

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 472 | 02. KW | 10.01.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Checks 2024: Was die Emissionshäuser im vergangenen Jahr anboten	2
Hahn-Fonds 180: Für Schrauber und Gärtner	2
BVT Residential 19: Wo Eigenheim-Träume platzen	4
Wealthcap Private Equity: Hoffen auf Hugo Boss	5
BVT Sustainable Energy: Artikel-9-Fonds für Instis	6
Immac-Fonds 125: Reha für den Pflegemarkt	9
US Treuhand XXVI: Atlanta zum Schnäppchenpreis	10
Hahn Pluswertfonds 181: Wo es Lichterketten gibt	10
Paribus-Ladesäulen: Volle Power fürs Portfolio	12
Ökorenta Energien 15: New Energy zum Jubiläum	12
Erneuerbare Energien: Gemischte Ampel-Bilanz	14
JLL-Immobilienjahr 2024: Guter Start leider verpufft:	15
DWS-Prognose: Preis- Korrektur bietet Gelegenheit	18
Impressum	20
Das Letzte	20

Meiner Meinung nach...

Wie ist das Jahr für Sie gestartet? Ich hoffe gut und wünsche für 2025 viel Erfolg, Glück und Gesundheit. Was es bringt, steht in den Sternen. Langweilig wird es bestimmt nicht mit Trump 2.0 und einer neuen Regierung hierzulande.

Die vergangenen 20 Jahre zumindest waren ziemlich aufregend. Seit Januar 2005 publiziere ich frei und selbstständig aus meinem eigenen Redaktionsbüro. Darunter Fernseh-Beiträge für n-tv und Artikel für die Süddeutsche und die FAZ. In den ersten Jahren auch Berichte für die Welt und Welt am Sonntag – das wird mir bestimmt nicht noch einmal passieren, auch wenn die meisten Kollegen dort erstklassige Arbeit abliefern. Naja, abgesehen von der Chefredaktion.

In 20 Jahren gab es gute und schlechte Zeiten: Weltweite Wirtschaftskrisen und Phasen ständig steigender Immobilienwerte. Minuszinsen und sinkende Renditen. Und zunehmend internationale Krisen. Kriege. In Europa. Logisch, dass die Menschen psychisch angefasster werden. Ein Drittel der Deutschen leidet unter einer oder mehreren psychischen Erkrankungen. So steht es im Mental Health Report 2024 der AXA-Versicherung.

Dabei gibt es Möglichkeiten, Stress als Auslöser psychischer Probleme in den Griff zu bekommen. Ich weiß das, weil ich, aufbauend auf ein Studium der Psychologie vor vielen Jahren, die Ausbildung zum psychologischen Berater abgeschlossen habe. Parallel zur redaktionellen Tätigkeit baue ich eine Praxis auf mit Schwerpunkt Stressmanagement, Teambuilding und Persönlichkeitsentwicklung. Dazu halte ich Sie gerne auf dem Laufenden. Oder melden Sie sich gerne bei mir dazu.

Nicht vergessen: Am 20. Februar findet der nächste Sachwertegipfel statt, wieder im Munion am Münchner Flughafen (www.sachwertegipfel.de). Leser des Fondsbriefs bekommen weiterhin den Frühbucher-Rabatt. Und auch wenn es noch eine Weile hin ist - Ende Juni moderiere ich den von **Rücker Consult** organisierten Real Estate Wealth Summit in Hamburg. Hierzu erste Infos und Anmeldung unter <https://www.realestatewealth.de/anmeldung>.

Viel Spaß beim Lesen!



Jamestown

Digitales Happy New Year am Time Square

Happy New Year! Während sich **Jamestown** darauf vorbereitete, das Jahr 2025 mit einer riesigen Menschenmenge vor Ort am One Times Square in Manhattan einzuläuten, hat der Anbieter von US-Immobilienfonds die Reichweite der Feier virtuell erweitert. Zum ersten Mal konnten Gamer auf der ganzen Welt Times Square Island in Fortnite erkunden, einer Online-Videospielplattform von **Epic Games** mit mehr als 650 Millionen registrierten Spielern weltweit und durchschnittlich mehr als einer Million Nutzern täglich. Times Square Island bot den Spielern virtuelle Silvesterfeiern, darunter drei Spiele und Quests durch das digitale One Times Square-Gebäude, das real Objekt in einem Jamestown-Fonds ist. Die Aktivierung umfasste Silvesterwünsche in verschiedenen Zeitzonen und Sprachen und Live-Ball-Drop-Feiern. Das ist der Moment, wenn in New York das neue Jahr beginnt.



Time Square. Ein Wahrzeichen der Stadt und Hot Spot an Silvester.



Die **USA**, Private Equity und Erneuerbare Energien standen im Fokus der geschlossenen Sachwertanlagen 2024.



Historische Fonds-Checks

Überraschend optimistisch

Geschlossene AIF mit New Energy, Private Equity und Immobilien - Teil 1

Wie lief das Jahr 2024 für die Anbieter von Publikumsfonds mit Immobilien und anderen Sachwerten? Könnte besser sein – das wird wohl jeder unterschreiben.

Die Sachwertbeteiligungen müssen aktiv verkauft werden, kein Anleger steht morgens auf und sagt sich: Heute zeichne ich mal einen AIF mit Pflegeheimen, Supermärkten, Bürogebäuden in den USA, Windrädern oder Private-Equity. Doch war das jemals anders, seitdem die Verlustzuweisungen als steuerlicher Anreiz zur Zeichnung geschlossener Fonds gestrichen wurden? Das wissen die Anbieter natürlich und liefern ihren Vertrieben regelmäßig Argumente, um aktiv in den Verkauf einzusteigen.

Sie glauben weiterhin an den Markt und das Produkt. Anders lässt sich die stattliche Zahl der Angebote des vergangenen Jahres nicht deuten. Wobei es nicht immer die Immobilie sein muss.

Daher finden Sie in dieser Zusammenfassung auch Fonds mit Erneuerbaren Energien und Risikokapital. Und wenn die Zinsen wieder sinken, werden die Karten sowieso neu gemischt. Lesen Sie hier den ersten Teil unserer

Zusammenfassung der Angebote aus dem vergangenen Jahr. Viel Spaß dabei!

Für Schrauber und Gärtner

Hahn Gruppe bringt Publikums-AIF mit Bauhaus als Mieter in Landshut

Die Hahn Gruppe bleibt fleißig. Zum Jahresbeginn 2024 hat sie den Vertrieb des Publikums-AIF mit der Nummer 180 gestartet. Anleger beteiligten sich diesmal an einem Bauhaus-Baumarkt im bayerischen Landshut.

Markt. Geschraubt wird immer. Der eine kanns besser, ich eher so naja. Und dennoch könnte sich sogar für mich eine Kundenkarte im Baumarkt lohnen. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Branche einen Gesamtbruttoumsatz von knapp 22 Milliarden Euro erzielen - und damit eine nominale Umsatzsteigerung von 7,8 Prozent. Nach Ablauf der wesentlichen Corona-Beschränkungen zum Ende des ersten Quartals 2022 stromerten die Kunden wieder verstärkt durch die Gänge der Baumärkte. Entsprechend stiegen die Umsätze der stationären Bau- und Gartenfachmärkte – der Onlinehandel är-

gerte sich folgerichtig über einen Umsatzrückgang von 14,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Objekt. Hahn kennt die Immobilie schon seit vielen Jahren, denn sie war Investitionsobjekt im „Hahn German Retail Fund“, dem ersten Spezialfonds für institutionelle Anleger aus dem Hause Hahn. Das Vehikel wurde im vergangenen Jahr liquidiert, die meisten Immobilien verkauft. Der Bauhaus in Landshut wanderte in den Publikums-AIF. So etwas ist nicht unüblich bei Hahn. Die Immobilie im Vorgängerfonds war sogar Investitionsobjekt im inzwischen dritten Hahn-Produkt.

Mieter. Der Mieter **Bauhaus** hat einen Anteil in Höhe von knapp 88 Prozent am gesamten prognostizierten Jahresmieteaufkommen des „Hahn Pluswertfonds 180“. Der Vertrag läuft bis September 2033. Die Einnahmen summieren sich auf 1,41 Millionen Euro, was bezogen auf die Gesamtinvestition einen Faktor von 20,2 bedeutet. Im Jahr zuvor waren vergleichbare Immobilien deutlich teurer.

