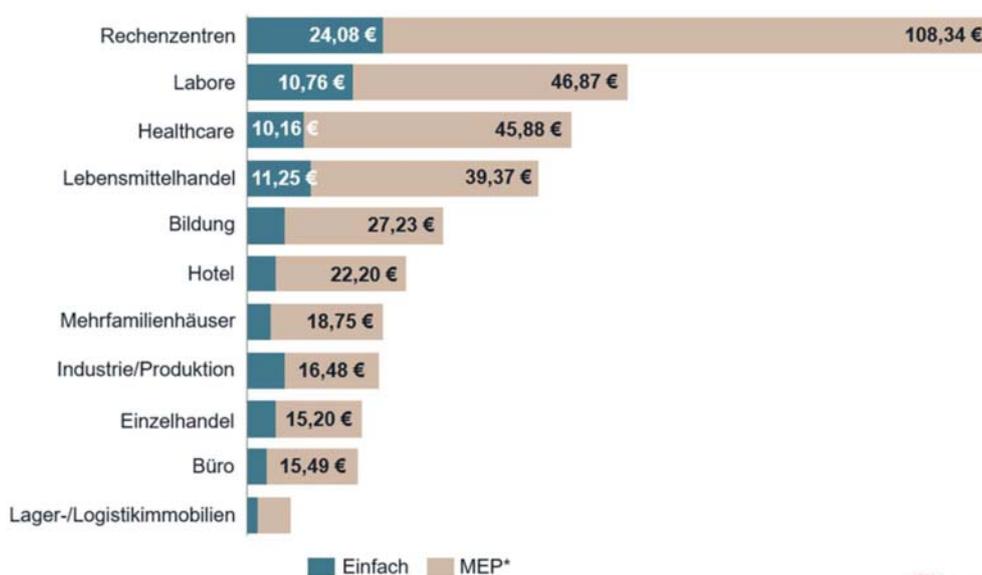
„Verschiedene Faktoren vereinfachen die effiziente und nachhaltige Transformation von Gebäuden“, sagt **Rausch**: „Entscheidend ist, dass Nutzer, Eigentümer und Investoren strategisch zusammenarbeiten und, sofern nicht vorhanden, smarte und vernetzte Gebäudetechnologie implementieren. Idealerweise werden die Maßnahmen an den Vorgaben und der erwarteten Regularik des Gesetzgebers ausgerichtet und mit nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten umgesetzt. Ein verstärkter Austausch mit anderen Akteuren hilft zudem, Verbrauchsdaten und Gebäudeleistungen zu vergleichen und Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.“

Besonders großes Einsparpotenzial erzielen Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei Heiz- und Kühlanlagen,

da diese den Großteil des Energieverbrauchs von Gebäuden ausmachen. Eine 100-prozentige Elektrifizierung von Immobilien, beispielsweise durch den Einsatz von Wärmepumpen, trägt dabei auch zu einem niedrigeren CO₂-Ausstoß bei, insbesondere, wenn auf den Bezug grüner Energie gesetzt wird. Eine effektive Möglichkeit, sich die Stromversorgung zu sichern, sind Power-Purchase-Agreements (PPA). ■

Große Wirkung bereits bei einfacher Sanierung

Energieeinsparpotenzial nach Sektor in Euro pro m²



Quelle: JLL Research, *MEP = Mechanisch, Elektrisch und Sanitär (Plumbing)



Mehr als 100 Euro pro Quadratmeter kann die jährliche Ersparnis nach einer energetischen Sanierung in Rechenzentren erreichen. Voraussetzung sind umfangreiche Maßnahmen.

Solvium

Wechselkoffer beendet

Solvium hat die Vermögensanlage „Wechselkoffer Euro Select 6“ geschlossen. Zusammen mit den ebenfalls beendeten Vermögensanlagen Euro Select 1 bis 5 erhielten 1.900 Anleger ihre Zahlungen prognosegemäß. An Mieten und Rückzahlungen wurden mehr als 50 Millionen Euro ausgezahlt. Der „Euro Select 6“ sah für den Anleger eine Mietlaufzeit von 60 Monaten und Auszahlungen von 13,99 Prozent jährlich vor. In dieser Zeit der Nullzinsphase lag die IRR-Rendite bei 4,29 Prozent jährlich.

USA und Asien hui - Europa pfui

Universal Investment fragt Meinung der Vermögensverwalter ab

Global betrachtet wird sich die Wirtschaft 2025 positiv entwickeln. Entgegen der Meinung einiger Experten sieht eine deutliche Mehrheit der rund 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der jährlichen Vermögensverwalter-Umfrage von Universal Investment einen Aufschwung in den USA voraus.

Für Asien, insbesondere für China rechnen sie mit einer florierenden Wirtschaft. Europa und Deutschland dagegen stehen nach Einschätzung der Vermögensverwalter vor einer Rezession oder Stagnation.

