

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 474 | 06. KW | 07.02.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Anlage-Check: Asuco</b> bleibt Alternative zum AIF bei Zweitmarktfonds treu	2
<b>Immobilien akademisch:</b> Bau von Wohnungen und Häusern zu teuer geworden	4
<b>Zwangsversteigerungen:</b> Der Hammer fällt wieder deutlich häufiger	9
<b>Personalia I</b>	12
<b>CBRE-Umfrage:</b> Dynamik auf globalen Immobilienmärkten steigt	13
<b>Personalia II</b>	14
<b>Hamilton-Lane-Befragung:</b> Vermittler setzen verstärkt auf Private Markets	14
<b>Jones Lang LaSalle:</b> KI pusht Nachfrage nach Rechenzentren	15
<b>Feri-Statement:</b> Strategische Risiken unter Donald Trump steigen	17
<b>Vorauselender Gehorsam:</b> Weitere Großbanken verlassen Klimabündnis	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Geht es Ihnen auch so? Fast jeder Morgen hat etwas von einem Murmeltiertag. Allerdings mit wechselnden Absurditäten. Ich habe noch Schlaf in den Augen, da checke ich auf dem Handy die neuesten Katastrophen auf Spiegel online und Co. Mittwoch morgen wollte US-Präsident **Donald Trump** den Gazastreifen entvölkern und in eine Riviera des Nahen Ostens verwandeln. Einen Tag zuvor setzte er die Entwicklungshilfe aus und kündigte die Schließung der Behörde USAID an, dem humanitären Arm der US-Regierung. Mit der Begründung: USAID werde „von einem Haufen radikal Verrückter geleitet“.

Trumps Kettenhund **Elon Musk** stößt ins selbe Horn und beschimpft USAID als „kriminelle Organisation“, als „Schlagennest von linksradikalen Marxisten, die Amerika hassen“. Im Internet habe ich gelesen, dass es jährlich rund 32 Milliarden Dollar kosten würde, den weltweiten Hunger zu beenden. Für den reichsten Menschen der Welt ein Fliegenschiss, alleine in den ersten Wochen nach Trumps Wahlsieg ist Musks Vermögen um 50 Milliarden Dollar gewachsen.

Was soll's, könnten Sie vielleicht denken, falls Empathie nicht zu Ihren hervorstechenden Charakterzügen zählt. Was jucken mich die hungernden Menschen in Afrika oder sonstwo. Doch die erratischen Entscheidungen des US-Präsidenten werden auch uns zumindest ärmer machen. Die geplanten Zölle gegen die EU treiben die Inflation und kosten Arbeitsplätze. Die Konsequenzen in den USA dürften nicht minder katastrophal sein, doch ist daran bestimmt der „deep state“ schuld.

Wir sollten uns klar darüber sein, dass Amerika als Partner und Verbündeter, wie wir ihn kannten und schätzten, in den kommenden Jahren ausfällt. Ich fürchte, es ist nur eine Frage der Zeit, bis die USA unter Trump auch die Nato verlassen. Hoffentlich findet die kommende Regierung hierzulande passende Antworten darauf.

Was bedeutet all das für die US-Immobilienmärkte? Darüber werden wir sprechen, am 20. Februar auf dem Sachwertegipfel im Municon am Münchner Flughafen. Weitere Infos und Anmeldungen unter [www.sachwertegipfel.de](http://www.sachwertegipfel.de).

Um Immobilien dreht sich auch der Real Estate Wealth Summit am 24. und 25. Juni in Hamburg, den ich moderieren werde. Bis zum 28. Februar gilt noch der Early Bird Discount. Näheres unter [www.realestatewealth.de](http://www.realestatewealth.de).

Viel Spaß beim Lesen!



## **BVT**

### **267 Mio. EK platziert**

**BVT** konnte im vergangenen Jahr 267 Millionen Euro Eigenkapital bei professionellen und semiprofessionellen Anlegern und bei Privatanlegern platzieren. Die Schwerpunkte bildeten die Assetklassen Energie und Infrastruktur mit 178 Millionen Euro und Immobilien USA mit 82 Millionen Euro.

Die Investitionen professioneller und semiprofessioneller Anleger summieren sich auf rund 88 Prozent (rund 234 Millionen Euro), der Anteil der Privatanleger liegt bei rund zwölf Prozent oder gut 33 Millionen Euro.

In der Assetklasse Immobilien USA konnte **BVT** mit der Residential USA Serie gut 87 Millionen US-Dollar platzieren. Für den Anfang 2024 aufgelegten Publikums-AIF konnten bis Jahresende bereits 75 Prozent des geplanten Eigenkapitals eingesammelt werden. An den institutionellen Fonds nach Luxemburger Recht beteiligten sich Anleger mit rund 60 Millionen Dollar.

Im Bereich Energie und Infrastruktur konnte **BVT** 178 Millionen Euro platzieren. Zu Jahresbeginn hatte der Anbieter sein Beteiligungsangebot um den „**BVT Sustainable Energy Fund SCS SICAF-RAIF**“ erweitert, der den Offenlegungsvorgaben des Artikel 9 folgt. In der Platzierung waren zudem der Publikums-AIF „**BVT Concentio Energie und Infrastruktur II**“, der Spezial-AIF „**SWK Beteiligung**“, der Portfoliofonds „**BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV**“ und der Spezial-AIF „**BVT Zweitmarkt Immobilien V**“.



Gute Gebrauchte. Günstiger und mit nachvollziehbarer Historie. Gilt auch für viele Immobilienfonds.

### **Anlage-Check**

## **Alternative zum AIF**

### **Asuco vertreibt Zweitmarktanteile weiterhin über Nachrangdarlehen**

**Wie können Emittenten Sachwertbeteiligungen als Blind Pools auflagen, nachdem die BaFin den Vermögensanlagen einen Riegel vorge-schoben haben?**

Natürlich als Alternativen Investment Fonds (AIF). Hier sind Modelle ohne konkrete Investments ausdrücklich erlaubt. Oder über einen ELTIF, den European Long Term Investment Fund, den die Europäische Union präferiert. Bei **Asuco** hält sich die Begeisterung in Grenzen. Der Spezialist für Zweitmarkt-Beteiligungen hält an der Nachrangigen Inhaberschuldverschreibung fest und hat den Vertrieb des Angebots „**ZweitmarktZins 38-2024**“ mit fester Verzinsung und Bonus gestartet.

**Konzept.** Das Zweitmarkt-Modell funktioniert ähnlich wie der Gebrauchtmarkt für Autos. Die Assets sind nicht mehr taufersch, laufen aber noch lange und sind dazu in der Regel deutlich rentabler. Die Historie der geschlossenen Immobilienfonds erlaubt außerdem Rückschlüsse auf ihre Performance und liefert Daten für eine verlässlichere Prognose. Außerdem zahlen geschlossene Immobilienfonds in ihren späten Jahren häufig höhere Ausschüttungen, weil die Fremddarlehen teilweise zurückgeführt wurden und die Mietein-

nahmen aufgrund von indexierten Verträgen gestiegen sind.

Private und professionelle Investoren haben die Vorteile der Gebrauchtfonds schon vor geraumer Zeit erkannt. Das Handelsvolumen an der **Fondsbörse Deutschland** als Marktplatz für gebrauchte Publikumsfonds ist im vergangenen Jahr um 17 Prozent gestiegen und kommt 2024 mit einem Ergebnis von knapp 250 Millionen Euro auf rund die Hälfte des geschätzten, gesamten Umsatzes am Direktmarkt mit neuen Fonds. Und auch für professionelle Investoren hat die Fondsbörse unter der Marke Private Markets inzwischen einen Handelsplatz eröffnet.

Tatsächlich dürften die Umsätze mit gebrauchten Fonds sogar höher sein, denn **Asuco** nutzt eigene Zugänge zu verkaufswilligen Anteilseignern, um geeignete Anteile zu erwerben.

**Markt.** **Asuco** nennt in seinen Verkaufsunterlagen rund 2.000 am Zweitmarkt gehandelte Immobilienfonds von mehr als 200 Anbietern. Nicht alle eignen sich als Assets in einem Zweitmarktfonds. Entweder weil sie überbewertet oder weil die Immobilien schlecht vermietet sind, keine positive Prognose bieten oder nur mit umfang-

reichen, kostspieligen ESG-Maßnahmen zu retten sind. Langjährige Expertise und Erfahrungen im Lesen von Geschäftsberichten sind daher notwendig, um die geeigneten Fonds zu identifizieren und günstig einzukaufen.