Kalkulation. Der Fonds kommt auf ein Gesamtvolumen von 28,45 Millionen Euro. Anleger beteiligen

sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus Agio mit insgesamt knapp 20 Millionen Euro. Das Darlehen ist 8,5 Millionen Euro schwer. Die Zinsen sind rund zehn Jahre fix und betragen effektiv 4,4 Prozent. Die anfängliche Tilgung liegt bei 1,5 Prozent. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung beträgt die Restschuld rund 4,5 Jahreseinnahmen.

Erträge. Sind alle Zinsen und Kosten beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen in Höhe von 4,5 Prozent. Das ist viel im Vergleich aktueller Angebote. Der Gesamtrückfluss soll bis zum geplanten Verkauf des Baumarkts im Jahr 2038 im mittleren Szenario 172 Prozent erreichen. Das wäre ein durchschnittlicher Vermögenszuwachs von 4,3 Prozent pro anno. Ein Käufer würde das 15-fache der Mieteinnahmen zahlen, die bis dahin in der Prognose um rund 25 Prozent steigen – also rund 26,5 Millionen Euro.

Meiner Meinung nach... Typischer Hahn-Fonds mit einer konkreten Handelsimmobilie. Diesmal kein Supermarkt, sondern ein Baumarkt mit angegliedertem Discounter. Für Anleger, die auf weiterhin stabile Baumarkt-Umsätze durch Heimwerker und Hobbygärtner setzen. ▶

VIEL ERFOLG IM NEUEN JAHR MIT PEGASUS CAPITAL PARTNERS

Über die Bereitstellung von Mezzanine-Kapital bieten wir unseren Partnern schnelle, individuelle und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Durch unsere hohe Expertise in der Bestands- und Projektentwicklung sowie im Asset & Property Management gehen wir weit über die Rolle eines reinen Kapitalgebers hinaus. Wir begleiten die Immobilienprojekte unserer Partner ganzheitlich. Mehr über unseren MEZZ & MORE-Ansatz unter: pegasus-cp.de



Paribus

Pflegeheim verkauft

Die **Paribus-Gruppe** hat das Seniorenheim „Haus Melchior“ in Esslingen bei Stuttgart aus dem Portfolio ihres geschlossenen Fonds „Regionalfonds Baden-Württemberg“ an die **AIF Capital Group** veräußert. Der auf Pflegeheime spezialisierte Käufer beabsichtigt die von **Compassio** betriebene Immobilie durch Investitionen in Pflegekonzepte und Nachhaltigkeitsmaßnahmen aufzuwerten. Das Seniorenheim war eine von vier Immobilien eines Fonds aus dem **Fonds-haus Hamburg**, das Paribus 2015 übernommen hat.

Wenn der Traum vom Eigenheim platzt

BVT bringt Fonds Nummer 19 mit Entwicklungen in den US-Wohnungsbau

Auch in Zeiten schwacher Märkte geben manche Fondsiniciatoren Vollgas. BVT hatte im vorigen Jahr mehrere Angebote für private und vermögende Anleger im Vertrieb. Und legt bereits nach. Der Publikums-AIF „Residential 19“ setzt die Reihe der USA-Fonds aus dem Hause BVT mit unveränderter Konzeption fort.

Konzept. Der Fonds investiert in den Wohnungsbau auf dem amerikanischen Kontinent. Anleger beteiligen sich ab 30.000 Dollar plus drei Prozent Agio an der Projektentwicklung von mindestens zwei Wohnanlagen an der Ostküste der USA.

Objekte. Der Spezialbegriff für die Investitionsobjekte lautet „Multi-Family“. Darunter fallen Apartmentanlagen ab fünf Wohneinheiten, in der Regel sind solche Anlagen jedoch durchschnittlich 250 Wohnungen groß.

Standorte. BVT sieht die besten Investitions-Chancen an der Ostküste der USA und nicht weit davon entfernt. Konkret nennt das Unternehmen die Metropolen Boston, Washington D.C., Orlando und Atlanta.

US-Wohnungsmarkt. Die USA stellen nach Indien und China das Land mit der weltweit drittgrößten Bevölkerung. Seit Jahren wächst die Zahl der Einwohner kontinuierlich, und der Trend dürfte sich fortsetzen. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl um 20 Prozent gestiegen. Ausgehend von aktuell 335 Millionen Menschen rechnen die Experten in ihren Prognosen mit 400 Millionen im Jahr 2060. Derzeit gibt es



»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



in den USA rund 85 Millionen Eigenheime und 45 Millionen Mietobjekte.

Kalkulation. Dieser Fonds kann gemäß seiner Konzeption erst Einnahmen auszahlen, nach dem die entwickelten Wohnanlagen mit Gewinn verkauft wurden. Im mittleren Szenario geht BVT davon aus, dass der Gesamtrückfluss aus Erträgen und Kapitalrückzahlungen 129 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage erreicht.

Steuern. Günstige Steuersätze in den USA. Liegen die Einnahmen unter 11.000 Dollar, fallen dort nur zehn Prozent an.

Meiner Meinung nach... Residential-Fonds Nummer 19 der Münchner BVT. Wie gehabt beteiligen sich Anleger an der Finanzierung von Projektentwicklungen im Osten der USA. In Frage kommen Wohnanlagen in ausgewählten Metropolen. Die Demografie und der Markt sprechen für das Investment. Für Anleger, die Risiko und Renditeaussichten in einem angemessenen Verhältnis sehen.

Hoffnung ruht auf Hugo Boss

Wealthcap bringt Doppel-AIF mit Investitionen in Private-Equity-Zielfonds

Private Equity erreichte in Publikumsfonds 2023 erstmals einen zweistelligen Anteil am Gesamtergebnis. Lag es jetzt daran, dass der Kuchen so klein war wie lange nicht mehr, oder ist das Wagniskapital in der Gunst der Anleger gestiegen?

Manche Emissionshäuser setzen schon lange und kontinuierlich auf Angebote mit Wagniskapital für private Anleger. **Wealthcap** vertreibt die Produkte „Fondsportfolio Private Equity 25“ und 26. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in der Mindestbeteiligung und in der Kostenstruktur. In diesem Fonds-Check geht es um den Fonds mit der Nummer 25.

Strategie: Wie gewohnt liegt der Investmentfokus der beiden Dachfonds auf Buy-out-Zielfonds, die in größere Unternehmen in wachstumsstarken Märkten mit Wertsteigerungspotenzial in Europa investieren.

Konzept: Wealthcap legt seine Private-Equity-

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

Deka

Flughafen-Logistik

Logistikimmobilien bleiben gefragt, auch in den Niederlanden. **Deka Immobilien** hat für das Portfolio des Immobilien-Publikumsfonds „Deka-Immobilien Metropolen“ ein Logistikobjekt im Umfeld des Flughafens Amsterdam von der **Dutch Industrial Properties XII B.V.** erworben. Das „Green Square Logistics“ besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit rund 38.500 Quadratmetern vermietbarer Fläche und 275 Parkplätzen. Die Immobilie ist vollständig und langfristig vermietet.

Beteiligungen als Dachfonds auf, die wiederum in institutionelle Spezialfonds und Publikumsfonds investieren. Die Vorgänger haben sechs bis Zielfonds ausgewählt und darüber bis zu 250 Unternehmen finanziert.

Kalkulation: Zu Tickets ab 10.000 Euro plus 7,5 Prozent Agio gibt Wealthcap eine Platzierungsgarantie für 15 Millionen Euro. Die Einzahlungen erfolgen in Raten. Den Anlegern bleiben im mittleren Szenario umgerechnet jährliche Renditen von 2,5 Prozent nach Kosten.

Meiner Meinung nach... Weitere Private-Equity-Fonds von Wealthcap für private und vermögende Anleger. Das Modell hat seinen Preis, wobei Wealthcap betont, die meisten Kosten würden auf Ebene der Zielfonds anfallen. Die prognostizierten Renditen bleiben somit überschaubar. Und wie üblich bei Blind Pools, steht das tatsächliche

Ergebnis in den Sternen. Für Anleger, die Spielgeld einsetzen können.

