

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 475 | 08. KW | 21.02.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Hahn</b> bringt Supermarkt-Fonds mit fünf Mal <b>Kaufland</b>	2
<b>Geschlossene Publikums- AIF:</b> Umsätze verharren 2024 auf schwachem Niveau	5
<b>Fondsbörse Deutschland:</b> Starker Start mit Handel gebrauchter Fondsanteile	8
<b>Wohnungs-Krise:</b> Wenn der Nachbar keine Lust auf Neubauten hat	9
<b>AIFMD II-Richtlinie:</b> Erleichterter Zugang zu Fremdkapital	11
<b>Personalia I</b>	12
<b>Büro-Performance:</b> Indikator Victor Prime Office dreht ins Plus	13
<b>Data-Center-Märkte:</b> Chinesische KI Deep Seek ist beherrschendes Thema	15
<b>Savills-Prognose:</b> Fünf Trends mit gewaltigem Einfluss auf Immo-Märkte	17
<b>Lagerflächen:</b> Handel bleibt Treiber für Neubauten auf deutschem Logistikmarkt	18
<b>Personalia II</b>	18
<b>Impressum</b>	20
	20

## Meiner Meinung nach...

Hat noch irgendein Mensch Zweifel daran, was für ein Diktator der US-Präsident ist? Glaubt noch irgendwer, der Mann sei ein Segen für die USA und seine früheren Verbündeten? **Donald Trump** zerstört die Demokratie in seinem Land und will Europa seinem Idol **Wladimir Putin** ausliefern. Er schafft Elend rund um den Globus und hofft darauf, dass Nazi-Sympathisanten Deutschland von innen erodieren. Sein Vize **J.D. Vance** besichtigt das ehemalige Konzentrationslager in Dachau, wobei sich spätestens am Tag darauf die Frage aufdrängt, ob er nicht heimliche Bewunderung für die Täter von früher empfindet. Noch vor wenigen Jahren hatte Vance in Trump einen neuen Hitler gesehen. Inzwischen strahlt der Vergleich in einem ganz anderen Licht.

Der Mann definiert Europa als neuen Feind, weil er hier Zensur und eingeschränkte Redefreiheit wittert. Das mag er tun, mit Meinungen ist es wie mit Arschlöchern: Jeder hat eins. Fakt ist: Sein Chef hat Journalisten der Agentur Associated Press (AP) von Informationen aus dem Oval Office ausgeschlossen. Einzig deshalb, weil sie weiterhin vom Golf von Mexiko sprechen, obwohl ihn Trump in Golf von Amerika umgetauft hat. So viel zum Thema Meinungs- oder Pressefreiheit.

Kleinigkeiten, die unsere Aufmerksamkeit binden und tatsächliche Skandale entwerten. Zum Beispiel, dass die Amerikaner keinen Europäer am Tisch dulden, wenn sie in diesen Tagen die Ukraine verschachern. Wo bleibt der Aufschrei? Wo die breite Brust, die klare Ansage? Das ist die einzige Sprache, die Typen wie Trump und Putin akzeptieren. Wovor hat die EU Angst? Vor Zöllen, die unseren Wohlstand kosten? Die sind längst beschlossen. Vor dem Ende der militärischen Unterstützung? Vor dem Abzug der US-Truppen aus Deutschland? Das können wir nicht beeinflussen. Wir sollten Europa als das begreifen, was Trump und seine Zombies in uns sehen. Als einen Geschäftspartner, den er über den Tisch ziehen will. Je zügiger wir uns das klarmachen, desto besser können wir die Enttäuschung verarbeiten. Können wütend werden, hart und distanziert. Wie nach einer gescheiterten Beziehung, wenn einer aus heiterem Himmel Schluss gemacht hat.

**P.S.** Der Sachwertgipfel gestern war eine gelungene Veranstaltung mit vielen Ideen und neuen Ansätzen. Leider zu spät für diese Ausgabe. Finden Sie daher im kommenden Fondsbrief einen ausführlichen Bericht.

Viel Spaß beim Lesen!



## **BVT**

### **USA 18 platziert**

**BVT** hat die Platzierung des nach luxemburgischen Recht strukturierten Teilfonds des „BVT Residential USA 18“ prospektgemäß beendet. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Teilfonds beträgt rund 179 Millionen Dollar, der Eigenkapitalanteil 66 Millionen Dollar. Ein weiterer Teilfonds dieses SICAV-RAIF ist in Vorbereitung. Vorgesehen ist, dass er den Offenlegungsvorgaben des Artikel 8 der SFDR folgen soll.