Investmentrisiken sehen die Umfrageteilnehmer vor allem in der politischen Großwetterlage: 87 Prozent der Befrag-

ten betrachten geopolitische Spannungen als größte Gefahr für die Kapitalmärkte. Auf Platz zwei folgen Kriege und Terroranschläge (54 Prozent) und auf Platz drei – trotz der positiven Entwicklung in diesem Jahr – die Inflation mit knapp 46 Prozent.

Regulatorische Risiken wiederum machen den Profis weit mehr Sorgen als die weitere Zinspolitik der führenden Zentralbanken. Der Klimawandel befindet sich mit 17 Prozent auf dem vorletzten Platz, knapp dahinter folgen Lieferkettenprobleme.

Klare Vorstellungen haben die Vermögensverwalter zudem im Hinblick auf die Anlageklassen und Regionen, die sie Investoren für 2025 empfehlen: Mit

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Solarpark gesichert

Renditestarke Investition in Bayern

Wechsel Dich

Jamestown hat Ende Oktober 2024 **North American Properties Atlanta (NAPA)** übernommen. Die ebenfalls in Atlanta ansässige Tochtergesellschaft des familiengeführten Immobilienunternehmens **NAP** fokussiert sich auf gemischt genutzte Immobilien in wachstumsstarken Vorstädten im Osten der USA und verfügt über ein verwaltetes Vermögen von rund zwei Milliarden Dollar, das sich auf neun Objekte verteilt. Mehrheitseigentümer aller neun Objekte sind institutionelle Investoren. Mit der Übernahme übernimmt Jamestown, L.P. das Asset-Management des gesamten Portfolios und schafft zusätzliche Synergien. An sechs der neun Objekten hält die Muttergesellschaft NAP noch eine strategische Minderheitsbeteiligung und bringt sie in ein neues Joint-Venture ein, an dem sich der geschlossene Publikums-AIF Jamestown 32 mit 24,7 Millionen US-Dollar Fondseigenkapital beteiligt. Jamestown 32 erhält dabei eine Vorzugsstellung gegenüber dem Joint-Venture-Partner.

GOAL, das Joint-Venture von **KGAL** und **Deutsche Lufthansa AG**, hat **Vicente Alava Pons** zum Managing Director ernannt. Er soll mit Co-Geschäftsführer **Christian Schloemann** das Unternehmenswachstum vorantreiben, Märkte erschließen und Innovationen fördern. Der neue Geschäftsführer verfügt über 28 Jahre Erfahrung in der globalen Luftfahrtfinanzierung. Er kommt von der **Aviation Capital Group**, wo er als Managing Director die Flugzeugfinanzierungslösungen verantwortete.



Ukraine-Krieg nicht ohne Folgen. Die Furcht vor geopolitischen Spannungen nimmt zu.

einer Übergewichtung von Industrieländern und Aktien mit einem Anteil von mehr als 43 Prozent, Renten mit einer Allokation von fast 22 Prozent. Aktien aus Schwellenländern dagegen machen nur knapp zehn Prozent aus, Renten aus diesen Regionen nur etwas über fünf Prozent. Immobilien werden mit 5,5 Prozent berücksichtigt. Recht hoch ist im Vergleich dazu der Anteil von Gold & Edelmetallen mit 7,7 Prozent. Alternative Investments machen in der Gesamtallokation leicht über vier Prozent aus.

In der Länderallokation stehen die USA mit 45 Prozent ganz oben auf der Investmentliste. Europa folgt mit 30 Prozent, Asien ohne China mit 6,7 Prozent. Obwohl so viele Teilnehmende China ein starkes Wachstum zutrauen, ist sein Anteil mit 3,8 Prozent nicht sehr hoch – und liegt deutlich unter dem Japans mit 5,5 Prozent.

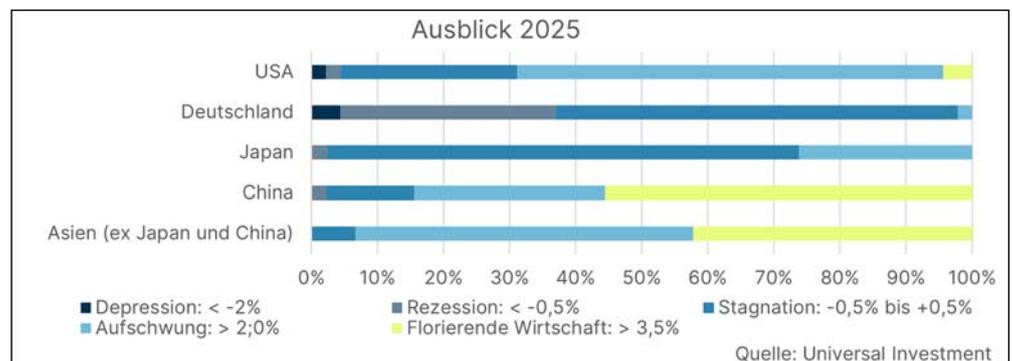
Weitere Zinssenkungen scheinen für das nächste Jahr gedanklich bereits eingeplant. Zwischen 71 Prozent und 78 Prozent aller Umfrageteilnehmer sagen 2025 für die Federal Reserve, die Europäische Zentralbank und die Bank of England niedrigere Zinsen voraus. Einziger Ausreißer ist Japan, wo eine deutliche Mehrheit einen leichten Zinsanstieg