Artikel-9-Fonds für Instis

BVT setzt auf die Gewinner der Entwicklung auf den Sachwertmärkten

Erneuerbare Energien sind die Gewinner der Entwicklungen auf dem Sachwertmarkt. Auch institutionelle Investoren betrachten die Erneuerbaren als Alternative zu den Immobilien in ihrem Portfolio. Für diese Zielgruppe legt BVT den „Sustainable Energy Fund“ als geschlossenen Artikel-9-AIF nach Luxemburger Recht auf (SICAF-RAIF).

Konzeption: Der Fonds will 200 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln und in Anlagen Erneuerbarer Energien und Energiespeicher investieren. In Frage

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



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.

kommen Direktinvestments in der Europäischen Union, wobei der Fokus auf Bestandsobjekte liegt, ergänzt durch Entwicklungsprojekte in den letzten Zügen (late stage).

Markt: Zwar stellen fossile Energieträger in der Europäischen Union noch immer den größten Anteil unter der Stromproduktion, doch damit sollte es bald vorbei sein. Prognosen gehen davon aus, dass die Windkraft schon 2030 Gas, Öl, Kohle und Nuklear eingeholt haben wird. Zehn Jahre später stammen dann drei Viertel des produzierten Stroms aus Wind, Wasser und Solar. Für Investoren bieten sich durch die erwarteten Entwicklungen Gelegenheiten, die jedoch von Land zu Land unterschiedlich sind. Deutschland und Frankreich würden derzeit Renditen zwischen 5,5 und 6,5 Prozent ermöglichen. In Litauen und Kroatien seien dagegen Erträge um neun Prozent möglich - natürlich verbunden mit den entsprechenden Risiken.

Standorte: Neben Deutschland mit einem angestrebten Anteil von bis zu 50 Prozent und einem 50-MW-Windpark als Seed-Investment, will der Fonds vor

allem in Skandinavien und im Baltikum investieren. Süd- und Osteuropa spielen bei den potenziellen Standorten nur eine kleine Rolle.

Kalkulation. Nach der Investitionsphase stellt BVT seinen Anlegern Ausschüttungen zwischen fünf und acht Prozent in Aussicht. Inklusive des kalkulierten Verkaufserlöses von 90 bis 110 Prozent des investierten Kapitals kommen die Fondszeichner so auf einen Gesamtrückfluss zwischen 170 Prozent und 220 Prozent innerhalb von zwölf Jahren. Die prognostizierte Rendite beträgt sieben bis neun Prozent nach Kosten und Steuern auf Fondsebene.

Meiner Meinung nach... Artikel-9-Fonds für vermögende und institutionelle Investoren, die mindestens zwei Millionen Euro anlegen wollen und können. Für Investoren, die darauf setzen, dass Wind, Wasser und Solar die maßgeblichen Energieträger werden. Alleine die politischen Weichenstellungen in Europa zielen deutlich in genau diese Richtung. [\(Daran dürfte auch das Aus der Ampel-Regierung nicht viel ändern.\)](#) ►

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Solarpark gesichert

Renditestarke Investition in Bayern

Hannover Leasing Feuer frei

Hannover Leasing hat die Feuerwache in Mülheim an der Ruhr an die Stadt Mülheim verkauft. Der Vertrag wurde bereits Mitte November notariell beurkundet, die wirtschaftliche Übertragung ist schon erfolgt. Die Stadt Mülheim hat die Fondsimmoblie zum Preis von knapp 73 Millionen Euro übernommen. Zuvor hatten zahlreiche potenzielle Investoren ebenfalls Interesse an der Feuerwache gezeigt. Der Verkauf ermöglichte den Fondsanlegern eine interne Verzinsung von rund 7,4 Prozent pro Jahr vor Steuern.

Reha für den Pflegemarkt

Immac-Fonds investiert in eine Klinik im Kurort Bad Rothenfeld

Manchmal kann es schnell gehen auf den Immobilienmärkten. Heute noch Investors Liebling, morgen links liegen gelassen. Aktuell betrifft das die Pflegeimmobilien. Waren die Fonds mit solchen Objekten früher ruck zuck platziert, zieht sich der Vertrieb länger hin. Das trifft auch den „Immac Sozialimmobilien 125. Renditefonds“, obwohl der nicht in ein Pflegeheim investiert, sondern in eine Reha-Einrichtung.

Objekt. Anleger beteiligen sich mit dem aktuellen Immac-Fonds an einer Klinik für Rehabilitation in Bad Rothenfelde. Die „Klinik am Kurpark“ ist ein Gebäude-Ensemble aus dem Jahr 1996, das in den Folgejahren erweitert und mo-

dernisiert wurde. Das Haus bietet in 222 Zimmern Platz für 299 stationäre Betten, aufgeteilt in 145 Einzel- und 77 Doppelzimmer. Die Auslastung im Jahr 2023 betrug rund 93 Prozent.

Pächter. Betreiberin der Klinik am Kurpark ist ein Unternehmen der **Hasselmann Gruppe**, eine Pflegegruppe mit regionalem Schwerpunkt in Niedersachsen. Eine Wirtschaftsagentur hat den Bonitätsindex von 185 vergeben, was einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,14 Prozent nach Basel-II-Kriterien entspricht.

Markt. Mit 39 Transaktionen wurden 2023 weniger als halb so viele Gesundheitsimmobilien gekauft wie im Vorjahr mit 89, berichtet **Jones Lang LaSalle**. Damit bewegt sich der Investmentmarkt in diesem Immobiliensegment auf dem Niveau von 2015. ▶

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



Kalkulation. Der Fonds kauft die Immobilie inklusive Erbbaurechte zum Preis von 23,27 Millionen Euro. Sind alle Zinsen und Kosten beglichen, erhalten die Anleger Ausschüttungen in Höhe von zunächst 4,75 Prozent, die ab 2028 auf fünf Prozent steigen. In der Prognoserechnung kommen Anleger so bis zum geplanten Verkauf der Klinik nach 15 Jahren auf einen Gesamtmittelrückfluss von 182 Prozent vor Steuern, nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 77 Prozent.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF mit einer Rehaklinik in Bad Rothenfelde. Sozialimmobilien haben ihren Nimbus verloren. So hat **Jones Lang LaSalle** ermittelt, dass der Investmentmarkt für Pflegeheime, Seniorenimmobilien und Kliniken mit einer akuten Abschlussflaute zu kämpfen hat. Mit einem potenten Betreiber kann sich die Investition dennoch lohnen. Immac als Anbieter des Fonds ist ein erfahrener Experte in diesem Immobilien-Segment.

Schnapper-Deal in Atlanta

US Treuhand kauft Büroimmobilie aus Sondersituation zum zehnfachen

Was ist los in Amerika? Bei Anbietern und Anlegern stehen die Vereinigten Staaten hoch im Kurs – in den Jahren 2023 und 2024 stellten US-Immobilienfonds den größten Teil der Sachwertbeteiligungen für private Kapitalanleger. Gleichzeitig hören wir beunruhigende Nachrichten zu wirtschaftlichen und politischen Themen.

US Treuhand glaubt fest an die Chancen auf dem US-Immobilienmarkt. Zum Preis von 175 Millionen Dollar hat US-Treuhand-Chef **Lothar Estein** gemeinsam mit seinem US-Partner **Vanderbilt** das Bürogebäude in Atlanta gekauft. Bei einer Jahresmiete von 17,5 Millionen Dollar eine einfache Rechnung: Der Einkaufsfaktor liegt beim zehnfachen, was den Begriff „Schnäppchen“ rechtfertigt.

Mieter: Zu den größten Nutzern zählen die Hauptverwaltung von **IHG Hotel & Resorts** und die Reederei **Hapag Lloyd**. Die Einnahmen liegen rund 20 Prozent unter dem Marktniveau, was Reserven für eventuelle Weiter- und Anschlussvermietungen bedeutet. Klar ist, dass Mieter mit den aktuellsten Verträgen, zum Beispiel Hapag Lloyd, bereits deutlich mehr zahlen.