Der „BVT Residential USA 18“ wird in Deutschland an professionelle und semiprofessionelle Anleger vertrieben. Mit diesem Produkt hatte BVT ab 2021 das Angebot für institutionelle Investoren erweitert. Der Fonds beteiligt sich gemeinsam mit ausgewählten US-Partnern frühzeitig an der Entwicklung von Class-A-Mietwohnanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA. Der geplante Exit erfolgt über einen Verkauf der jeweiligen Mietwohnanlage, sobald die Wohnungen weitgehend vermietet sind.



**Wohnanlage** in den USA. BVT-Anleger finanzieren die Apartments und profitieren vom Verkauf mit Gewinn. **Foto: BVT**



### **Fonds-Check**

## **Eine Handvoll Supermärkte**

**Hahn-Gruppe bringt Fonds mit fünf Objekten und Kaufland als Mieter**

**2024 – ein Horrorjahr für die Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF? Der Gesamtumsatz ist mager, das zumindest belegen die Zahlen von Kapitalmarkt intern (siehe Seite 5). Doch es gibt Ausnahmen.**

Die **Hahn Gruppe** hat mit Privatkunden im vergangenen Jahr 45 Millionen Euro Eigenkapital für zwei geschlossene Publikums-AIF eingeworben und damit das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2019 übertroffen. Läuft alles nach Plan, könnte 2025 noch erfolgreicher werden. Das aktuelle Angebot, der „Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung“, weist bereits ein Eigenkapitalvolumen von 38 Millionen Euro auf.

**Objekt.** Hahn-Fonds sind stets durch zwei Merkmale charakterisiert: Erstens: Anleger beteiligen sich an konkreten Objekten. Und zweitens: An Handelsimmobilien. Der aktuelle AIF finanziert fünf Lebensmittelmärkte an den Standorten Leonberg, Wertheim (beides in Baden-Württemberg), Landau an der Isar in Bayern, Velbert in Nordrhein-Westfalen und Bremerhaven.

**Markt.** Der Einzelhandelsumsatz erreichte 2023 mit 649 Milliarden Euro einen Umsatzrekord. Die Prognosen des Handelsverbands Deutschland

(HDE) für 2024 hielten ein weiteres Wachstum auf 670 Milliarden für realistisch. Aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamts kommen auf ein nominales Plus von 2,9 Prozent. Damit lag der HDE in seiner Prognose also nicht so schlecht. Der Anteil des Online-Handels mit Lebensmitteln liegt stabil bei 2,4 Prozent, der mit Drogeriewaren bei 3,4 Prozent. Kunden kaufen Dinge des täglichen Bedarfs also weitgehend vor Ort im Laden.

**Besonderheit.** Hahn hat sich auf den großflächigen Einzelhandel spezialisiert. Er stellt bei der baurechtlichen Genehmigung eine eigenständige Kategorie des Einzelhandels dar und umfasst alle Betriebe ab 800 Quadratmeter Verkaufsfläche. Dahinter steckt das Ziel, bestehende kleinteiligere Strukturen des Einzelhandels in den Innenstädten zu schützen. Insoweit unterliegen Ansiedlungsprojekte einem aufwendigen Genehmigungsverfahren, und es werden im Ergebnis nur verhältnismäßig wenige Projekte genehmigt und realisiert. Standorte des großflächigen Einzelhandels sind damit nicht beliebig vermehrbar und gelten im Bestand als knappes Gut.

**Mieter.** Alle Märkte sind an **Kaufland** vermietet. Die Gesamtfläche summiert

	Umsatz in Mrd. Euro	Veränderung ggü. Vorjahr
EDEKA-Gruppe	76,7	6,3 %
Schwarz Gruppe	55,9	8,2 %
REWE Group	47,5	7,3 %
ALDI	34,7	8,2 %
Bartels-Langness-Gruppe	6,7	9,9 %

**Kaufland zählt** zur Schwarz-Gruppe, die Nummer zwei der Lebensmittelhändler in Deutschland.

sich auf rund 37.260 Quadratmeter. Die Restlaufzeit der Verträge beträgt knapp 15 Jahre bis zum 31. Januar 2040. Kaufland gehört zur **Schwarz-Gruppe**,

mit knapp 60 Milliarden Euro Umsatz im Jahr 2023 die Nummer zwei hinter **Edeka**. Das Umsatzwachstum lag in diesem Jahr bei 8,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr, was sich mit der hohen Inflation erklärt. Kunden kauften vermehrt bei preisgünstigen Discountern wie **ALDI** und **Lidl**, ebenfalls ein Unternehmen der Schwarz-Gruppe.

**Einnahmen.** Die Jahresmiete aller Märkte kommt im ersten vollen Geschäftsjahr auf knapp 3,4 Millionen Euro. Bezogen auf das Gesamtvolumen des Fonds mit rund 70,9 Millionen Euro inklusive Agio ist das ein Einkaufsfaktor von 20,9 Jahresmieten.