erwartet. Weil erstmals eine Koalition in Japan regiert, könnte sich möglicherweise die Geldpolitik des Landes etwas ändern und neue Impulse setzen.

Bei Themeninvestments liegt Pharma mit 70 Prozent auf Platz eins und überholt damit Technologie (60 Prozent). Cyber Security (49 Prozent) und Infrastruktur (37 Prozent) folgen auf den Plätzen drei und vier. Klima und Umwelt landen nur auf dem sechsten Platz mit 23 Prozent.

Stichwort Nachhaltigkeit: Kaum ein Ansatz startete in den vergangenen Jahren so positiv und schaffte es auf die politische Agenda vieler Länder - und steht jetzt so sehr in der Kritik. Große internationale Asset Manager und politische Entscheidungsträger rudern zurzeit teils deutlich zurück.

Wie im Markt zeigt auch die Vermögensverwalter-Umfrage von Universal Investment, dass das Interesse an nachhaltigen Investments im Vergleich zu den vergangenen Jahren stagniert oder gar leicht abkühlt. Die Antworten der Teilnehmer sind zwar breit gefächert, aber eindeutig. Nur 21 Prozent der Befragten vertreten die Ansicht, dass die Nachfrage nach ESG-Investments wieder zunimmt. Deutlich mehr, 35 Prozent, erwarten einen weiteren Rückgang der Nachfrage und etwas über 37 Prozent rechnen mit einem Stillstand auf dem aktuellen Niveau. An einen drastischen Einbruch der Nachfrage glauben allerdings die wenigsten. Nur sieben Prozent sind dieser Meinung. ■



Flourierende Wirtschaft in Deutschland nicht in Sicht. Vor allem in Asien erwarten die Vermögensverwalter einen Dreh ins Positive.

Auf ein Wort... mit Jürgen Göbel, EURAMCO

„Marktpreise passen sich Realitäten an“

EURAMCO hat ersten Solarpark für Publikums-Fonds günstiger gekauft als prognostiziert

Der Markt für Erneuerbare-Energien-Anlagen entspannt sich. Das berichtet EURAMCO-Chef Jürgen Göbel. Er hat kürzlich das erste Objekt für den aktuellen Fonds „Clean Power“ gekauft, den Solarpark „Die Welle“ in der Nähe von Regensburg.

Der Fondsbrief: Wie erleben Sie aktuell den Transaktionsmarkt? Noch vor gar nicht langer Zeit waren New-Energy-Anlagen deutlich beliebter als Immobilien. Und entsprechend teurer.

Jürgen Göbel: Mit dem massiven Anstieg der Börsenstrompreise durch den Beginn des Ukrainekrieges, in Verbindung mit Engpässen in den Lieferketten, wurden absurd hohe Kaufpreise für Erneuerbare-Energien-Anlagen aufgerufen. Das ist zum Glück Geschichte. Die Euphorie ist allerdings ebenfalls weg, anders als noch vor zweieinhalb Jahren. Damals rechneten die Investoren kurzfristig mit Vergütungen von 25 Cent und langfristig mit zehn Cent und mehr pro Kilowattstunde.

Wir kalkulieren langfristig durchschnittlich mit 7,2 Cent. Dennoch ist Nachfrage nach New-Energy-Anlagen vorhanden, wenn auch nicht mehr in dem Maße wie noch vor zwei Jahren. Die Marktpreise haben sich den Realitäten angepasst, wobei entscheidend ist, welche Erwartungen die Marktteilnehmer an die Variablen haben: Die Mindestvergütung, die Power Purchase Vergütung, den Abzinsungsfaktor. Unter dem Strich haben wir die Solaranlage günstiger kaufen können als in unserer Prognose erwartet.

Sie haben nicht die Anlage gekauft, sondern eine Gesellschaft inklusive Anlage. Welche Vorteile bietet dieses Konstrukt?

Ist das Paket ordentlich geschnürt, bietet eine Gesellschaft viele Vorteile: Alle Genehmigungen liegen, vor, ebenso alle Verträge mit dem Stromabnehmer und der finanzierenden Bank. Weil wir europaweit investieren wollen, würden wir jede Anlage sowieso in eine

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.