**Anbieter.** Asuco hat sich über die Vorgänger-Angebote mit mehr als 12.000 Transaktionen an 316 Zielfonds und 443 Immobilien in Deutschland beteiligt. Das sind Bürogebäude, Pflegeheime, Hotels, Lagerhallen, Einkaufszentren, Fach- und Supermärkte und Wohnungen. Das Volumen der Kaufpreise summiert sich auf rund 437 Millionen Euro.

**Kalkulation.** Asuco hat die Wertpapiere mit einem festen Zins in Höhe von 4,25 Prozent ausgestattet. Hinzu kommen geplante Bonus-Zahlungen von rund 18 Prozent. Daraus ergeben sich im mittleren Szenario bei einer Laufzeit von voraussichtlich elf Jahren Auszahlungen von knapp 74 Prozent. Wobei eines klar ist: Die Vielzahl der Zielfonds erlaubt nur eine Schätzung. Aber auch hier hilft die Erfahrung des Fondsmanagements, realistische Annahmen zu treffen.

**Steuern.** Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalerträgen, bei denen die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 Prozent plus eventuelle Kirchensteuer greift.

**Kosten.** Asuco will 52,2 Millionen Euro mit diesem Angebot einsammeln. Die Kosten für Vertrieb, Verwaltung etc. summieren sich in diesem Fall auf knapp 7,4 Millionen Euro und damit 14 Prozent des Eigenkapitals.

**Meiner Meinung nach...** Asuco ist seit vielen Jahren der Spezialist für Zweitmarkt-Beteiligungen mit Anteilen an gebrauchten Immobilienfonds. In den vergangenen acht Jahren hat das Unternehmen aus Liquidationen von Zielfonds Veräußerungsgewinne im Schnitt von 37 Prozent erzielt. Die Inhaberschuldverschreibung als Vehikel ist grundsätzlich ein Investment nicht ohne Risiken, weil die Anleger in ihren Ansprüchen hinter den Fremdkapitalgebern stehen – in der Regel den Banken. Im Fall der Asuco-Wertpapiere spielt das keine Rolle, denn der Emittent verzichtet auf Darlehen. Anleger stehen daher an erster Stelle, sobald es um die Verwertung der Assets geht. ■

WERBUNG

 Verifort Capital

# VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

ZEICHNEN  
SIE JETZT!

**Bei unserem neuen Publikums-AIF  
machen wir Bestandsimmobilien  
gewinnbringend fit für die Zukunft.**

Das Wichtigste im Überblick:

- ✓ Kurzläufer mit rund **6 Jahren** Laufzeit
- ✓ Wertsteigerung durch **ESG-konforme** Entwicklung von gewerblichen Bestandsimmobilien in B- und C-Städten
- ✓ Durchschnittlich prognostizierter Überschuss von **6 % p.a.** ab Fondsschließung

Alle Informationen zum  
Fondsprodukt finden Sie hier



## Deutsche Finance Knappe Milliarde

Die **Deutsche Finance Group** hat 2024 Eigenkapital in Höhe von rund 990 Millionen Euro platziert. Davon 925 Millionen Euro von institutionellen Investoren und 65 Millionen Euro im Privatkundengeschäft. Instis investierten über Club Deals in Europa und USA und über Fonds mit Schwerpunkt auf Logistikimmobilien in Großbritannien. Im Privatkundengeschäft konnte das Unternehmen den „DF Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik“ mit Eigenkapital von rund 63 Millionen britischen Pfund schließen.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

# Bauen ist zu teuer geworden

Hohe Kosten und Zinsen für Rückgang der Fertigstellungen verantwortlich

**Wer ist verantwortlich dafür, dass es in gefragten Städten und Regionen zu wenig Wohnungen gibt? Professor Günter Vornholz hat die Situation aus Sicht eines Wissenschaftlers untersucht.**

Die Ursachen für die Wohnungsknappheit liegen darin, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt, und demnach die Leerstände niedrig sind. Die Fertigstellungen reichen nicht aus, um die Nachfrage zu kompensieren, die vor allem durch drei Aspekte getrieben sind: Die demografische Entwicklung (insbesondere Singularisierung), die Binnenwanderung (insbesondere Urbanisierung) und die über Jahre gute Arbeitsmarktlage. Nach den Statistiken

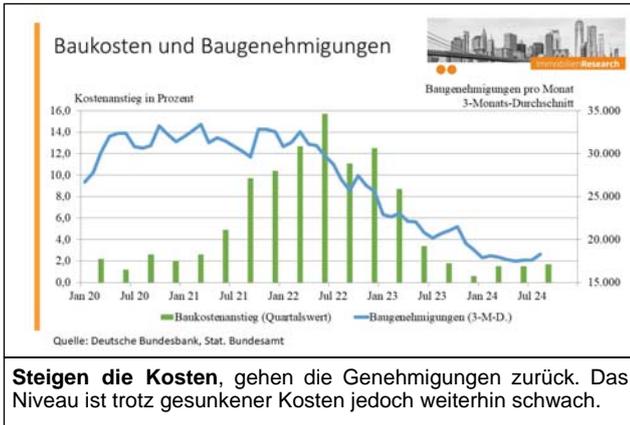
des Zensus 2022 sind es zum einen die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg und zum anderen die größeren Städte, die einen Zuzug an Bevölkerung aufweisen. Die Lücke zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf ist in diesen Städten und Kreisen hoch.

Zu wenig wird in der Diskussion auf die wesentlichen Ursachen für den drastischen Rückgang der Fertigstellungen eingegangen, nämlich die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Das zeigt sich auch beim Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, in dem die Finanzierungsfragen fast nicht vorkommen. ▶

*hausInvest*

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

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



Letztlich waren es aber der Zinsanstieg und der Anstieg der Baukosten, die den Markt für Projektentwicklungen und Transaktionen haben einbrechen lassen. Der starke Anstieg der Bauzinsen und die höheren Preise für Material haben das Bauen deutlich verteuert. Die Errichtung von günstigem Wohnraum ist dadurch stark erschwert worden, und letztlich sind somit die Fertigstellungen fast halbiert worden.

In der langfristigen Entwicklung sind die **Baukosten** bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts nur gering

gestiegen, die Wachstumsraten lagen teilweise unter der 2,0 Prozent-Grenze. Erst ab dem Jahr 2017 war eine stärkere Dynamik festzustellen, mit Raten von mehr als 3,0 Prozent. Danach setzte der starke Preisanstieg ein. Durch die verschiedenen Krisen (Corona, Ukraine-Krieg, Inflation etc.) kam es zu einem massiven Anstieg der Baukosten seit dem Sommer 2021. Auch in der Folgezeit kam es nicht zu einem Rückgang der Kosten, sondern nur zu einem geringeren Kostenanstieg. Im Vergleich zum Jahresende 2020 sind die Baupreise bis zum Sommer 2024 um fast 30 Prozent gewachsen. Das hat sich sehr negativ auf die Bauwirtschaft ausgewirkt, da eine Kompensation durch höhere Erträge nicht erfolgte. So sanken die Baugenehmigungen seit 2022 deutlich und in der Folgezeit auch die Fertigstellungszahlen von Wohnungen.

Die **Europäische Zentralbank** betrieb seit der Finanzkrise 2008/09 eine sehr expansive Geldpolitik mit einer drastischen Reduzierung der Leitzinsen und einer starken Ausdehnung der Geldmenge (Quantitative Easing). Als Reaktion auf die Entwicklung der Inflationsrate in Europa bzw. Deutschland im Jahresverlauf 2021 folgte die geldpolitische Wende. Die **Hypothekenzinsen** explodierten. Die EZB

Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

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

**EURAMCO**

Solarpark erworben ✓

- sonnenreicher Standort in Bayern
- geplante Laufzeit bis Ende 2033
- prognostizierte Gesamtausschüttung 173 %

## Hahn Gruppe

### **Fünf Mal Kaufland**

Die **Hahn Gruppe** hat einen neuen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt. Der Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 182 – BasisInvest Nahversorgung“ investiert mit einem Gesamtvolumen von 71 Millionen Euro in fünf Lebensmittelmärkte, die langfristig an den Lebensmitteleinzelhändler **Kaufland** vermietet sind, den mit 770 Filialen in Deutschland führenden Anbieter im Segment der großen Verbrauchermärkte. Die fünf Handelsimmobilien verfügen über eine Gesamtmietfläche von 37.000 Quadratmetern.

erhöhte die Zinsen drastisch und schnell, um die hohen Inflationsraten zu bekämpfen. Das führte dazu, dass ab dem Frühjahr 2022 die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich zurückging. Im Jahr 2024 lagen sie knapp 50 Prozent unter den Höchstständen 2021/22.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bau- und Finanzierungskosten zukünftig deutlich sinken werden. Die wesentlichen Gründe werden hierfür im Folgenden diskutiert.