**Kalkulation.** Der Fonds nimmt 31 Millionen Euro Fremdkapital auf und damit knapp 44 Prozent des Gesamtvolumens. Der Zinssatz liegt bei 2,22 Prozent nominal und 3,56 Prozent effektiv und ist fix bis Ende Oktober 2034. Die Tilgung beginnt bei 1,5 Prozent. Auf dieser Basis hat Hahn zum Ende der Zinsfestschreibung eine verbleibende Verschuldung in Höhe von 7,3 geschätzten Jahresmieteinnahmen errechnet. Die steigen in der Prognose bis zum geplanten Laufzeitende des Fonds 2038 um 14,7 Prozent auf knapp 3,9 Millionen Euro. Das erscheint realistisch. ▶

**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)

**COMMERZ REAL**  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige

## ÖKORENTA

### Nahe am Top-Ergebnis

**ÖKORENTA** hat 2024 mehr als 37 Millionen Euro an seine Anleger ausgezahlt und damit das bislang in der Firmengeschichte beste Ergebnis des Vorjahres mit rund 40 Millionen Euro annähernd wieder erreicht. Das Volumen aller ÖKORENTA-Fonds kumuliert sich mit dieser Summe auf 218 Millionen Euro. Das Vertriebsergebnis blieb trotz eines überdurchschnittlich hohen Platzierungsvolumens im vierten Quartal mit 30,2 Millionen Euro hinter dem Vorjahr zurück. Der Grund waren regulatorische Neubewertungen von ESG-Kriterien.

**Gewinn-Szenario.** Sind alle Kosten und Zinsen beglichen, bleiben Anlegern jährliche Ausschüttungen von 4,75 Prozent. Inklusive des anteiligen Verkaufserlöses kommen sie auf einen Gesamtrückfluss von 167 Prozent, also ein Plus von 62 Prozent nach Steuern. Das Verkaufs-Szenario sieht dabei einen Faktor von 16,5 Jahresmieten vor und somit einen Preis von rund 64,2 Millionen Euro. Auch das ist nachvollziehbar. Die IRR-Rendite vor Steuern käme in diesem Fall auf 4,43 Prozent, nach Steuern auf 3,53 Prozent.

**Kosten.** Die Kosten für Konzeption und Vermittlerprovisionen kommen auf 11,1 Prozent der Gesamtinvestition oder 19,8 Prozent des Eigenkapitals.

**Steuern.** Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

**Anbieter.** Die Hahn Gruppe ist Marktführerin für Publikums- und Spezial-

fonds mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Die laufende Nummer 182 belegt die Erfahrung mit Super-, Bau- und Fachmärkten.

**Meiner Meinung nach...** Weiterer typischer Publikums-AIF der Hahn Gruppe. Anleger beteiligen sich an einem Portfolio mit fünf Kaufland-Märkten. Die Verkaufspreise und sonstigen Rahmenbedingungen sind nachvollziehbar. Die Fokussierung auf den großflächigen Einzelhandel kommt bei den Investoren gut an, denn neue Objekte dieser Kategorie werden nur sehr zurückhaltend genehmigt. Sollte ein Mieter ausfallen, dürfte der Standort für einen anderen Marktbetreiber interessant sein. Die Nummer 182 steht für die Erfahrung und Expertise des Anbieters. ■

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 %

# Sachwerte-Umsätze auf schwachem Niveau

Kapitalmarkt intern kommt auf AIF im Volumen von 650 Millionen Euro - inklusive Fonds für Semiprofis

**Geschlossene Publikums-AIF und weitere überwiegend geschlossene Sachwert-Produkte haben im vergangenen Jahr 0,94 Milliarden Euro bei Retail-Kunden eingeworben. Das hat Kapitalmarkt intern (k-mi) ermittelt.**

Gegenüber 2023 mit 1,12 Milliarden Euro entspricht das einem Rückgang von 16 Prozent. Das nunmehr dritte Jahr in Folge mit einem Rückgang in der Neuplatzierung sorgt dafür, dass die Trendlinie über die elf Jahre der „KAGB-Ära“ inzwischen sehr flach ist und eine selbstkritische Aufarbeitung seitens der Branche erfordert, so die k-mi-Experten.

Die Auswertung der Platzierungsergebnisse der vergangenen elf Jahre zeigt, dass Publikums-AIF sich mit 650 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr mit 690 Millionen Euro einigermaßen behaupten konnten. Allerdings umfasst die Summe das Ergebnis der Platzierung von Fonds für semiprofessionelle Anleger, die mindestens 200.000 Euro investieren.