Aktuelles Portfolio

Marketing-Anzeige



KGAL

Top bei New Energy

Scope hat die **KGAL** erneut als besten Assetmanager in der Kategorie „Infrastructure Equity – New Energy“ ausgezeichnet. Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit erneuerbaren Energien, das Know-how eines 65-köpfigen Expertenteams sowie das Produktangebot sind die Erfolgsgrundlage. 2024 wird die **KGAL** rund 240 Megawatt Leistung ans Netz anschließen.

Habona-Report

Spontaner Konsum

Habona hat seinen aktuellen Handelsimmobilien-Report veröffentlicht. Mit überraschenden Ergebnissen. So treffen 87 Prozent der Konsumenten Kaufentscheidungen auf Basis spontaner Gefühle, das sind 17 Prozent mehr als 2015. Außerdem: Die heute 55 bis 65-Jährigen Boomer, die erste erlebnisorientierte Nachkriegsgeneration, tragen urbane Trends in ländliche Zuzugsgebiete, in denen sie 20 Prozent der Bevölkerung ausmachen.

EURAMCO

Rathaus als Mieter

EURAMCO vermietet 5.900 Quadratmeter Bürofläche, 400 Quadratmeter Lagerfläche und 90 Kfz-Stellplätze für mindestens fünf Jahre an die Stadt Eschborn zur Nutzung als vorläufiges Rathaus. Durch die Neuvermietung steigt der Vermietungsstand der Fondsimmoblie auf 86 Prozent. Das Objekt ist im Bestand eines Immobilienfonds, der seit 2012 von **EURAMCO** gemanagt wird.



Jürgen Göbel, EURAMCO

eigene Gesellschaft packen, um die Ergebnisse steuerlich zu neutralisieren. Ansonsten müssten die Anleger in jedem Investitionsland eine Steuererklärung abgeben. Das möchte niemand.

Kurbelt das erste Asset im Fonds den Vertrieb an?

Wir haben zum Emissionsbeginn im Herbst 2023 positive Resonanz zum „**EURAMCO Clean Power**“ erfahren. Viele Vertriebspartner haben die größere Auswahl an Fonds im Bereich der Erneuerbaren Energien begrüßt, um bei der Auswahl von Initiatoren eine weitere Diversifikationsmöglichkeit zu haben. Allerdings wurde der Mitvertrieb oft von einem ersten Investment abhängig gemacht, um zu sehen, ob **EURAMCO** in der Lage ist, hochwertige und renditestarke Assets für den Fonds zu erwerben. Mit dem Kauf des Solarparks „Die Welle“ ist uns das gelungen. Im Übrigen werden wir in Kürze einen Nachtrag zum Prospekt veröffentlichen, in dem sich die verbesserten Einkaufsbedingungen auch in einer höheren Renditeprognose niederschlagen. Also ja, wir sind uns sicher, dass die Platzierung des Fonds durch den Erwerb deutlich an Fahrt gewinnen wird.

Welche Rolle spielt zum Beispiel der ELTIF in Ihren Plänen?

Nichts ist in Stein gemeißelt, aber derzeit verfügen wir nur über die Zulassung für den Publikums- und Spezialfonds. Unsere Überlegungen gehen aber auch in andere Richtungen, zum Beispiel zu geschlossenen Sondervermögen, sofern der Gesetzgeber die bisherigen Pläne dazu weiter verfolgt. Das halten wir für attraktiver als einen ELTIF. Im kommenden Jahr werden wir die Frage für uns beantworten.

Fürchten Sie Konsequenzen für Erneuerbare Energien nach dem Ampel-Aus?

Fraglich, ob die Grünen in einer kommenden Regierung dabei sind.

Auch die CDU/CSU stellt die Erneuerbaren Energien nicht in Frage, sondern plädiert für eine größere Technologieoffenheit, was aus unserer Sicht zu begrüßen ist. Wir sollten außerdem nie vergessen, dass die Erneuerbaren Energien für ein rohstoffarmes Land wie die Bundesrepublik ein unabdingbarer Bestandteil für mehr Unabhängigkeit in der Energieversorgung sind. Zudem bin ich mir gar nicht so sicher, dass es ohne die Grünen geht – auch wenn Bayerns Ministerpräsident **Markus Söder** das anders sieht. Aber unabhängig davon, besteht weiterhin grundsätzliches Interesse an grüner Energie. Das ist nicht nur meine persönliche Meinung, sondern auch die Einschätzung im Unternehmen: Investitionen und Aufbau der Erneuerbaren Energien werden weiter forciert.

Wie denken Sie über Investitionen in Batterien? Damit beschäftigen sich aktuell einige Unternehmen.