Kalkulation: Anleger des „UST XXVI“ beteiligen sich gemäß der Prognose zu Tickets ab 20.000 Dollar mit 78,75 Millionen Dollar inklusive fünf Prozent Agio an



Zum Preis von zehn Jahresmieten hat US Treuhand die Büroimmobilie in Atlanta gekauft. Das ist sehr günstig.

dem Fonds. Im Zuge der Transaktion hat Estein auch die Fremdfinanzierung in Höhe von 115 Millionen Dollar übernommen. Die Hypothek hat eine Laufzeit bis 2042 und verzinst sich zu 4,5 Prozent. Das sind gute Konditionen, denn der aktuelle Zinssatz für Immobilienkredite mit vergleichbarer Laufzeit liegt bei rund 6,6 Prozent.

Gewinn-Szenario: Obwohl der Fonds bis zum geplanten Verkauf der Immobilie im Jahr 2033 rund 58 Millionen Dollar in weitere Sanierungen und Mietanreize stecken will, würden Anleger bei einem Verkauf des Objekts zum elffachen der dann erwarteten Jahresmiete auf ein Gesamtergebnis von 223 Prozent kommen, was einer Rendite von 12,3 Prozent entspricht.

Meiner Meinung nach... US-Immobilienfonds mit einem Bürogebäude im Großraum Atlanta. So abgedroschen es klingt – im Einkauf liegt der Gewinn. US Treuhand hat das Fondsobjekt zum zehnfachen der Jahresmiete aus einer Sondersituation geschossen. Der Anbieter hat bewiesen, dass ihm das Wohl seiner Anleger wichtig ist. Mit elf Prozent bleibt Lothar Estein selbst beteiligt. Die Vorzeichen für ein erfolgreiches Investment stehen gut.

Wo es in Köln Lichterketten gibt

Hahn bringt Nachfolge-Fonds für Privatanleger ebenfalls mit einem Baumarkt

Das ist selten. Diesmal schreibe ich hier über ein Fondsobjekt, das ich sehr gut kenne. Einen aufblasbaren Pool habe ich dort gekauft, einen Ak-

Savills IM

Gewerbepark bei Paris

Savills Investment Management hat sich über ein Forward Funding einen Gewerbepark in La Queue-en-Brie im Großraum Paris gesichert. Der Ankauf erfolgt für den „European Urban Logistics and Industrial Fund“, der in moderne Logistikobjekte in urbanen Lagen Europas investiert. Das Projekt mit rund 19.450 Quadratmetern Mietfläche wird von **Stonehedge** realisiert und soll im vierten Quartal 2025 fertiggestellt werden. Es umfasst vier Gebäude, die in bis zu 22 Einheiten unterteilt werden können.

ku-Schrauber und eine Lichterkette für den Weihnachtsbaum. Typisches Sortiment eines Baumarktes. Mit dem Publikums-AIF „Pluswertfonds 181“ der Hahn-Gruppe können sich Anleger ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio an dem OBI-Baumarkt in Köln Marsdorf beteiligen.

Objekt: Zum Preis von 27 Millionen Euro hat **Hahn** die Immobilie für den Fonds gekauft. Im Verhältnis zur Jahresmiete von 1,8 Millionen Euro ist das ein Kaufpreisfaktor von 15. Das erscheint angemessen. Der Markt stammt aus dem Jahr 2006 und befindet sich in einem Gewerbegebiet im Westen Kölns.

Mieter: Mieterin des Bau- und Gartemarktes in Köln ist die **OBI GmbH & Co. Deutschland KG**, Wermelskirchen, ein Konzernunternehmen der **OBI Gruppe**. Der Vertrag läuft seit 2010 und endet Mitte 2035. **Creditreform** weist einen

Bonitätsindex von 174 aus, was einer sehr guten Bonität entspricht.

Kalkulation: Alles in allem liegt der Aufwand bei 35,725 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich mit 25,725 Millionen Euro inklusive Agio. Sind alle Kosten und Zinsen beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen in Höhe von 4,5 Prozent, die nach zwölf Jahren auf 4,75 Prozent steigen. Im Basis-Szenario geht der Anbieter davon aus, dass Anleger über die Laufzeit auf einen Gesamtrückfluss von 175 Prozent kommt – nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 70 Prozent, was eine Rendite von 3,9 Prozent bedeutet.

Meiner Meinung nach... Die Hahn-Gruppe ist sehr fleißig auch in diesen eher schwierigen Zeiten. Vor wenigen Wochen erst hat sie die Platzierung des Vorgängers gemeldet – mit einem Baumarkt in Landshut. Offenbar ist es wei-

Marketing-Anzeige

Starke Performance!

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

Aktueller AIF
jetzt informieren!



ÖKORENTA
Erneuerbare Energien 15

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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Weitere Angaben und die mit dieser unternehmerischen Beteiligung verbundenen Risiken entnehmen Sie bitte dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und dem Basisinformationsblatt. Diese Dokumente finden Sie unter oekorenta.de/aktueller-publikums-aif/

Wechsel Dich

Nach fast zehn Jahren als Geschäftsführer verabschiedet sich **Andreas Heibroek** von der **Patrizia Grundinvest** und geht mit mehr als 30 Jahren Berufserfahrung im Bank- und Finanzdienstleistungsbereich in den Ruhestand. Ihm folgt **Klaus Weber**, der bis zu seiner Berufung in die Geschäftsführung im März 2024 den Vertrieb leitete. Fondsbrief und Immobilienbrief wünschen beiden für die Zukunft viel Freude und Erfolg.

Corestate hat den Vorstand neu aufgestellt. Das Unternehmen wird sich ausschließlich auf seine Holdingfunktion konzentrieren. Die beiden Tochtergesellschaften **Hannover Leasing** und **STAM France** werden zukünftig in eigenständiger Verantwortung das operative Geschäft umsetzen. **Izabela Danner** hat sich nun entschieden, ihren zum Jahresende auslaufenden Vertrag als COO und CIO nicht zu verlängern und das Unternehmen zu verlassen. Gemeinsam mit **Nedim Cen** als neuem Vorstandsvorsitzenden und Finanzvorstand (CEO/CFO) war sie maßgeblich daran beteiligt, Corestate vor der drohenden Insolvenz zu bewahren.

Der Aufsichtsrat der **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG** hat **Christoph Horbach** (45) in den Vorstand berufen. Damit tritt er die Nachfolge von **Daniel Löhken** an. Horbach bringt mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Immobilien- und Investmentbranche mit. So war er unter anderem in leitenden Positionen bei der **ECE Projektmanagement** und der **Paramount Group** tätig.

terhin schwierig, geeignete, Fach- oder Supermärkte zu finden, die sich in einem geschlossenen Fonds rechnen. Wer davon ausgeht, dass die Deutschen ein Volk von Hobby-Bastlern und Gärtnern bleiben kann sich näher mit dem Hahn-Fonds befassen.

Volle Ladung fürs Portfolio

Paribus bietet Direktinvestitionen im Zusammenhang mit Elektro-Autos an

Sachwerte mal anders. Paribus Capital bietet Privatanlegern den Kauf von Ladesäulen für Elektro-Autos an. Acht Jahre lang bekommen sie monatlich eine fixe Miete und außerdem erfolgsabhängige Einnahmen. Läuft alles nach Plan, kommen die Investoren auf ein Plus von knapp 80 Prozent.

Markt: Das Geschäft mit Elektro-Autos kommt nicht so richtig in Fahrt. Der **ADAC** hat im April 2024 rund 29.700 neue PKW mit Batterie-Antrieb registriert. Das ist sogar ein leichtes Minus von 0,2 Prozent im Vergleich zum April vergangenen Jahres. Damit liegt der Anteil der E-Autos an allen Neuzulassungen bei 12,2 Prozent, was ebenfalls unter dem Wert des Vorjahres liegt, als der Anteil 14,7 Prozent betrug.

Objekte: Zum Preis von 17.000 Euro plus Umsatzsteuer bietet Paribus Anlegern den Kauf der Ladestationen an. Dabei arbeitet der Finanzdienstleister mit **Wirelane** zusammen, einem Betreiber von Ladestationen in Deutschland. Wirelane installiert die Säulen auf Stellplätzen von Hotels wie **Motel One, Leonardo, Dorint, Best Western** und baut daneben die Infrastruktur im öffentlichen Straßennetz aus.