Die **Bauzinsen** werden nicht auf das Niedrigzinsniveau der vergangenen Jahre zurückfallen. Die EZB ist der Meinung, dass die hohen Inflationsraten der Vergangenheit angehören, und das Zielniveau fast wieder erreicht worden ist. Dementsprechend hat sie in den vergangenen Monaten die Leitzinsen gesenkt. Das ist von den Finanz-

märkten auch so gesehen worden, so dass vielfach schon im Vorfeld die Zinsen für Hypotheken sanken. Seit Sommer 2024 ist ein Rückgang von 50 Basispunkten gegeben. Die weitere Entwicklung der Zinsen wird von der EZB-Politik mitbestimmt. Aufgrund der gesunkenen Angst vor inflationären Tendenzen werden sukzessive weitere Zinssenkungen erwartet, die aber deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase liegen werden.

Auch die **Baukosten** werden voraussichtlich nicht deutlich sinken – wenn überhaupt. Demnach bleiben die Bau- und Finanzierungskosten im Vergleich zum Ende des vorigen Jahrzehnts auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Während zu Beginn der Krise vor allem die Materialkosten dafür verantwortlich waren, dass die Baukosten – Material- und Arbeitskosten – stiegen, waren es in den vergangenen Quartalen vor al-

## Deshalb sollten Sie uns auf **LinkedIn** folgen:



- ✓ Spannende Einblicke in den US-Immobilienmarkt
- ✓ Immobilien- und Investmenttrends
- ✓ News zu Jamestown, unserem Team und unseren Fonds
- ✓ Kulturelle Einblicke in die USA

**Jetzt folgen**  
und nichts mehr verpassen!





# RENDITE AUF LAGER

## INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



# FUND 24

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

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

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

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

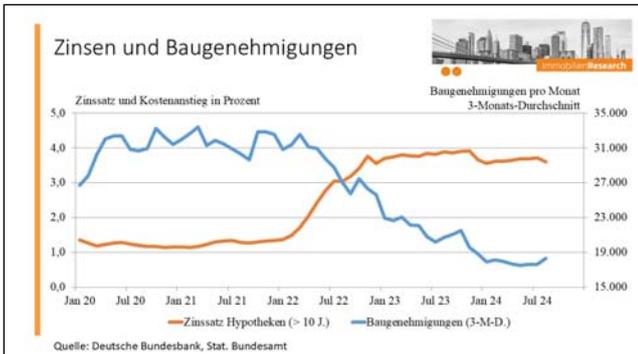
### DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

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

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

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

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.



**Den gleichen Effekt** wie die Baukosten haben die Zinsen auf die Genehmigungen: Es geht rapide bergab.

lem die Arbeitskosten, die weit überdurchschnittlich stiegen. Die Materialkosten stagnierten hingegen. Insgesamt ist nicht mit einer deutlichen Reduktion der Baukosten zu rechnen, allenfalls sind leichte Rückgänge zu erwarten.

Nach dem Zinsanstieg wurden und werden die meisten Projekte noch fertig gebaut, so dass auch 2023 ähnlich viele Wohnungen wie in den Jahren zuvor fertig gestellt wurden. Erst 2024 kam es zu einem

Rückgang der Fertigstellungen, die Verringerung wird weiter deutlich ausfallen. Das **ifo-Institut** erwartet, dass das Fertigstellungsniveau noch im Jahr 2027 um knapp 50 Prozent unter dem Niveau der vergangenen Jahre liegen wird.

Von daher wird sich die Wohnungswirtschaft auf die für sie eher ungünstigen Rahmenbedingungen einstellen müssen. Auf die Geldpolitik und die Inflation hat die Politik keinen unmittelbaren Einfluss, da dies vor allem in der Kompetenz der EZB liegt. Von daher kann die Politik nicht allein für den Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten verantwortlich gemacht werden.

**Meiner Meinung nach...** ist vor dem Hintergrund des Anstiegs der Bau- und Finanzierungskosten der vergangenen Jahre auch nicht davon auszugehen, dass die Wohnungen günstiger werden, sollte wieder mehr gebaut werden. Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat sich den neuen Rahmenbedingungen und Kosten anzupassen. ■

**Professor Günter Vornholz**

Marketing-Anzeige

# Starke Performance!

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

**ÖKORENTA**  
Erneuerbare Energien 15

Aktueller AIF  
jetzt informieren!

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 zur 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/](http://oekorenta.de/aktueller-publikums-aif/)

## Verifort Capital

### **KOROS übernommen**

Verifort Capital übernimmt das Property Management für den Bürokomplex KOROS in Mannheim. Nach der Übernahme des gesamtgesellschaftlichen Asset- und Property-Managements für Objekte der ehemaligen Verianos-Gruppe baut Verifort Capital damit sein Mandatsportfolio weiter aus. Das 1977 erbaute KOROS wurde 2022 saniert und bietet auf sechs Stockwerken mehr als 18.000 Quadratmeter Büro- und Terrassenflächen. Aktuelle Mieter sind unter anderem das IT-Systemhaus **Bechtle** und das Biotech-Unternehmen **Affimed**.

# Der Hammer fällt häufiger

Zahl und Volumen der Zwangsversteigerungen deutlich gestiegen

**Zwangsversteigerungen sind ein verlässlicher Indikator, um die Situation auf den Immobilienmärkten und sogar der Gesamtwirtschaft zu analysieren - die leider nicht gut ist. Die Zahl ist im vergangenen Jahr gestiegen. Insgesamt wurden in Deutschland 13.445 Immobilien mit einem Verkehrswert von 4,30 Milliarden Euro aufgerufen. Im Vorjahr waren es 12.332 Einheiten mit einem Volumen von 3,87 Milliarden Euro.**

Doch das ist nur die halbe Wahrheit, denn lediglich 50 Prozent der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landen im Gerichtssaal. Der Rest wird vor der Versteigerung freihändig verkauft. Das weiß die Ratinger **Argetra**, die regelmäßig die Daten

des Zwangsversteigerungsmarktes in Deutschland erfasst und dafür die Termine von nahezu allen der rund 500 deutschen Amtsgerichten auswertet. Mit dem jüngsten Anstieg hat sich die Dynamik der zwangsversteigerten Immobilien im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert. Im Jahr 2023 hatten Anzahl und Verkehrswerte der versteigerten Objekte noch um weniger als fünf Prozent zugelegt, 2024 lagen diese Werte bei neun bzw. elf Prozent.

Diese Entwicklung sei wenig überraschend: Ein anhaltend starker Arbeitsmarkt, Stundungsverfahren und die Tatsache, dass Eigentümer mit Zahlungsschwierigkeiten ihre Immobilien auf dem Markt offenbar veräußerten, bevor Banken oder Sparkassen

**TSO** THE SIMPSON ORGANIZATION

*Growing Values*

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

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

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

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

die Zwangsversteigerung beantragen mussten, hatten lange einen kräftigeren Anstieg der Termine verhindert.

Das habe sich 2024, im zweiten Rezessionsjahr in Deutschland, geändert. Zwar seien die Hypothekenzinsen in den vergangenen Monaten weiter gesunken und niedriger als noch in der ersten Jahreshälfte 2024, was einen Immobilienerwerb erschwinglicher macht. Dieser Effekt sollte aber nicht überschätzt werden, wie **Peter Richter**, Analyst bei der Landesbank **Helaba**, schreibt: „Zum einen ist das weitere Abwärtspotenzial bei den Bauzinsen nicht mehr hoch, zum anderen stabilisieren sich die Preise am Immobilienmarkt und legen seit vergangenem Sommer sogar tendenziell wieder zu.“

Der Immobilienboom vergangener Tage werde aber so schnell nicht wiederkehren. Das liege nicht nur daran, dass dauerhaft von einem höheren Zinsniveau als vor fünf Jahren auszugehen ist. Auch die schwache Wirtschaftsentwicklung stellt eine Bürde dar, und zwar in zweierlei Hinsicht.

Zum einen nimmt die Arbeitslosigkeit zu. Zum anderen schwindet die Attraktivität Deutschlands für ausländische Fachkräfte, was die Zuwanderung mindern dürfte. Vor allem in den Großstädten hatte in der Vergangenheit der Zuzug aus dem Ausland dazu geführt, dass die Einwohnerzahlen stiegen und Wohnraum stärker nachgefragt wurde.

Der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den Privatkunden beim Immobilienkauf im Schnitt für ihre Finanzierung aufwenden müssen, ist in den vergangenen drei Jahren gestiegen. Einer aktuellen Umfrage unter Volks- und Raiffeisenbanken zufolge, müssen Kreditnehmer in der Regel mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aufwenden, um den Wunsch nach einer eigenen Immobilie zu finanzieren.