Eine Mischung aus Erneuerbaren Energien und Speichermedien, seien es Batterien oder Wasserstoff, ist eine gute Idee, denn so erreichen wir die Grundlastfähigkeit zügiger. Technisch allerdings wird sich in den kommenden Jahren noch einiges tun. Diese Entwicklung möchten wir abwarten. Und zudem sind Stromspeicher kein Selbstzweck, sondern der Rendite-Risiko-Mix für Investoren muss stimmen.

EURAMCO ist auch in Immobilienfonds investiert. Stichwort Home Office.

Der Trend geht ganz klar zurück ins Büro. Wobei sich die Anforderungen massiv gewandelt haben. Neue Konzepte müssen Desk Sharing und Meeting-Flächen berücksichtigen. Im Publikumsfonds „Deutschland 1“ verwalten wir eine Büroimmobilie in Böblingen. Trotz Kündigung des Hauptmieters **Mercedes** sind die Flächen sehr beliebt. Die Nachfrage neuer Mieter übersteigt das Angebot um 30 Prozent, weil die Konditionen deutlich attraktiver sind als in einem Neubau. ■

Keine Abstriche mehr bei der Qualität

LP Invest: Kapitalanleger kaufen Logistikimmobilien weitaus selektiver als noch vor einigen Jahren

Der Aufwärtstrend auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien setzt sich fort. Das ist die zentrale Erkenntnis aus dem Marktbericht „LIP UP TO DATE – Logistikimmobilien Deutschland“ von LIP Invest, einem Anbieter von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren in der Assetklasse Logistikimmobilien.

Das Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale übertrifft das verhaltene Ergebnis des Vorjahreszeitraums, wenngleich das Niveau der Rekordjahre 2021 und 2022 noch in einiger Ferne liegt. „Das zunehmende Produktangebot sorgt wieder für mehr Aktivität am Markt und verspricht ein weiteres Anziehen der Investmenttätigkeit. Die leicht gesunkenen Geld- und Kapitalmarktzinsen machen auch Value Add Produkte wieder attraktiver. Insgesamt ist zu erkennen, dass Objekte weitaus selektiver angekauft werden als noch vor zwei bis drei Jahren, als teilweise deutliche Abstriche bei der Objekt- und Standortqualität in Kauf genommen wurden“, so **Sebastian Betz**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest.

Zum Jahreswechsel hin zeichnen sich bereits erste Tendenzen von fallenden Bruttoanfangsrenditen ab. Die weitere Entwicklung ist allerdings von einigen externen Faktoren abhängig, beispielsweise der weiteren Entwicklungen der Inflation und den damit verbundenen Zinsentscheidungen sowohl im EU-Raum als auch in den USA. Eine merkliche Belebung des Investmentmarktes wird sich wohl bis ins erste Quartal 2025 ziehen. Die angekündigten Friedensbemühungen des kommenden neuen US-Präsidenten Trump in Verbindung mit einem deutschen Regierungswechsel im Februar 2025 – einhergehend mit einer Rückkehr zu rationaler Wirtschafts- und Energiepolitik – könnten zu einer echten Aufbruchstimmung führen. So die Meinung von Betz.

Im dritten Quartal 2024 wurden auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt Transaktionen mit einem Volumen von 1,4 Milliarden Euro getätigt. Das Ergebnis setzt die Investmenttätigkeit in den vorhergehenden Quartalen konstant fort. Das Transaktionsvolumen der ersten neun Monate beläuft sich insge-

JETZT INVESTIEREN!

Flagship-Baumarkt
Metropole Köln

Hahn
Gruppe
Wertarbeit mit Immobilien

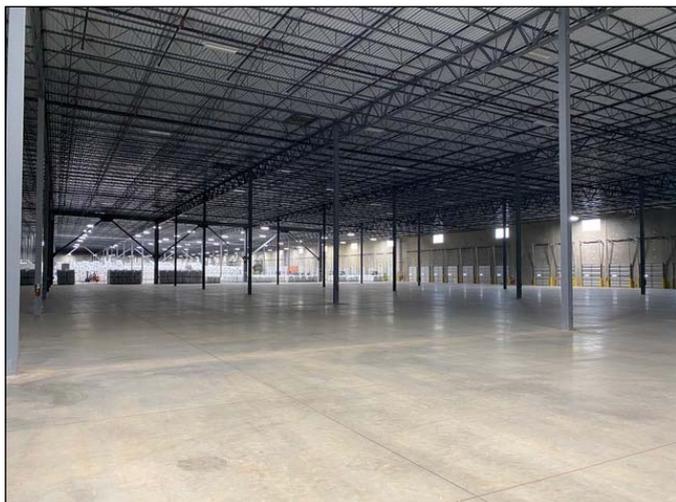
OBI
Gartenparadies

HALLO KÖLN

HAHN PLUSWERTFONDS – 181 BAUMARKT KÖLN
www.hahnag.de

SONNTAG - SAMSTAG
8.00 UHR -
20.00 UHR





Moderne Lagerhallen sind unter anderem mit Bewegungsmeldern ausgestattet, um die Energiekosten zu begrenzen

samt auf 4,3 Milliarden Euro und übertrifft damit den Vorjahreszeitraum um rund zwölf Prozent. Rund die Hälfte des Volumens geht auf Portfoliodeals zurück. Hier fließt unter anderem der Erwerb eines Portfolios von zwölf Logistikimmobilien durch P3 im Süden Deutschlands mit einer Gesamtmietfläche von 269.000 Quadratmeter ein.