Kalkulation: Paribus rechnet mit einem Preis von 43 bis 47 Cent pro Kilowattstunde. Dabei kann es den Käufern egal sein, ob an ihrer Säule gestromt wird oder nicht. Denn Wirelane poolt die Einnahmen aller Säulen und überweist den Besitzern monatlich ein Prozent des

Kaufpreises. Macht im Jahr zwölf Prozent, über acht Jahre knapp den Einsatz zurück. Rentabel soll die Investition durch die variable, zusätzliche erfolgsabhängige Miete sein. Paribus nennt eine Rendite von 10,7 Prozent über das gebundene Kapital vor Steuern.

Exit: Die Dauer des Investments orientiert sich mit acht Jahren an den aktuell üblichen Laufzeiten vieler strukturierter Sachwerte-Produkte, hat aber auch einen ganz praktischen Grund. Paribus rechnet damit, dass die technische Entwicklung in dieser Zeit so weit vorangeschritten ist, dass die Ladesäulen nicht mehr State of the Art sind.

Meiner Meinung nach... Sachwert-Investment der anderen Art. Zusätzliche Ladesäulen sind unbedingt nötig, um die Pläne in Sachen Elektromobilität voranzutreiben. Die Säulen sind nicht die schnellsten. Aber deutlich günstiger als die Hyper-Charger, die bis zu 130.000 Euro kosten können, wie **Thomas Böcher** von Paribus berichtet. Die Poolung der Einnahmen reduziert die Risiken. Eine Alternative zu strukturierten Kapitalanlagen.

New-Energy-zum Jubiläum

Ökorenta startet Fonds mit Portfolio in Bayern

Klimawandel? Welcher Klimawandel? Jahrhundert-Hochwasser strömen jährlich, Bayern versank in den Fluten, weil es tagelang schüttete wie aus Eimern, aber noch immer leugnen manche, dass die extremen Wetterereignisse Folgen unseres Energieverbrauchs sind.

Andere haben durchaus ein Gespür für die Veränderungen, was unter anderem den Erfolg von Anbietern von Sachwerte-Beteiligungen mit Erneuerbaren Energien erklärt. Und dann gibt es noch diejenigen, die vor allem auf die Rendite schauen. Der aktuelle New-Energy-

Fonds von **Ökorenta** stellt seinen Zeichnern innerhalb von zehneinhalb Jahren einen Kapitalrückfluss von 173 Prozent vor Steuern in Aussicht. Also ein Plus von 68 Prozent.

Objekte. Der Publikums-AIF „Erneuerbare Energien 15“ investiert in Windräder und Solaranlagen in Deutschland. Ein Start-Portfolio besteht aus vier Solarparks in Bayern. Der Fonds will Anteile von jeweils 29 bis 59 Prozent daran erwerben. Die Nutzungsverträge haben eine Laufzeit von rund 30 Jahren.

Markt. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch wächst beständig: Von rund sechs Prozent im Jahr 2000 auf mehr als 50 Prozent im Jahr 2023. Das zeigen Daten der Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat) beim Umweltbundesamt. Mit knapp 52 Prozent im vergangenen Jahr liegt der Anteil 5,6 Prozentpunkte über dem Wert des Vorjahres. Damit wurde erstmals mehr als die Hälfte des gesamten Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen gedeckt.

Kalkulation. **Ökorenta** rechnet mit einem Fondsvolumen in Höhe von 40 Millionen Euro, wobei eine Erhö-

hung bis auf 100 Millionen Euro möglich ist. Anleger beteiligen sich mit Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Die Investitionsquote gibt Ökorenta mit 92,3 Prozent an.

Gewinn-Szenario. Die Ausschüttungen starten bei zwei Prozent und steigen auf bis zu sechs Prozent. Inklusive des kalkulierten Verkaufserlöses kommen Anleger im Basis-Szenario auf ein Ergebnis von 173 Prozent. Wir reden von einer Prognose. Entscheidend für die tatsächliche Rentabilität wird die Entwicklung der Strompreise sein.

Meiner Meinung nach... New-Energy-Fonds im Jahr des 25. Jubiläums von Ökorenta. Der Markt um Windparks und Solaranlagen ist umkämpft. Umso wichtiger ist es, dass ein Anbieter eine Investitions-Pipeline nachweisen kann. Die Kalkulation erscheint nachvollziehbar. Für Anleger, die ein grünes Gewissen mit der Aussicht auf realistische Erträge kombinieren wollen. ■

[Lesen Sie in der kommenden Ausgabe den zweiten Teil des Rückblicks auf Fonds aus dem Jahr 2024.](#)

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

DFH / DREI AG

Kein Interesse an AG

Die Idee war nicht schlecht. **Deutsche Fonds Holding** wollte 19 geschlossene Immobilienfonds in einer Aktiengesellschaft zusammenfassen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Diversifikation und Volatilität, verbunden mit der Aussicht auf steigende Kurse, sobald es an den Immobilienmärkten wieder nachhaltig bergauf geht. So viel zur Theorie. Denn viel zu wenig Anleger wollten ihre Fondsanteile in die **DREI AG** übertragen. Zum Ende der Umtauschphase lagen lediglich 380 Angebote im Volumen von 9,3 Millionen Euro vor. Und das bei einem Net Asset Value von rund 600 Millionen Euro. Damit liegt das Ergebnis deutlich unter den Erwartungen der Deutsche Fonds Holding. Zu wenig, um das Ziel zu erreichen, eine liquide Anlage mit breitem Streubesitz durch die Notierung an der Börse zu schaffen. Das Unternehmen nimmt die Angebote zum Tausch der Anteile daher nicht an. Deutlich mehr Anleger haben sich dazu entschieden, ihre Anteile an den insgesamt 19 Immobilienfonds vorzeitig zurückzugeben. Sie sollen den von Gutachtern ermittelten Wert abzüglich einer Pauschale von 20 Prozent erhalten. DFH berichtet von institutionellen Investoren, die dafür Kapital zur Verfügung stellen. Die überwiegende Mehrheit hat sich nicht gerührt, was bedeutet, dass bei Ihnen alles beim Alten bleibt.

[Ich hätte es gut gefunden, wenn die Aktion erfolgreich gewesen wäre. Sie hätte für Bewegung im Sachwertemarkt gesorgt.](#)

Gemischte Energie-Bilanz

Bundesverband geht mit der Ampel-Regierung ins Gericht

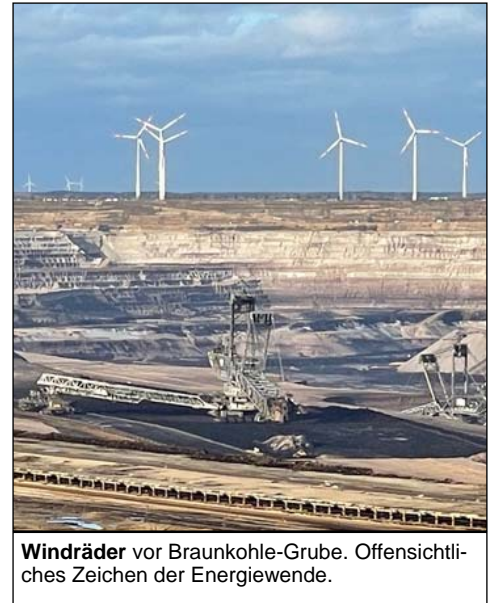
Bundeskanzler Olaf Scholz hat im Bundestag die Vertrauensfrage gestellt und erwartungsgemäß verloren. Der Weg für Neuwahlen im Februar ist nun frei. Der Bundesverband Erneuerbare Energien BEE zieht eine gemischte Bilanz der Ampel-Regierung.

Überwiegend positiv waren die Entwicklungen für die beiden Zugpferde der Energiewende, Windenergie und Photovoltaik, die mit günstigen Stromgestehungskosten Strompreise stabilisieren und damit den Wirtschaftsstandort sichern. Eine neue Regierung muss Liegengebliebenes nun schnell angehen, von Biogas bis Strommarktdesign. Brüche müssen vermieden werden.

SPD, Grüne und FDP sind als Fortschrittskoalition angetreten. Im Koalitionsvertrag haben sich die Koalitionäre ambitionierte Ziele gegeben, vor allem im Bereich der Energiepolitik. Mit dem Ende der Koalition zieht die Präsidentin des **Bundesverbands Erneuerbare Energie BEE, Simone Peter**, Bilanz.