„Angesichts der zunehmenden Gesamtbelastung, einer rückläufigen wirtschaftlichen Entwicklung, der schwer kalkulierbaren öffentlichen Förderung und einer generell hohen Verunsicherung ist die Zurückhaltung der Menschen bei Immobilieninvestitionen nachvollziehbar“, kommentiert der Vorstandsvorsitzende des **Genoverbandes**, **Ingmar Rega**. Die Mitgliedsbanken rechnen beim Ausblick auf 2025 aber immerhin zu fast drei Vierteln mit einem Anstieg des Neugeschäfts und zu mehr als der Hälfte auch mit einer Steigerung der Finanzierung von Neubauhäusern.

„Es zeigt sich hier, dass unter den Mitgliedsbanken des Genoverbandes beim Blick nach vorn die positiven Einschätzungen im Zeitverlauf zunehmen – aber

nur verhalten bezüglich der Dynamik der Aufwärtsentwicklung: Die Trendwende am Immobilienmarkt vollzieht sich im Zeitlupentempo“, meint Rega.

Potenzielle Käufer mit genügend Einkommen und Eigenkapital, die nach der Zinswende die Entwicklung abgewartet haben, dürften zunehmend zu realen Nachfragern werden, da auf Sicht keine durchgreifende Verbesserung der aktuellen Bedingungen zu erwarten ist. Kunden mit Finanzierungswunsch haben sich an die Drei bzw. Vier vor dem Komma bei Baufinanzierungskonditionen gewöhnt – das Geschäft zieht teilweise an, ist aber weit entfernt von den Umsätzen der Boomjahre während der Niedrigzinsphase.

„Mit einiger Verzögerung schlagen die Krisen der vergangenen Jahre nun als Insolvenzen bei den Unternehmen durch. Der wirtschaftspolitische Stillstand und die rückläufige Innovationskraft haben den Wirtschaftsstandort Deutschland geschwächt. Daher rechnen wir 2025 mit einem weiteren Anstieg der Fälle. Damit könnten bald wieder Insolvenzzahlen nahe an den Höchstwerten der Jahre 2009 und 2010 in Sichtweite kommen, als mehr als 32.000 Unternehmen in die Insolvenz gingen“, fürchtet **Patrik-Ludwig Hantzsch**, Leiter der **Creditreform Wirtschaftsforschung**.

Denn auch die Zahl der Verbraucherinsolvenzen ist im Jahr 2024 gestiegen. Insgesamt wurden 72.100 neue Verfahren registriert – ein Plus von 8,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 66.450 Fällen. „Die sich bereits 2023 abzeichnende Trendwende hat sich 2024 verstärkt“, sagt Creditreform-Geschäftsführer **Bernd Bütow**. Hauptursachen für den Anstieg seien die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten und höhere Kreditzinsen, die die Verbraucher erheblich belasten. Zusätzlich verschärft sich die Lage durch den zunehmenden Abbau von gut bezahlten Arbeitsplätzen.

Deutschlandweit wurden im Jahr 2024 insgesamt 121.300 Insolvenzverfahren registriert – ein Anstieg um 10,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 109.680 Verfahren. Da die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Haushalte sich mit Zeitverzögerung auf Immobilien-Zwangsversteigerungen auswirken, dürften sich die entsprechenden Zahlen erst im kommenden Jahr zeigen. Entsprechend ist 2025 mit einer weiteren Zunahme an Immobilienzwangsversteigerungen zu rechnen.

Nordrhein-Westfalen als bevölkerungsreichstes Land hat 21 Prozent Anteil am Gesamtmarkt und seit Jahren die Marktführerrolle bei Zwangsversteigerungen. Die Termine im Jahr 2024 konzentrieren sich in der Mitte Deutschlands, von West nach Ost. Bei der An-

## Habona

### Mehr Ausschüttung

Der „Habona Nahversorgungsfonds 08“ hat im Januar seine erste Ausschüttung geleistet und konnte dabei die Prognose übertreffen. Günstige Immobilienkäufe und Fremdkapitalkonditionen haben den Fonds in die Lage versetzt, die erste Ausschüttung auf vier Prozent zu erhöhen – in der Prognose waren noch konservative drei Prozent angedacht. Konzeptgemäß handelt es sich bei der Ausschüttung um die Nachsteuer-Rendite, denn die Steuer wurde bereits vom Fonds abgeführt.

zahl der Termine pro 100.000 Haushalte, ist sie etwa in Thüringen (59) mehr als doppelt so hoch wie in Bayern (25).

Durchschnittlich waren bundesweit im Jahr 33 (Vorjahr: 30) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen. Zwangsversteigert werden zu gut zwei Dritteln (69 Prozent) Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den Rest von 31 Prozent teilen sich die Gewerbegrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien.

Die Banken dürfen gerade die Finanzierungen von EFH und Wohnungen als risikoarmes Geschäft definieren. Aber genau hier steigen seit Jahren die Risiken. Damit sind Wohnimmobilien erneut die am häufigsten versteigerten Immobilienarten. In Hamburg wurden die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich

mehr als 1.100.000 Euro je Immobilie aufgerufen. In Berlin liegt der Durchschnitt bei 870.000 Euro und damit auf Platz zwei hinter Hamburg.

Sachsen-Anhalt bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 96.000 Euro. Der Bundesdurchschnitt lag bei 319.509 Euro, nach 313.955 Euro im Vorjahreszeitraum. In fast allen Bundesländern stiegen die durchschnittlichen Verkehrswerte. Bei den vierzig Städten mit den meisten Terminen führt Berlin, gefolgt von Leipzig, München, Stuttgart, Zwickau, Chemnitz und Duisburg. An den untersuchten 40 Standorten, die rund 18 Prozent der Bevölkerung repräsentieren, werden 30 Prozent aller Immobilienversteigerungen und damit deutlich mehr Zwangsversteigerungen anberaumt als im Bundesschnitt.

Die aktuell ausgewerteten Verfahren zeigen, dass die Teilungsversteigerungen

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

# UST XXVI

**Three Ravinia**  
**5-fach ausgezeichnet**

Scope Award

Deutscher Beteiligungspreis

EnergyStar 85

Leed Gold

Verified Healthy Building

Rufen Sie uns an:  
**069/6380 939-0**

deutscher  
beteiligungspreis **2024**

SCOPE  
AWARD  
WINNER  
2025

**MADE  
IN THE USA**

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

## Wechsel Dich I

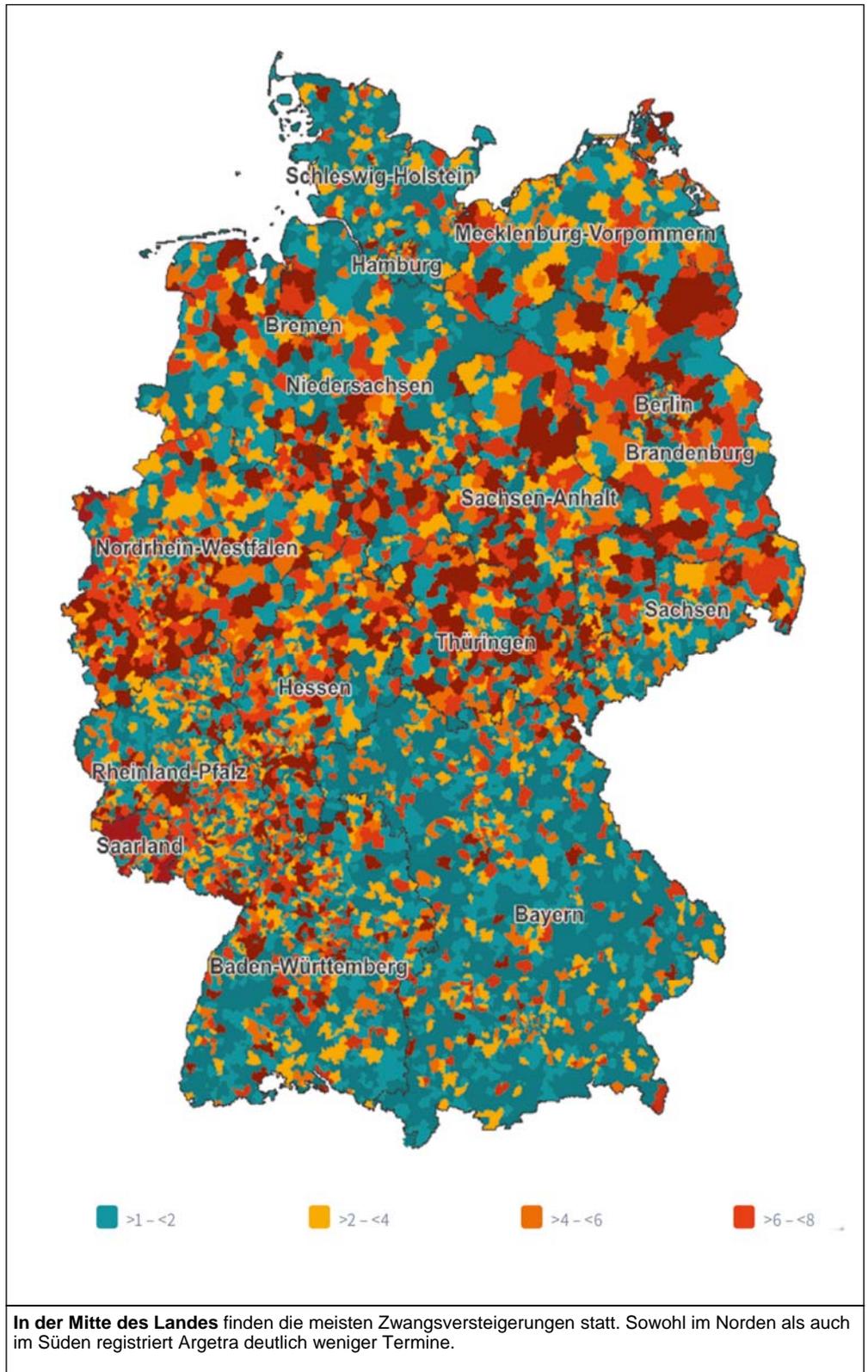
**Patrizia** verstärkt sich im Bereich Institutional Clients & Advisory mit Janin Söder als Head Sales Infrastructure DACH. Söder verfügt über mehr als 15 Jahre Berufserfahrung in der Finanz- und Privatmarkt-Branche und ist eine erfahrene Sales- und Infrastruktur-Produktspezialistin. Sie verantwortete bei **Schroders Greencoat** und **SUSI Partners** den institutionellen Vertrieb von Energiewende-Infrastruktur-Produkten in der DACH Region. Frühere berufliche Stationen waren unter anderem **Lombard Odier Investment Managers** (Zürich) sowie **Hauck & Aufhäuser** (Luxemburg).