Die Spitzenrendite (BAR) für Neubauten ist im dritten Quartal leicht gesunken und liegt bei 4,80 Prozent bis 5,05 Prozent. LIP analysiert stetig die Entwicklungen am deutschen Logistikimmobilienmarkt. Hierzu gehört unter anderem die Beobachtung der Angebotssituation. LIP wurden im dritten Quartal 2024 Objekte mit einem Volumen von 700 Millionen Euro angeboten, was in etwa dem Niveau des ersten Quartals 2024 entspricht.

Unter den angebotenen Immobilien befinden sich weniger großflächige Objekte als im vorhergehenden Quartal, wodurch das Volumen geringer ausfällt. Objektangebote, die bereits in früheren Quartalen auf den Markt kamen und noch keinen Käufer gefunden haben, fließen nicht in das potenzielle Investmentvolumen ein.

Der Flächenumsatz fiel im dritten Quartal 2024 mit 1,35 Millionen Quadratmeter weiterhin stabil aus. Größere Mietabschlüsse blieben aufgrund der wirtschaftlichen Situation eine Ausnahme. Stattdessen bewegten sich viele Mietabschlüsse für Logistikimmobilien in der Größenordnung von 5.000 Quadratmeter bis 30.000 Quadratmeter. So hat die **bauwo Grundstücksgesellschaft** beispielsweise 11.500 Quadratmeter Hallenflächen in Mühlendorf am Inn an **Duvenbeck Logistics Europa** vermietet. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen 3,85 Millionen Quadratmeter umgesetzt.

In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden insgesamt rund 2,95 Millionen Quadratmeter an neuen Lo-



gistikimmobilien errichtet. Davon entfielen rund 850.000 Quadratmeter auf das dritte Quartal. Gegenüber den ersten beiden Quartalen fällt die Neubautätigkeit damit etwas verhaltener aus, wenngleich für das Jahresabschlussquartal bereits viele Projekte in der Pipeline stehen.

Im September fand der Spatenstich für das neue Zentrallager der **Nordwest-Handel AG** in Alsfeld zwischen Frankfurt und Kassel statt. Es soll mit 72.000 Quadratmeter Logistikfläche die Warenverfügbarkeit des Unternehmens erhöhen. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Holz gewinnt als Baustoff zunehmend an Bedeutung bei der Errichtung von Logistikimmobilien. Mittlerweile können sogar großformatige Logistikhallen mit großen Spannweiten und mit wenig Stützen in der Holzbauweise realisiert werden, bis hin zur Außenfassade. Zum Einsatz kommt dabei in der Regel Brettschichtholz bzw. Furnierschichtholz. Im Vergleich zu herkömmlichen Stahlbetonkonstruktionen verursacht die Holzbauweise weniger CO₂-Emissionen – sowohl in der Bauphase als auch über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Damit kommt der Holzbauweise auch auf dem Weg zur Kreislaufwirtschaft eine wichtige Bedeutung zu: Zwar kann auch Stahlbeton recycelt werden, allerdings besteht bei einem Holztragwerk die Möglichkeit, es abzubauen und derselben Nutzung an einem anderen Standort wieder zuzuführen. Somit ist der Materialkreislauf von Holzkonstruktionen perspektivisch länger als der von Stahlbetonkonstruktionen. ■

Savills IM

Living in England

Savills IM hat mit der ersten Transaktion für die neue Strategie „Simply Affordable Homes“ 100 Wohneinheiten von der britischen Wohnungsbaugesellschaft **Park Properties Housing Association (PPHA)** erworben. Der Ankauf ist Teil einer Transaktionsserie, die den Erwerb eines diversifizierten Portfolios mit mehr als 200 bezahlbaren Mietwohnungen und Wohnraum in Teileigentum umfasst. Die Objekte befinden sich an elf Standorten im Süden und Osten Englands und den Midlands.