„Die Ampelkoalition hat mit zahlreichen Reformen den Ausbau von Windenergie und Photovoltaik aus einem jahrelangen Tief herausgeführt und einen Fahrplan für die Wärmewende vorgelegt – und das trotz großer Herausforderungen wie den Nachwirkungen der Pandemie, der fossilen Energiekrise und dem Krieg in der Ukraine. Die deutlich gestiegenen Genehmigungs- und Zubauzahlen bei Wind und PV zeigen anschaulich, wie effektiv diese Maßnahmen waren. Das Engagement verdient Anerkennung und war nach sechzehn Jahren Stagnation dringend notwendig. Die neue Regierung muss dies mit gleicher Ambition fortsetzen.“

Wenig oder zu späte Aufmerksamkeit der Ampelregierung fanden nach Ansicht der Verbands-Sprecherin indes die Möglichkeiten des dezentralen Backups im Stromsystem, die günstigster, schneller und sauberer zur Verfügung stehen: Bioenergie, Wasserkraft, Ge-



Windräder vor Braunkohle-Grube. Offensichtliches Zeichen der Energiewende.

othermie, saubere KWK und Speicher, die Verbraucherflexibilität mit Smart Metern, Wärmepumpen und E-Mobilität, dynamischen Tarifen und variablen Netzentgelten. Dies wirke negativen Stunden ebenso entgegen wie dem Bedarf an H2-ready-Gaskraftwerken. Auch die Sektorenkopplung, ein neues Strommarktdesign mit dem Fokus auf Flexibilität, Energy Sharing und Direktbelieferung seien mit voller Energie voranzubringen.

Angesichts der Herausforderungen, vor denen Deutschland und die deutsche Wirtschaft stünden, sei es wichtiger denn je, die positiven Entwicklungen für die kommende Legislaturperiode zu sichern und liegende Projekte schnell umzusetzen. „Wir appellieren deshalb dringend, Projekte, die sich bereits weit im Verfahren befinden, noch vor der kommenden Wahl abzuschließen“, so Peter. „Dazu gehören dringlichst eine Übergangsregelung für Biogas, die den Anlagenbestand sichert und Flexibilität anreizt, das Geothermiegesetz und der effiziente Netzanschluss. Hier ist es entscheidend, dass die politischen Parteien gemeinsam an einem Strang ziehen.“ ■

Ernüchternde Entwicklung auf Immo-Märkten

JLL: Zuversichtlicher Start ins Jahr 2024 verpufft - Unternehmen verschieben Umzugspläne

Der deutsche Immobilienmarkt wird das Jahr 2024 mit jeweils einem leichten Plus im Investment- und Büervermietungsmarkt abschließen. Deutschlandweit und Assetklassen übergreifend rechnet JLL mit einem Transaktionsvolumen von rund 35 Milliarden Euro – was ein Anstieg von knapp zehn Prozent im Vergleich zu 2023 bedeutet.

Für das gerade begonnene Jahr 2025 könnte sich der Anstieg dann auf 14 bis 20 Prozent belaufen, was einem Gesamtvolumen von 40 bis 42 Milliarden Euro entsprechen würde. Auf dem Büervermietungsmarkt wird derzeit bis zum Vorliegen aller Daten ein Anstieg des Flächenumsatzes um etwa sechs Prozent im Vergleich zum Vorjahr erwartet.

Trotz des Zuwachses bleibt die Bilanz ernüchternd. Denn nach dem aus immobilienwirtschaftlicher Sicht äußerst schwachen Jahr 2023 war 2024 mit viel Zuversicht gestartet. Und tatsächlich lässt sich konstatieren, dass das Jahr zwar zunächst mit positiven Erwartungen begann, da vor allem in den ersten Wochen und Mona-

ten eine durchaus spürbare Belebung der Nachfrage insbesondere an den Vermietungsmärkten zu verzeichnen war. „Dieses positive Element trübte sich im Verlauf des Jahres mit zunehmender Verschlechterung der realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen allerdings wieder ein. In der Folge wurden anvisierte oder angeschobene Umzugs- und Expansionspläne der Unternehmen aufgegeben oder verschoben. Letztendlich galten diese Trends für alle Assetklassen in den Bereichen Büro, Logistik und Einzelhandel“, beobachtet **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Dass die Vermietungsmärkte am Tropf der Konjunktur hängen, ist keine neue Erkenntnis. Jedoch ist zu beobachten, dass im aktuellen Zyklus die Unternehmen besonders sensibel auf geopolitische oder wirtschaftliche Effekte und Ereignisse reagieren. Weder von der Politik noch von den Unternehmen selbst kamen positive Impulse, sodass das Bruttoinlandsprodukt für 2024 im Verlauf des Jahres von 0,3 Prozent im Januar auf minus 0,1 Prozent im November

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

UST XXVI

HABEN SIE DIE ZEICHEN
DER ZEIT ERKANNT?

- Steigende Immobilienpreise
- Sinkende Homeoffice-Quote

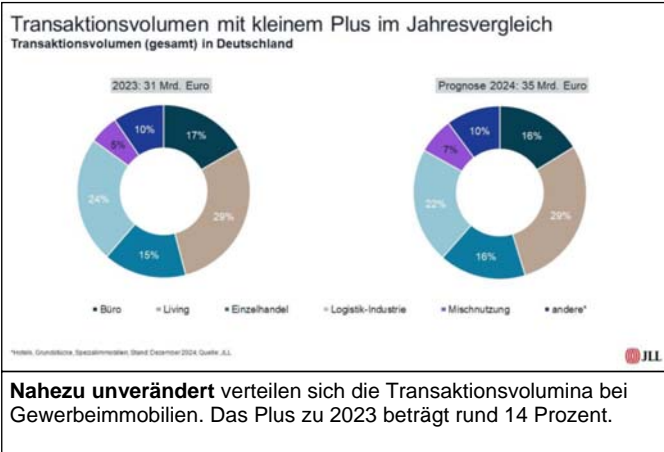
Investieren Sie in eine Büro-
Immobilie mit Zukunft!

www.ustreuhand.de



Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

 **MADE
IN THE USA**



zwar nur marginal sank, im Ergebnis bleibt aber festzuhalten, dass die deutsche Wirtschaft stagniert.

Für 2025 sieht es aktuell nicht viel besser aus. Auch hier wurden die Prognosen im Jahresverlauf immer weiter nach unten korrigiert, von noch 1,2 Prozent im Januar auf aktuell nur noch 0,6 Prozent. Neben den deutschlandspezifischen hausgemachten und strukturell bedingten Themen legen sich zwei übergeordnete Risiken wie dichter Nebel auf die Unternehmens- und damit auch auf die Immobilienlandschaft. „Zum einen muss abgewartet werden, in welchem Umfang und Ausmaß sich

die angedrohten Zölle und Handelsbarrieren in der Realität zeigen und sich eine noch stärkere America-First-Handelspolitik mittelfristig auf die deutsche Wirtschaft auswirken wird. Die Dimensionen sind zurzeit noch nicht abzusehen, positiv ist aber immerhin anzumerken, dass diesbezüglich noch keine Panik in den Chefetagen deutscher Unternehmen zu bemerken ist“, analysiert **Scheunemann**. Vielleicht habe dazu auch das dritte Jahresquartal beigetragen, welches immerhin mit einem leicht positiven Wachstum überraschte.

Zum zweiten bleiben geopolitische Unsicherheiten für viele Investoren das wichtigste Thema. Die Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten haben sich weiter verschärft. All diese Unwägbarkeiten gilt es abzuwägen und in eine Investitionsstrategie zu gießen. Eine solche risikoadjustierte Investitionsstrategie in Kombination mit dem aus Immobiliensicht positiven Zinssenkungskurs der Zentralbanken kann trotzdem erfolgsversprechend sein.