Der Immobilienberater **Colliers** treibt den Ausbau seines Leadagent Service in Nordrhein-Westfalen voran und begrüßt den 53-jährigen **Matthias Behrendt** als Berater im Bereich der Eigentümerbetreuung. Seit Januar 2025 verstärkt Behrendt als Director Leadagent Service das Team. Zusammen mit **Christoph Blümer**, der den Bereich bei Colliers in Düsseldorf seit 2017 erfolgreich betreut, wird Behrendt die Kundenberatung in NRW weiterentwickeln.

**Cushman & Wakefield** hat **Professor Gunnar Gombert** zum neuen Strategic Advisor Capital Markets München bestellt. Er wird den Aufbau des Capital Markets Teams steuern. Seine Professur für Immobilienwirtschaft an der IU Internationale Hochschule München sowie seine eigene Strategieberatung bleiben davon unberührt.

gen, also Versteigerungen zwecks Auflösung der Eigentümergeinschaft aus Ehe- und Erbengemeinschaften, weiterhin einen hohen Anteil haben. Im Jahr 2024 wurden fast zwei Milliarden Euro Verkehrswerte aus diesem Segment

aufgerufen, das waren 39 Prozent (Vorjahr: 40 Prozent) aller Termine. Dies betraf 59 Prozent aller Grundstücke und 41 Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser. ■



# Dynamik auf den Immobilienmärkten

CBRE-Umfrage: Mehrheit der professionellen Großanleger will kräftiger Investieren als 2024

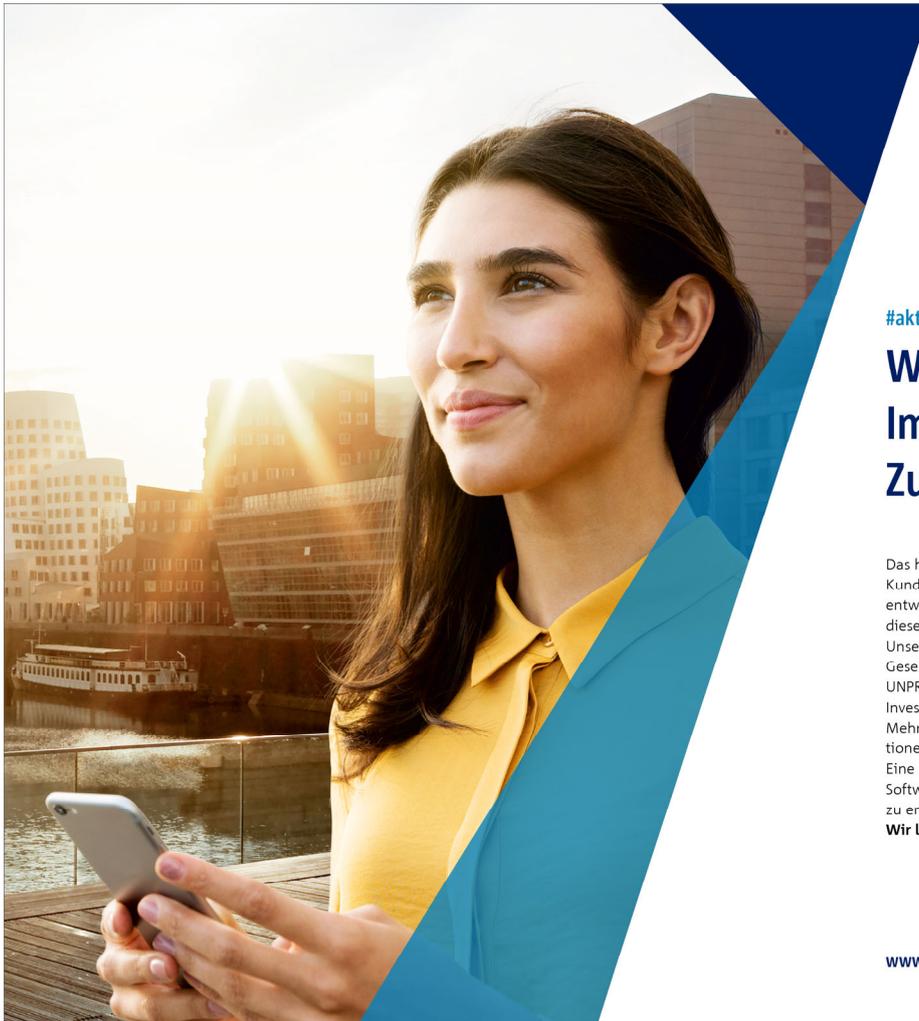
Die Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt nimmt zu. So interpretiert CBRE eine Umfrage unter rund 160 deutschen Investoren. Denn 67 Prozent der Befragten wollen im Jahresverlauf 2025 mehr investieren als 2024 – und weitere 27 Prozent erwarten, dass ihre Ankaufstätigkeiten zumindest stabil bleiben. Zugleich gehen drei Viertel der Investoren davon aus, dass ihre Verkaufsaktivitäten entweder zunehmen oder stabil sein werden.

Wie auch im Vorjahr werden Wohnimmobilien das nachgefragteste Segment darstellen – das gaben 37 Prozent an. Dem folgten Logistik (plus sechs Prozentpunkte auf 27 Prozent), Büro (unverändert bei 22 Prozent), Einzelhandel (plus sechs Prozentpunkte auf zehn Prozent) und Hotel (plus drei Prozentpunkte auf sechs Prozent). In den Segmenten Wohnen, Logistik und Hotel ist jeweils eine Mehrheit der Investoren bereit, die in Verkaufsprozessen aufgerufenen Preise zu überbieten. „Diese Entwicklung ist entscheidend für einen gut laufenden Markt – denn dass die Verkaufs-

preise über der Zahlungsbereitschaft der Investoren lagen, war in den vergangenen Jahren seit der Zinswende ein großes Hemmnis des deutschen Immobilieninvestmentmarktes“, sagt **Jan Linsin**, Head of Research bei **CBRE** in Deutschland.

Im Fokus der deutschen Investoren liegt Berlin, gefolgt von London, München, Frankfurt und Hamburg. Auf den Plätzen sechs bis zehn folgen Paris, Barcelona, Amsterdam, Madrid und Warschau.