Aquila

Batteriespeicher

Aquila Clean Energy EMEA hat mit dem Bau eines Batteriespeicherprojekts begonnen. Die Anlage in Wetzten, Niedersachsen, soll mit einer Kapazität von 56 MW / 112 MWh die Stabilität des Stromnetzes gewährleisten und die Integration Erneuerbarer Energien unterstützen. Als Zweistundenspeicher eignet sich die Anlage sowohl für Regenergie als auch für die Optimierung des Großhandelsmarktes. Sie wird mit Lithium-Eisenphosphat-Batteriezellen (LFP) ausgestattet, frei von Nickel und Kobalt. Die Technologie ermöglicht es, Strom aus Erneuerbaren Energien mit der vollen Kapazität von 56 MW zu speichern und im gleichen Zeitraum wieder in das Netz einzuspeisen. Damit können 135.000 Haushalte zwei Stunden lang mit Strom versorgt werden.

Flaute über den Büromärkten

Flächenauslastung weiterhin deutlich unter Vor-Corona-Niveau

Still ruht der See auf den europäischen Büromärkten. Laut Savills ist die durchschnittliche Flächenauslastung in Europa in den vergangenen sechs Monaten nur leicht von 59 Prozent auf 60 Prozent gestiegen. Vor der Pandemie lag der Durchschnitt bei 70 Prozent.

Mit 66 Prozent übertrifft die Bürobelegungsquote Madrids weiterhin andere europäische Märkte, was auf einen höheren Anteil an Innenstadtbewohnern, kürzeren Arbeitswegen und einer ausgeprägten Büroökultur an Spitzentagen zurückzuführen ist. Prag hat zum ersten Mal die 60-Prozent-Marke erreicht, da sich mehr Unternehmen für die Einführung eines strengeren hybriden Arbeitsmodells entschieden haben. Zudem steigen sowohl in Dublin als auch in London die Auslastungsquoten allmählich, wobei die Belegungsraten in London leicht auf 63 Prozent im West End und 57 Prozent in der City angewachsen sind.

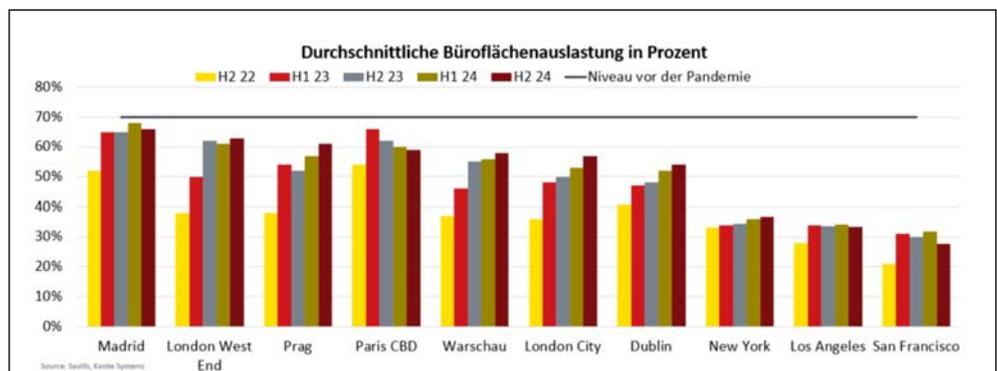
Nach Angaben des internationalen Immobilienberaters ist die Auslastung dienstags (68 Prozent), mittwochs (67 Prozent) und donnerstags (65 Prozent) fast genauso hoch wie vor der Pandemie.

Mike Barnes, Associate Director im European Commercial Research Team von **Savills**, beobachtet: „Insgesamt ist die Auslastungsquote

der Büros in Europa nach wie vor höher als in den von uns untersuchten US-Städten, wo die Quote zwischen 30 und 40 Prozent liegt. Dies dürfte auf den höheren Anteil an Innenstadtbewohnern, die durchschnittlich kürzeren Arbeitswege, die bessere Qualität des öffentlichen Nahverkehrs und die ausgeprägtere Büroökultur zurückzuführen sein“.

Christina Sigliano, EMEA Head of Global Occupier Services bei Savills, kommentiert: „Die stabilen Auslastungsquoten stützen die Nachfrage nach Büroflächen und der Büroflächenumsatz in Europa ist im ersten Halbjahr 2024 um sechs Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Angesichts der Tatsache, dass **Oxford Economics** für die nächsten fünf Jahre 1,5 Millionen zusätzliche Büroarbeitsplätze in der EU prognostiziert, gehen wir davon aus, dass sich die Büronachfrage in den Top-Standorten weiter erholen wird.“

Zu den jüngsten Trends, die Savills in der Arbeitswelt beobachtet, gehören die Bemühungen von Arbeitgebern, neurodiverse Arbeitsweisen zu verstehen und zu unterstützen. Zudem wird die Nutzung von Büroflächen überdacht, indem ungenutzte Flächen an weniger frequentierten Arbeitstagen, wie Freitagen, umgestaltet oder geschlossen werden. Darüber hinaus würden einige Nutzer aufgrund steigender Kosten aus erstklassigen CBD-Lagen verdrängt und auf gut angebundene, ESG-konforme Alternativen ausweichen. ■



In den USA sieht es echt noch düster aus. Die Büros sind kaum ausgelastet. Aber das will **Elon Musk** ja ändern: Kein Home Office und 80 Stunden arbeiten. Hat er zumindest angekündigt.