Im Übergang zum neuen Jahr sind Unternehmen als auch Investoren mit der Herausforderung konfrontiert, die Risiken der jüngeren Vergangenheit im Blick zu behalten, sich aber so zu positionieren, um vom Aufschwung eines neuen Zyklus zu profitieren. ▶

30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

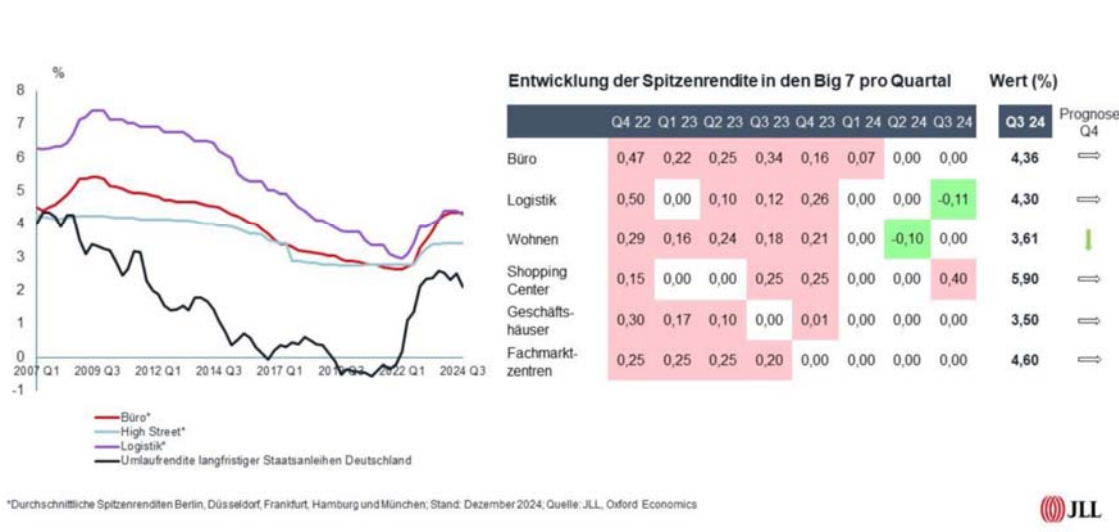
#aktiverimmobilienmanager

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

Renditen stabilisieren sich auch in Deutschland Spitzenrenditen und Umlaufrendite Staatsanleihen



Allerdings muss nach wie vor zwischen den Assetklassen unterschieden werden: „Bei Büro ist es insgesamt noch sehr verhalten, auch wenn wir etwas Belebung bemerken, was den Anstoß möglicher Verkaufsprozesse anbelangt. Logistikimmobilien werden nach wie vor stark nachgefragt – hier erwarten wir insbesondere eine

Als Extrakt aus dieser Gemengelage sieht Scheunemann für 2025 vier wesentliche Trends:

Ein moderat steigendes globales und europäisches Wirtschaftswachstum, im Wesentlichen unterstützt durch ein sinkendes Zinsniveau.

Eine Wiederbelebung des Kapitalwertwachstums von Büroimmobilien, getrieben durch Mieten.

Es wird in allen Bereichen interessante Einstiegsmöglichkeiten für Investoren geben, und die Transaktionsaktivität erhöht sich deutlich.

Das Interesse an alternativen Investments und Nischen-Immobilienarten (zum Beispiel Life Science, Studentenwohnen, Rechenzentren) wird weiter steigen.

Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung bei allen politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. Und die Europäische Zentralbank wird voraussichtlich auch 2025 an der Zinsschraube drehen, derzeit deutet vieles auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Das wären dann immerhin rund 125 Basispunkte weniger als aktuell. Als „Vorbote“ eines sich wiederbelebenden Marktes kann die Einschätzung der finanzierenden Institute gesehen werden, die JLL regelmäßig in seinem Immobilienfinanzierungsindex Difi abfragt. Nachdem der Stimmungsindex zum dritten Quartal signifikant gestiegen ist, hat sich das Plus im vergangenen Quartal verfestigt. Mit der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld, sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

Zunahme bei Sale-and-Leaseback-Transaktionen“, so Scheunemann. Im Einzelhandelsbereich seien wie zuvor insbesondere die Fachmarktprodukte mit Lebensmittelanker gefragt. Für 2024 werden sich die oben skizzierten positiven Signale nicht mehr in der Statistik niederschlagen.

Update kurz vor Redaktionsschluss: Mit dem stärksten Einzelquartal seit zwei Jahren hat der deutsche Investmentmarkt für Immobilien das Jahr 2024 beendet. Ein Transaktionsvolumen von 11,8 Milliarden Euro sorgte für ein Gesamtjahresergebnis von insgesamt 35,3 Milliarden Euro – was im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von 14 Prozent entspricht. Dass das vierte Quartal rund ein Drittel zum Jahresergebnis beisteuerte, könnte als Hoffnungsschimmer für 2025 verstanden werden, wären da nicht zahlreiche geopolitische Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, die auch das Jahr 2025 für Investoren herausfordernd machen.

„Für das laufende Jahr kann nur eine risikoadjustierte Investitionsstrategie in Kombination mit dem aus Immobiliensicht positiven Zinssenkungskurs der Zentralbanken im aktuellen Umfeld erfolgversprechend sein“, sagt **Konstantin Kortmann**, Country Leader und Head of Capital Markets JLL Germany. Unter dieser Voraussetzung erwartet er für 2025 eine weitere moderate Belebung des Marktes. Das Plus dürfte sich auf 13 bis 19 Prozent belaufen, was einem Gesamtvolumen von 40 Milliarden bis 42 Milliarden Euro entsprechen würde. ■



Hahn Gruppe

Rekord-Umsatz

Die **Hahn Gruppe** hat ihren „Pluswertfonds 181“ platziert. Der Publikums-AIF investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 36 Millionen Euro in einen **OBI** Bau- und Heimwerkermarkt in Köln, Nordrhein-Westfalen. Das Zeichnungsvolumen beläuft sich auf 26 Millionen Euro Eigenkapital. Im Jahresverlauf konnte Hahn im Privatkunden-Segment 45 Millionen Euro Eigenkapital für zwei geschlossene Publikums-AIF einwerben und platzieren. Damit übertrifft das Unternehmen das bisherige Rekordergebnis aus 2019 und hat im Geschäftsjahr 2024 eine neue Bestmarke gesetzt.

Für kommende Beteiligungsangebote hat die Hahn Gruppe ein Portfolio aus fünf Lebensmittelmärkten erworben, die alle an **Kaufland** vermietet sind. Die Handelsimmobilien weisen eine Mietfläche von mehr als 37.000 Quadratmeter auf und befinden sich in Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bremen. Der Übergang der Immobilien ist für diesen Monat geplant.

Scout24/bulwiengesa

Übernahme

Scout24 SE, Betreiber der Plattform **ImmoScout24**, hat die **bulwiengesa AG** übernommen. Das Unternehmen wurde 1983 gegründet und bietet datenbasierte Beratungen, Bewertungen, Markt- und Standortanalysen und die Datenbank RIWIS, in der seit 1990 Daten zu Wohn- und Gewerbeimmobilien gesamt-

Korrekturen bieten Gelegenheiten

DWS-Prognose: Investitionen in Wohnanlagen bleiben erste Wahl

Wie lief das Wirtschaftsjahr aus Sicht der DWS, der Fondstochter der Deutschen Bank? Und wie sehen die Prognosen für 2025 aus?

Die **ifo**-Geschäftserwartungen sind auf den höchsten Stand seit April vergangenen Jahres gestiegen, der Dienstleistungs-Index verzeichnet das stärkste Wachstum seit Juni 2023. Der Arbeitsmarkt bleibt robust. So stiegen die Tarifabschlüsse im ersten Quartal 2024 um 6,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies dürfte zu positivem Reallohnwachstum führen und den privaten Konsum stützen. Während sich die Erholung im Dienstleistungssektor fortsetzt, bleibt der Auftragseingang in der Industrie weiterhin schwach und die Bautätigkeit verhalten.

Immobilienmarkt: Guter Jahrgang mit hohen Gesamtrenditen

Die Spitzenrenditen scheinen sich nach einer Phase deutlicher Preiskorrekturen stabilisiert zu haben und sollen perspektivisch wieder sinken. Dies dürfte über alle Sektoren hinweg in den kommenden fünf Jahren zu hohen Gesamtrenditen führen, die zusätzlich durch kräftiges Mietwachstum verstärkt werden. Die im Juni 2024 begonnenen Zinssenkungen dürften zudem die Grundlage für eine Verbesserung der Investitionsstimmung und der Liquidität in den kommenden zwölf Monaten schaffen.