Mehr als 90 Prozent der Befragten gaben an, dass Nachhaltigkeit bei ihren Investitionsentscheidungen eine wichtige Rolle spielt. Dabei bleibt die Modernisierung von Bestandsgebäuden der wichtigste Weg, um nachhaltige Investitionen zu tätigen. Die meisten Investoren gaben an, dass sie bereits Kapital zur Finanzierung von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung haben. Das deutet darauf hin, dass die Strategie bereits vollständig in ihre Kapitalbeschaffungsstrategien integriert ist. ■



#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

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

# Dynamik auf den Immobilienmärkten

CBRE-Umfrage: Mehrheit der professionellen Großanleger will kräftiger investieren als 2024

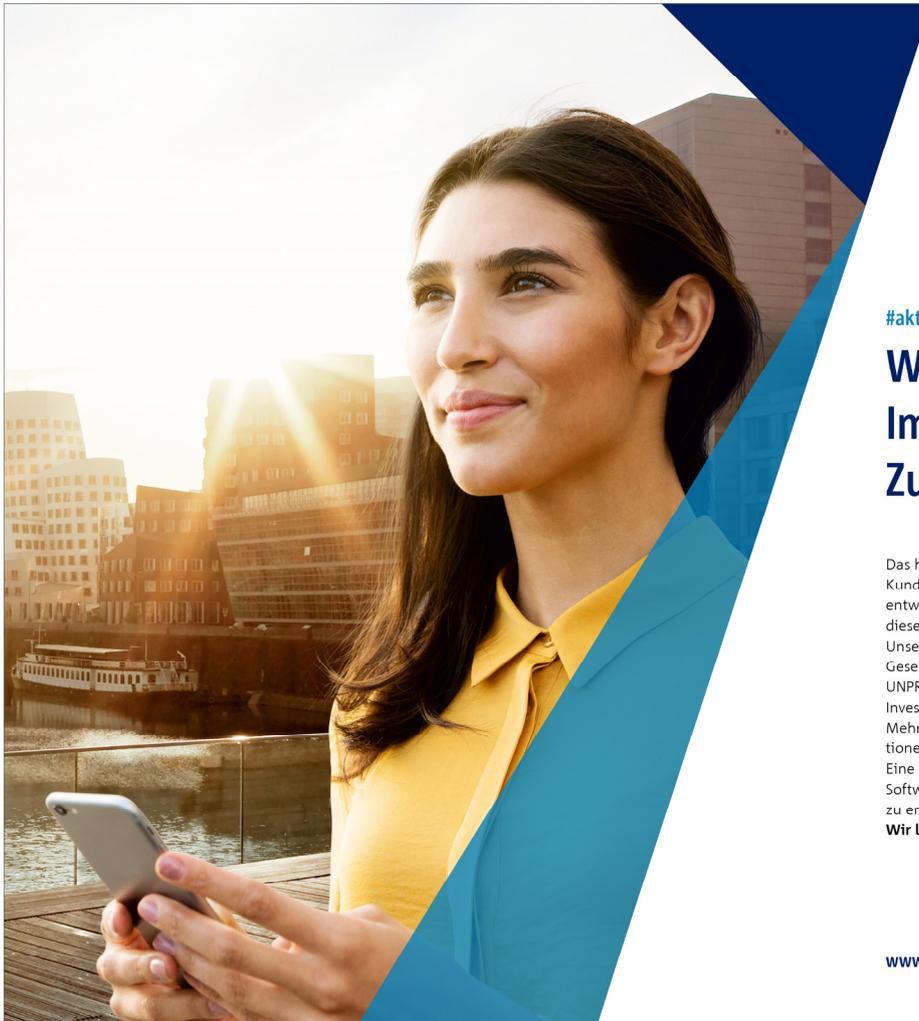
Die Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt nimmt zu. So interpretiert CBRE eine Umfrage unter rund 160 deutschen Investoren. Denn 67 Prozent der Befragten wollen im Jahresverlauf 2025 mehr investieren als 2024 – und weitere 27 Prozent erwarten, dass ihre Ankaufstätigkeiten zumindest stabil bleiben. Zugleich gehen drei Viertel der Investoren davon aus, dass ihre Verkaufsaktivitäten entweder zunehmen oder stabil sein werden.

Wie auch im Vorjahr werden Wohnimmobilien das nachgefragteste Segment darstellen – das gaben 37 Prozent an. Dem folgten Logistik (plus sechs Prozentpunkte auf 27 Prozent), Büro (unverändert bei 22 Prozent), Einzelhandel (plus sechs Prozentpunkte auf zehn Prozent) und Hotel (plus drei Prozentpunkte auf sechs Prozent). In den Segmenten Wohnen, Logistik und Hotel ist jeweils eine Mehrheit der Investoren bereit, die in Verkaufsprozessen aufgerufenen Preise zu überbieten. „Diese Entwicklung ist entscheidend für einen gut laufenden Markt – denn dass die Verkaufs-

preise über der Zahlungsbereitschaft der Investoren lagen, war in den vergangenen Jahren seit der Zinswende ein großes Hemmnis des deutschen Immobilieninvestmentmarktes“, sagt **Jan Linsin**, Head of Research bei **CBRE** in Deutschland.

Im Fokus der deutschen Investoren liegt Berlin, gefolgt von London, München, Frankfurt und Hamburg. Auf den Plätzen sechs bis zehn folgen Paris, Barcelona, Amsterdam, Madrid und Warschau.

Mehr als 90 Prozent der Befragten gaben an, dass Nachhaltigkeit bei ihren Investitionsentscheidungen eine wichtige Rolle spielt. Dabei bleibt die Modernisierung von Bestandsgebäuden der wichtigste Weg, um nachhaltige Investitionen zu tätigen. Die meisten Investoren gaben an, dass sie bereits Kapital zur Finanzierung von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung haben. Das deutet darauf hin, dass die Strategie bereits vollständig in ihre Kapitalbeschaffungsstrategien integriert ist. ■



#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

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

# KI pusht Nachfrage nach Rechenzentren

Jones Lang LaSalle: Größte Herausforderung ist ausreichende Verfügbarkeit von Strom

**Der globale Markt für Rechenzentren wächst weiter: Entscheidender Treiber ist neben 5G, Cloud- und Streaming-Dienstleistern vor allem die Künstliche Intelligenz (KI), die zahlreiche Unternehmen verschiedener Branchen bei der Transformation unterstützt.**

Mit der Weiterentwicklung der Technologie setzt sich dieses Momentum fort und erfordert Rechenzentrums-Infrastrukturen, die ihre noch höhere Leistungsfähigkeit mit Effizienz und Nachhaltigkeit in Einklang bringen müssen. Wie sich der Markt entwickeln dürfte und vor welchen Herausforderungen er steht, geht aus dem **JLL**-Report „Global Data Center Outlook 2025“ hervor.

Im Jahr 2024 vereinten Rechenzentren der Typen Hyperscaler und Colocation weltweit rund 50 Gigawatt (GW) auf sich. Rechenleistung in Höhe von sieben Gigawatt dürfte 2025 fertiggestellt werden, während erwartet wird, dass im selben Jahr weitere

zehn Gigawatt in die Errichtung gehen werden. Sollte sich dieses Tempo fortsetzen, dürfte der Markt bis 2027 jährlich um etwa 15 Prozent wachsen und dann weltweit über 75 GW verfügen. Bei einem nicht auszuschließenden Szenario mit einem Wachstum von 20 Prozent könnte der Wert auf 89 GW im Jahr 2027 steigen. Während die EMEA-Region im Jahr 2024 etwa zehn GW auf sich vereinte, wächst der Wert im 15-Prozent-Szenario auf 15 GW und im 20-Prozent-Szenario auf 19 GW.

„Die Expansion auf dem Markt für Rechenzentren nimmt aufgrund sich immer weiter entwickelnder KI-Innovationen zu, doch der großen Nachfrage wird diese weiterhin nicht gerecht“, sagt **Martina Williams**, Head of Work Dynamics Northern Europe bei JLL. Work Dynamics bietet Unternehmen spezialisierte Outsourcing-Services. Dazu zählen Immobilienberatung und -dienstleistungen im Corporate-

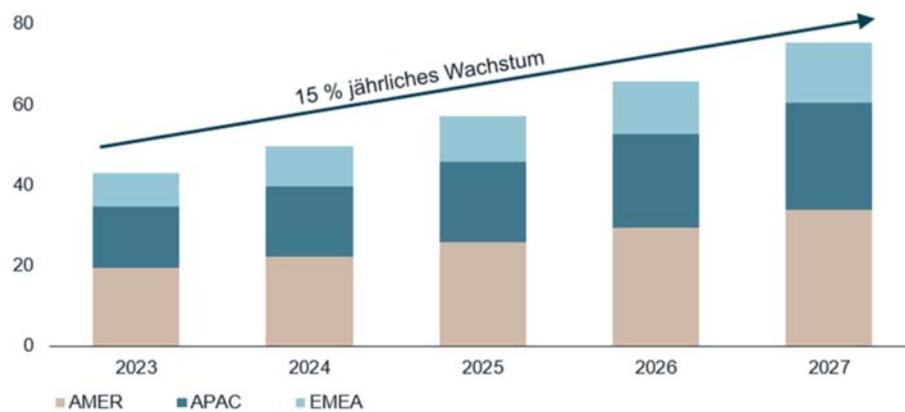
VIEL ERFOLG IM NEUEN JAHR  
MIT PEGASUS CAPITAL PARTNERS

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](https://pegasus-cp.de)



## Kapazitäten dürften weiter rapide zulegen

Globale Leistung von Rechenzentren in GW (Prognose)\*



Quelle: JLL Research, 2025

\*Kapazitäten umfassen Hyperscaler und Colocations



Jones Lang LaSalle ist optimistisch, was die Kapazitäten von Rechenzentren betrifft. Ihr Anteil am globalen Energiebereich dürfte sich in den kommenden fünf Jahren verdoppeln.