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

Denken sie auch, dass die kommende Bundestagswahl bereits entschieden ist? Jetzt, wo sich die SPD in einem ungeschickten Machtkampf gegen **Boris Pistorius** und für **Olaf „ich bin cooler“ Scholz** entschieden hat, dürfte alles andere als ein Sieg von **Friedrich Merz** und damit der Union überraschen. Da kann **Robert Habeck** noch so viele Bewerbungen von seinem Küchentisch einreichen.

Stellt sich vielmehr die Frage nach dem-künftigen Küchenkabinett. Also nach den kommenden Ministern in einer schwarz geführten Regierung. Wer sitzt mit am Tisch? Ich habe versucht, mich an **Donald Trumps** Auswahl in den USA zu orientieren. Stunde um Stunde habe ich mir den Kopf zerbrochen, welche Böcke ich zum Gärtner machen könnte. Und musste erkennen: Es gibt in Deutschland keine vergleichbaren Kandidaten.

Keinen Gesundheitsminister wie **Robert Kennedy Jr.**, der wissenschaftliche Erkenntnisse und Impfungen als Scharlatanerie begreift - was wohl an dem Wurm in seinem Kopf liegt, der sein halbes Gehirn gefressen hat. Wie er sagt.

Keine Bildungsministerin wie **Linda McMahon**, die in ihrer künftigen Funktion von den Erfahrungen als Chefin von **World Wrestling Entertainment (WWE)** profitieren wird (und erst recht die Schulkinder). Wer gesehen hat, wie der **Undertaker** seine Gegner in den Sarg gestopft hat, wie **Hulk Hogan** im Ring keine Gnade kannte, bekommt eine Ahnung von der künftigen Bedeutung körperlicher Stärke in der US-Gesellschaft. Die Bullys auf den Schulhöfen reiben sich die Hände.

Keine Geheimdienstchefin wie **Tulsi Gabbard**, die alle Geheimnisse brühwarm **Wladimir Putin** auftischt. Und jede Lüge aus dem Kreml ungeprüft wiederkaut. Moment mal, je länger ich darüber nachdenke, fällt mir in diesem Fall tatsächlich jemand ein, der diesen Job mit gleicher Qualifikation hierzulande übernehmen könnte. Sahara „Putin ist

kein durchgeknallter Nationalist auf Kriegskurs“ Wagenknecht natürlich. Die würde doch passen.

Aber wir hätten keinen Verteidigungsminister **Pete Hegseth**, der sich als Ex-Major und Moderator des Frühstücks-Fernsehens beim Sender FOX vor allem über die sexuelle Orientierung seiner Soldaten Gedanken macht und viele Militärs in Spitzenpositionen als zu „woke“ bezeichnet. Was immer er damit auch meint.

Keinen **Elon Musk**, reichster Mensch der Welt. Der sein Vermögen dazu benutzt hat, auf Donald Trumps Schoß zu kriechen und von dort nicht nur dafür sorgen wird, dass sein Reichtum ins Endlose wächst. Sondern der sich ohne Mandat bereits in die Belange anderer Staaten eingemischt hat. Zum Beispiel in Italien und dort die Ablösung von unabhängigen Richtern fordert, die sich in Migrationsfragen gegen Ministerpräsidentin **Giorgia Meloni** gestellt haben.

Keinen Energieminister **Chris Wright**, ein Klimawandel-Skeptiker, der mit Fracking reich geworden ist und keine Notwendigkeit sieht, den Anteil fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Die Einwohner Floridas und benachbarter Staaten im Einzugsgebiet der Hurrikans werden es ihm danken.

Keine Justizministerin wie **Pam Bondi**, die nur ins Amt kommt, weil Trumps erste Wahl **Matt Gaetz** selbst manchen Republikanern zu schräg ist. Dabei ging es doch nur um Vorwürfe wie Sex mit Minderjährigen, Drogenmissbrauch und Menschenhandel. Egal, Bondi, ehemalige Generalstaatsanwältin in Florida, hat fleißig die Mär von der gestohlenen Wahl 2020 verbreitet. Das genügt dem neuen Präsidenten als Qualifikation.

Also Friedrich Merz, es wird schwer, solch ein Niveau zu erreichen. In diesem Zusammenhang fällt mir einzig **Andreas Scheuer** als Verkehrsminister ein. Nee komm, ist klar. Das war jetzt natürlich nicht ernst gemeint. Versteht sich eigentlich von selbst. Oder? ■