Sektorale Strategie: Was und wo? Wohnungssektor bleibt Favorit

Wohnimmobilien, inklusive der Subsegmente Mikrowohnen und Studentisches Wohnen, sind weiterhin erste Wahl in Deutschland. Starke Mieter Nachfrage in Verbindung mit einer sinkenden Bautätigkeit verstärken den Angebotsmangel. Große Märkte wie Berlin, München und Frankfurt weisen keinen Leerstand auf, was das Mietwachstum im unregulierten Teil des

Marktes stark nach oben drückt. Gestiegene Anfangsrenditen bieten höhere Gesamterträge, während operative Wohnsegmente ein zusätzliches Rendite-Premium versprechen.

Logistik mit Preiskorrektur und soliden Fundamentaldaten

Das spekulative Angebot stieg im Jahr 2023 moderat, doch die zunehmende Fokussierung auf ESG-Anforderungen und der anhaltende Mangel an hochwertigen Flächen treiben die Spitzenmieten weiter an. Positive Langfristrends gepaart mit robusten Fundamentaldaten stützen den Ausblick, obwohl die bundesweite Leerstandsquote im ersten Quartal 2024 moderat auf 2,7 Prozent gestiegen ist. Da diese Entwicklung von kurzfristiger Natur sein dürfte, erwartet **DWS** starkes Mietwachstum nicht nur im Bereich der urbanen Logistik. Höhere Spitzenrenditen und starke Wachstumsaussichten machen den Logistikmarkt derzeit attraktiv.

Schlechte Stimmung im Bürosektor bietet Möglichkeiten

Die Büronachfrage bleibt sowohl aus Nutzer- als auch aus Investorensicht herausfordernd, aber signifikante Preiskorrekturen machen Investitionen attraktiver. Das schwache Sentiment und eine Überallokation im Sektor belasten weiterhin die Liquidität, obwohl im Core Segment relativ hohe Gesamtrenditen erwartet werden. Anstehende Zinssenkungen dürften die Investitionsdynamik kurz- bis mittelfristig antreiben.

Sinkende Baustarts und ein begrenztes Angebot an hochwertigen und zentral gelegenen Flächen sollten die Spitzenmieten stützen. Die Polarisierung im Markt eröffnet Opportunitäten wie Repositionierungen und Umnutzungsstrategien. Die erwarteten Gesamtrenditen sind außergewöhnlich hoch. ■

REAL ESTATE WEALTH SUMMIT

Für
Fachbesucher
und
Privatanleger

DER KONGRESS FÜR PRIVATE WEALTH UND IMMOBILIENINVESTMENTS

Wer sollte teilnehmen?

- Single Family Offices, Multi Family Offices, Banken Family Offices, vermögende Privatinvestoren
- Private Wealth und Private Banking Bereiche von Banken
- Freie Vermögensberater und Finanzvermittler
- Anbieter von Immobilien-Publikumsfonds, ELTIFs, Immobilieaktienfonds, ETFs
- Partner und Berater für den Aufbau eines direkten Immobilienportfolios und deren Übertragung auf Nachfolgenerationen

Was Sie erwartet:

- Kurz nach der Wahl erfolgt die volks-, geo- und fiskalpolitische Einordnung durch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)
- Scope präsentiert eine Analyse zum Marktumfeld geschlossener Immobilienfonds und dem neuen ELTIF
- Präsentationen und Diskussionen zu globalen Immobilienmärkten und Nutzungsarten mit namhaften Market Playern für indirekte und direkte Anlagen
- Chancen und Profile von liquiden Immobilieninvestments mit Aktien, Zertifikaten, ETFs und Anleihen
- Einblicke in die Vermögensmanagement Konzepte von Banken und Finanzberatern
- Und viel Raum für den persönlichen Austausch

24. & 25. Juni 2025
Ehemaliges Hauptzollamt
Hamburg

**EARLY BIRD
DISCOUNT**



bis 28.2.25

realestatewealth.de

Eine Veranstaltung von

**RUECKER
EVENT**

**RUECKER
CONSULT**

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

Pegasus Capital Partners GmbH

Real I.S. AG

TSO – The Simpson Organization

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Die Feiertage sind vorbei, doch ich möchte noch einmal auf die Vorweihnachtszeit zurückblicken. Bestimmt gehört „Tatsächlich Liebe“ bei vielen von Euch zur festen Advents-Routine. So wie bei mir. Ich finde, der Film aus dem Jahr 2003 ist gut gereift. Auch wenn es durchaus andere Meinungen dazu gibt. Fatshaming, Sexismus, Frauen als verfügbare Objekte, Machtgefälle zwischen Chef und Mitarbeiterin, Romantisierung von Stalking. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Worauf ich hinauswill: Der britische Premierminister gewinnt in dem gefühligen Film das Herz seiner Landsleute, weil er sich dem amerikanischen Präsidenten entgegenstellt. Dabei geht es zwar um eine Knutscherei mit der Assistentin, aber das ist nebensächlich. Entscheidend ist: Der Briten-Chef lässt sich nichts bieten und stellt den US-Präsidenten ins Achtung. Seine Landsleute applaudieren.

Und „Tatsächlich Realität“? Was macht unser Kanzler? Zwar sind die Tage von **Olaf Scholz** gezählt – auch wenn er es nicht wahrhaben will – aber gerade in dieser Situation könnte er doch mal mit der Faust auf den Tisch hauen.

Elon Musk nennt Scholz einen Narren, beleidigt ihn als „Kanzler Olaf Schitz“, als „scheißenden Tölpel“ und fordert seinen Rücktritt. Unseren Bundespräsidenten **Frank-Walter Steinmeier** bezeichnet Musk als antidemokratischen Tyrannen. Er nutzt seine asoziale Plattform „X“, um Wahlkampf für die AfD zu machen, und – was ist bloß in deren Chefredaktion gefahren? – darf die Rechtsextremen sogar in der Zeitung Welt am Sonntag reinwaschen und als letzte Hoffnung für Deutschland verkaufen.

Und wie reagiert Scholz? Grinst eingeschüchtert wie der Erstklässler, der auf dem Pausenhof vom Schulschläger angerempelt wird. Faselt von Meinungsfreiheit und Demokratie.

Whaaat? Ich hätte mir was ganz anderes gewünscht. „Der Schwachkopf bist

Du“, hätte er antworten sollen. „Wenn Du glaubst, die AfD sei keine Partei rechtsextremer Demokratiefinde, nur weil **Alice Weidel** eine gleichgeschlechtliche Beziehung mit einer Frau aus Sri Lanka führt.“

„Pack Deine Klamotten und verpiss Dich mit Deinem **Tesla**-Werk aus dem brandenburgischen Wasserschutzgebiet. Deine Elektro-Autos wird sowieso kein Mensch mit Anstand mehr kaufen. Mir könntest Du eins schenken, und ich würde lieber zu Fuß gehen.“ So etwas hätte ich erwartet. So hätte Scholz einen Abgang mit Profil gehabt. Und wer weiß, vielleicht seine Chancen im Wahlkampf potenziert. Mit Happy End, wie in „Tatsächlich Liebe“.

So aber verkauft er Deutschland und die Demokratie als Schisser. Als leichtes Opfer der Populisten. Solch eine Führung hat niemand bestellt.

Dabei müssen Demokraten gerade jetzt stark und standhaft sein. „Ich mache dir ein Angebot, dass du nicht ausschlagen kannst.“ Wer hat's gesagt? Natürlich Vito Corleone, der Pate, offenbar Vorbild des kommenden US-Präsidenten. Der hat sich als der Mafia-Boss entlarvt, der er ist. Wie sonst sollen wir die Schutzgeld-Erpressung deuten? „Kanada wäre vollständig sicher vor der Bedrohung durch russische und chinesische Schiffe“, so begründet **Donald Trump** seine Pläne, sich den Nachbarn als 51. US-Staat einzuverleiben. Außerdem will der größtenwahnsinnige Republikaner-Guru den Dänen Grönland wegnehmen und beansprucht den Panama-Kanal für sich. Immer wenn du denkst, es kann nicht schlimmer kommen...

Wobei wir in Österreich sind. Dort zeigt sich, wie fahrlässig Politiker mit ihrer Verantwortung umgehen. Statt sich zu einigen, nehmen sie lieber die Machtübernahme durch Antidemokraten, Rassisten, Antisemiten, Putin-Freunden und Verschwörungs-Schwurbler in Kauf. Da bleibt mir das Wiener Schnitzel im Hals stecken. ■