Standard bei Neuentwicklungen und stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, trotz Anpassungen im Design, den Wert von Bestandsobjekten zu steigern. Zulegen wird bei besonders großen Rack-Dichten auch die Immersionskühlung, bei der sich die IT-Komponenten in einer wärmeleitenden Flüssigkeit in oft riesigen Tanks befinden. Mit dieser effizienten Technologie einher gehen aber auch neue Herausforderungen bei der Wartung und aufgrund der schweren Flüssigkeitstanks neue Voraussetzungen für Bodenstruktur und Statik.

Real-Estate- und das Integrierte Facility-Managements, Portfolio- und Technologiemanagement sowie Project-and-Development-Services.

„Die größte Herausforderung, diese technologische Weiterentwicklung gewährleisten zu können, ist eine ausreichende Stromverfügbarkeit“, ergänzt Williams. „Zwar werden Leistungen von Rechenzentren immer größer, allerdings verbessert sich auch ihre Effizienz, nicht zuletzt getrieben durch Regulatorik. Da für Rechenzentren spezielle Anforderungen an Lage und Stromverfügbarkeit gelten, und sie oft Daten untereinander und über Internetknoten austauschen, haben sich entsprechende Ballungsgebiete gebildet, wie zum Beispiel die Rhein-Main-Region und zunehmend Berlin. Auf einzelnen Märkten führte der hohe Energiebedarf allerdings bereits zu Vorgaben und Einschränkungen bei der Genehmigung neuer Objekte. Aufgrund dieser Gemengelage wandelt sich das Design und der Betrieb von Rechenzentren zurzeit grundlegend in Richtung Effizienz.“

Durch den technologischen Fortschritt in den vergangenen Jahren hat die Rack-Dichte, also die Leistung eines einzelnen Serverschranks, deutlich zugelegt. Resultat ist eine Zunahme der Abwärme und eine stärkere Notwendigkeit, Racks zu kühlen. Die im Vergleich zur Luftkühlung wesentlich effizientere Flüssigkeitskühlung wird daher zum Stan-

„Im Jahr 2025 wird der Anteil von Rechenzentren am globalen Energiebedarf bei voraussichtlich zwei Prozent liegen. Prognosen zufolge wird sich dieser Anteil in den kommenden fünf Jahren verdoppeln“, sagt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. „Damit sind Rechenzentren allerdings eine vergleichbar kleine Komponente in der globalen Energieherausforderung, die vor allem durch die Elektrifizierung von Maschinen, Gebäuden, Klimaanlage und Automobilen sowie des ohnehin steigenden Bedarfs an Strom bestimmt wird. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden und die Entwicklung neuer Rechenzentren zu ermöglichen, muss nicht nur in die Effizienz, sondern auch in die Infrastruktur wie Übertragungsleitungen und Umspannwerke investiert werden, was viel Zeit in Anspruch nehmen kann.“

Für Investoren bieten Rechenzentren nach wie vor attraktive Renditen, nicht zuletzt, weil der Bedarf an Rechenleistung und Speichermöglichkeiten anhaltend hoch ist. Während sich institutionelle Investoren oftmals auf Betreiberübernahmen fokussieren, engagieren sich Private-Equity-Unternehmen häufig in der Projektentwicklung. ■

# Gefährlicher Bruch der Global Governance

FERI-Chef Rapp warnt vor strategischen Risiken unter einem US-Präsidenten Donald Trump

**Der Amtsantritt von Donald Trump als 47. US-Präsident sorgt weltweit für Unruhe. So kommentiert Feri die neue Situation in den USA.**

Schon in seiner Antrittsrede betont Trump amerikanischen Expansionsdrang und skizziert eine radikale US-Agenda, die auch ferne Regionen wie Grönland und Panama einschließt. Offenbar will Trump die aktuelle Weltordnung durch ein System strategischer Einflusssphären ersetzen. Dieser Ansatz ist nicht nur äußerst brisant – er stärkt indirekt auch die Position erklärter US-Gegner wie Russland und China. Trump forciert damit einen gefährlichen Bruch der „Global Governance“ – mit weltweit gravierenden Folgen. Für Unternehmer und Investoren resultieren daraus neue strategische Risiken, wie **Heinz-Werner Rapp**, Gründer und Leiter des **FERI Cognitive Finance Institute**, in seinem Kommentar warnt.

Schon seit einigen Jahren steht die globale Nachkriegsordnung stark unter Druck. Akteure wie China und Russland verfolgen eine klar revisionistische Agenda und machen territoriale Ansprüche geltend. Während Russland völkerrechtswidrig die Ukraine als „Teil des eigenen

Staatsgebiets“ bezeichnet, erklärt China die Insel Taiwan zur „abtrünnigen Provinz“ und plant deren „Wiedervereinigung“. Beides sind globale Konflikt-herde mit hohem Eskalationspotenzial, wie der Krieg in der Ukraine deutlich zeigt. In beiden Fällen erweist sich das Völkerrecht als unwirksam, da mächtige Autokraten dessen Regeln schlicht ignorieren. Dieser rapide Verfall der bisherigen Weltordnung ist gefährlich, denn er gibt Akteuren wie Russland oder China starke Anreize für politische oder sogar militärische Aggression.

Dieser Abkehr von einer regelbasierten Weltordnung wird sich nun unter Trump 2.0 auch die USA anschließen. Schon im Moment der Amtsübernahme hat Trump harte US-Ansprüche auf Rückgabe des Panamakanals erhoben. Zudem will Trump strategische Kontrolle über Grönland, das völkerrechtlich zu Dänemark gehört. Diese Ziele sind zwar – aus rein machtpolitischer Sicht – nicht völlig unsinnig, da beide Gebiete für die USA enormen strategischen Wert besitzen. Das eigentliche Problem ist jedoch, dass Trump durch solche Gebietsforderungen letztlich

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

## Fondsmarkt

### **Billionen-Grenze**

Das Nettofondsvermögen aller regulierten europäischen Immobilienfonds (AIFs) ist in den ersten drei Quartalen 2024 leicht gewachsen. Das geht aus den Statistiken der European Fund and Asset Management Association (EFAMA) hervor. Von 999,4 Milliarden Euro zum Jahresende 2023 erhöhte sich das Gesamt-Nettofondsvermögen bis zum Ende des dritten Quartals 2024 um 26,8 Milliarden Euro auf 1.026,2 Milliarden Euro und überschritt damit erneut die Billionen-Euro-Marke. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 2,7 Prozent. Die Statistik zum Ende des dritten Quartals umfasst insgesamt 3.949 Alternative Investmentfonds (AIFs) der Gattung Real Estate. Das sind 38 Fonds mehr als Ende 2023.

## Union Investment

### **„Panda“ fertig**

Das Bürogebäude „Panda“ im Münchener Werksviertel ist fertiggestellt und in den Bestand von **Union Investment** übergegangen. Der Ankauf erfolgte im Jahr 2021 über ein Forward Funding je zur Hälfte für den Immobilien-Spezialfonds „UII German Prime Select“ und den für die **Bayerische Versorgungskammer** von Union Investment gemanagten „UII MSI“. Projektentwickler und Verkäufer war die **PANDION AG**. Das Bürogebäude ist für 15 Jahre an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet, zur Nutzung durch das Deutsche Patent- und Markenamt mit 1.500 Mitarbeitern.

auch die offensive und neoimperiale Agenda von Russland und China legitimiert. Im Grunde will Trump damit zurück in die Welt des 19. Jahrhunderts. Offensichtlich schwebt ihm ein Szenario vor, wo Großmächte wie die USA sich einerseits von der Welt abschotten, gleichzeitig aber strategische Einflusszonen gezielt aufbauen oder verstärken.

Die scharfe Neuausrichtung der US-Politik unter Trump 2.0 und die absehbaren geopolitischen Konsequenzen manifestieren einen neuen globalen Risikofaktor. Trumps notorische Sprunghaftigkeit erschwert zwar eine Vorausschau auf künftige Entwicklungen, dennoch sind wichtige Grundlinien der neuen US-Politik schon jetzt klar vorgezeichnet. Daraus folgt unmittelbar eine erhöhte geopolitische Risikoprämie, die von Unternehmern und Investoren zukünftig bei allen strategischen Überlegungen explizit berücksichtigt werden muss.

## **Drei US-Großbanken verlassen Klimabündnis**

**Dass die Tech-Multis um Elon Musk, Mark Zuckerberg und Jeff Bezos dem neuen US-König huldigen, hat für Aufsehen gesorgt. Sie haben es bei der Inauguration in die erste Reihe geschafft. So weit sind die Manager der Grobanken nicht vorgezogen - obwohl sie ebenfalls ihre kürzlich noch hoch gehaltenen Prinzipien über Bord geworfen habe.**

So haben auch die US-Großbanken **Morgan Stanley, Citigroup** und **Bank of America** ihren Austritt aus einer globalen Bankengruppe für Klimaschutz angekündigt und sich damit anderen Wall-Street-Instituten angeschlossen, die im vergangenen Monat aus der Koalition ausgeschieden sind. Die Citigroup teilte mit, dass man sich weiterhin für die Erreichung von Netto-Null-Emissionen einsetze, aber die Net Zero Banking Alliance (NZBA)

verlasse. Grund sei der Druck von Seiten der Republikaner.

Die Bank of America gab ebenfalls bekannt, dass sie aus der NZBA austrete. Man werde aber weiterhin mit Kunden an der Reduzierung der Treibhausgasemissionen arbeiten. Und auch Morgan Stanley verkündete den Austritt.

Damit folgen die **Banken Goldman Sachs** und **Wells Fargo**. Die Austritte spielen sich vor einem angespannten politischen Hintergrund in den USA ab. Die größten Finanzunternehmen des Landes geraten ins Visier republikanischer Kampagnen, die Net-Zero-Gruppen als „Klimakartelle“ bezeichnet haben.

Solche Attacken haben zugenommen. Erst im November hat der US-Bundesstaat Texas eine Klage gegen **Blackrock, Vanguard** und **State Street** angestrengt, weil sie angeblich gegen Kartellgesetze verstoßen haben, indem sie klimafreundliche Anlagestrategien einsetzten. Blackrock erklärte, die Behauptung, es investiere in Unternehmen mit dem Ziel, ihnen zu schaden, sei unbegründet.

Die NZBA ist Teil der Glasgow Financial Alliance for Net Zero (GFANZ), einer von den Vereinten Nationen unterstützten Dachorganisation von Klimabündnissen. Citigroup und Bank of America sind Gründungsmitglieder der GFANZ. Vor dem Austritt der drei Banken hatte das Bündnis bekannt gegeben, dass es Änderungen vornehmen werde, um seine „Bemühungen zur Mobilisierung von privatem Kapital zu verstärken“, um die Energiewende zu unterstützen.

Vom Nachrichtendienst „Bloomberg“ zusammengestellten Daten zufolge ist die Citigroup seit Beginn des Jahrzehnts der weltweit viertgrößte Emittent von grünen Anleihen. Darauf folgen **BNP Paribas, JP Morgan Chase** und die **Crédit Agricole**. Die Bank of America belegt den achten Platz. ■

# SACHWERTEGIPFEL

*Exklusivforum für werthaltige Kapitalanlagen*



**Positive Impulse und echter Mehrwert für Top-Entscheider!**



## 20. Februar 2025

Tagungsort: Veranstaltungszentrum Munion am Flughafen München, von 9:30 Uhr bis 17:30 Uhr



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

## Impressum

Redaktionsbüro  
Markus Gotzi  
Krettenburgstr. 15  
83727 Schliersee  
T: 0171/6233636

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

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

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

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

### **Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:**

**BVT Unternehmensgruppe**

**Commerz Real AG**

**DF Deutsche Finance Holding AG**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**Jamestown US-Immobilien GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Pegasus Capital Partners GmbH**

**Real I.S. AG**

**TSO – The Simpson Organization**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

Ich habe gedacht, ich könnte mal ohne **Donald Trump** in dieser Rubrik auskommen, doch der US-Präsident qualifiziert sich jedes Mal aufs Neue für „Das Letzte“. Apropos Qualifikation: Die Schuldigen für das schreckliche Flugunglück in Washington hat der US-Präsident schnell gefunden. Es sind die unqualifizierten Mitarbeiter der Bundesluftfahrtbehörde FAA. Und damit seine demokratischen Amtsvorgänger **Barack Obama** und **Joe Biden**. Denn sie seien letztlich persönlich dafür verantwortlich, dass die FAA Menschen mit schweren geistigen und psychischen Behinderungen bei den Einstellungen bevorzugte. Menschen mit eingeschränktem Hör- oder Sehvermögen, fehlenden Gliedmaßen, teilweiser oder vollständiger Lähmung, Epilepsie, geistigen Behinderungen und Zwergwuchs. Sie alle qualifizierten sich demnach für die Position eines Fluglotsen, so Trump.

Ist das nicht absurd? Der Mann, der in seinen Personalentscheidungen ausschließlich Loyalität als maßgebliches Kriterium kennt, spricht von Qualifikation. Der sich einen Verteidigungsminister mit Alkoholproblemen ausgesucht hat. Einen Mann mit Missbrauchs-Historie und einem Tattoo auf der Brust, an dem sich Rechtsextreme erkennen. Der einen Gesundheitsminister auf die Welt losgehen lassen will, vor dem selbst dessen Verwandtschaft warnt. Einen Ex-Junkie, Impfgegner und Pandemie-Leugner (viel Spaß bei der nächsten Mutation der Vogelgrippe). Der sich für die Geheimdienste und das FBI Putin-Freundinnen und Verschwörungstheoretiker wünscht. Der Vasallen sucht, die ihm helfen, seine Rachege-lüste auszuleben. Dieser Mann spricht von Qualifikation – und beleidigt jeden Menschen mit Behinderungen.

Die Zölle gegen Waren aus Mexiko und Kanada rechtfertigt Trump mit Unmengen von Drogen, die von Norden und Süden ins Land strömen sollen. Gleichzeitig begnadigt er einen Mann, der auf seiner Plattform „Silk Road“ im Darknet Drogen im Wert von Hunderten Dollar

handelte und dafür zu zwei Mal lebens-länglich verurteilt wurde. Eingestiebt wurde der Deal zur Freilassung der Libertären-Ikone **Ross Ulbricht** von **Richard Grenell**, ehemals US-Botschafter in Deutschland. Behauptet zumindest die New York Times. Ob's stimmt? Wir können ja mal **Jens Spahn** fragen, seinerzeit Best Buddy mit Grenell.

Wobei der derzeit genug damit zu tun hat, seinen Chef zu verteidigen. CDU-Kanzlerkandidat **Friedrich Merz** steht in der Kritik, weil er für seine Asylpläne die Unterstützung der AfD billigend in Kauf nahm. Hätten strengere Grenzkontrollen die furchtbaren Morde in Magdeburg und Aschaffenburg verhindern können? Ich glaube vielmehr, dass die geltenden Gesetze nur strenger angewendet werden müssen. Aber offenbar lassen sich viele Wähler mit dem Thema Migration erreichen. Wenn Merz hier seine Chance sieht, dann ist es eben so.

Aber Moment mal? Warum eigentlich? Das Drama hatte der Mann aus dem Sauerland doch gar nicht nötig. Ich hätte an seiner Stelle gesagt: So kann es nicht weitergehen. Sobald ich in vier Wochen Kanzler bin, werde ich demokratische Mehrheiten in meiner Koalition finden, um das Problem zu lösen. Ich habe da schon ein paar Ideen, aber lasst mich bitte damit so lange warten, bis ich hier in diesem Land was zu sagen habe. Und dazu brauche ich niemanden aus der AfD.

Wer hätte da motzen mögen? Das wäre im Gegenteil souverän gewesen. Statt dessen hat sich Friedrich Merz dazu entschieden, im Stile von Donald Trump mit so etwas wie überstürzten Dekreten zu agieren. Offenbar ist Merz von fragwürdigen Beratern umgeben. Oder er ist beratungsresistent. Beides wirft ein trübes Licht auf seine Ambitionen, Deutschland in diesen schwierigen Zeiten nach vorne zu bringen. Aber mit der Qualität von Führungspersonal ist es ja rund um den Globus nicht weit her. ■