Die Platzierungsrückgänge fanden 2024 insbesondere im Bereich der Vermögensanlagen und sonstige Vehikel statt (280 Millionen Euro gegenüber 430 Millionen Euro 2023). Dies liegt zum einen an der rigiden Billigungs-Praxis der **BaFin** bei Vermögensanlagen. Aber natürlich liegen die Gründe auch darin, dass ehemals platzierungsstarke Anbieter im Bereich Vermögensanlagen wie die **One Group**, **d.i.i.** und **DEGAG** aus unterschiedlichen, hausgemachten Gründen zuletzt kein Neugeschäft mehr beisteuerten und ihren Anlegern und Vertrieben im Gegenteil wenig Freude bereiteten, teilweise sogar Insolvenz anmelden mussten.

Tatsache ist aber auch, dass Immobilienfonds in den vergangenen zwei Jahren insgesamt einen schweren Stand hatte. So ist das Nettovermögen offener Immobilien-Publikumsfonds laut **BVI** im dritten Quartal 2024 durch Mittelabflüsse inzwischen auf den Stand von 2021 zurückgefallen. Im geschlossenen Segment spiegelt sich das insofern wider, als in der

## 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!

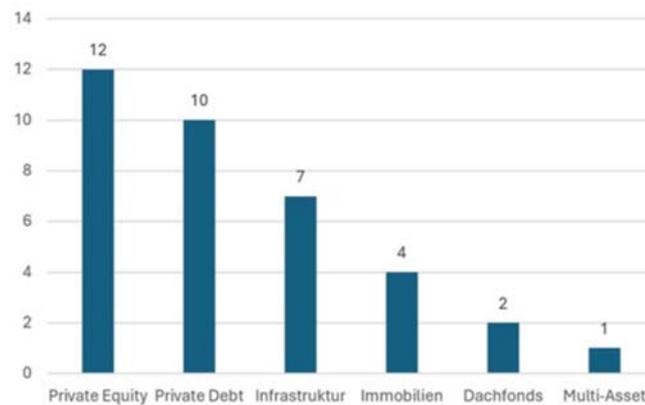


## Patrizia

### Aligned Data Center

Patrizia hat mit **Center-Square Investment Management**, einem weltweit tätigen Immobilienmanager, in das US-Unternehmen **Aligned Data Centers** investiert, einem Entwickler von Rechenzentren und Marktführer im Bereich der digitalen Infrastruktur. Die Investition fließt in den Ausbau der Rechenzentren-Kapazität um mehr als fünf Gigawatt. Hintergrund ist der zunehmende Bedarf an künstlicher Intelligenz über Cloud Computing bis zur Digitalisierung von unterneh-

Assetklassen der 2024 neu aufgelegten ELTIF



Im vorigen Jahr wurden so viele ELTIF aufgelegt wie niemals zuvor. Schon in den ersten drei Quartalen wurde der alte Rekord geknackt. Private Equity war dabei das bevorzugte Asset. (Quelle: Scope)

k-mi-Platzierungsstatistik für 2024 der Anteil von deutschen und internationalen Retail-Immobilien Fonds wieder unter die Schwelle von 60 Prozent Marktanteil gesunken ist.

auch hier könnte im laufenden Jahr eine Trendwende eingeleitet werden - immerhin war die Zahl der zugelassenen ELTIF im Jahr 2024 so hoch wie niemals zuvor. ■

K-mi schätzt, dass mancher Anbieter sein Pulver im Neugeschäft noch trocken gehalten hat. Dies konnte durch die anderen, stärker werdenden Anlageklassen Private Equity und Logistik und Erneuerbare Energien durch Zuwächse nur teilweise kompensiert werden.

Auch das Thema ELTIF ist noch kein spürbarer Faktor oder gar Gamechanger. Aber

# GREIFEN SIE ZU!

Ihr Portfolio benötigt frische Zutaten?



**Hahn Gruppe**  
Wertarbeit mit Immobilien





# 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.

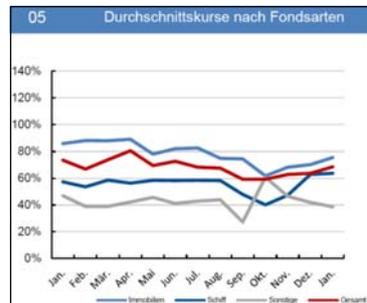
# Starke Nachfrage nach gebrauchten Fonds

Lebhafter Start an der Fondsbörse Deutschland - Umsatz im Vergleich zum Vormonat nahezu verdoppelt

Mit einem Januar-Umsatz von 20,66 Millionen Euro (Vormonat: 10,90 Millionen Euro) aus 456 Vermittlungen (Vormonat: 325 Vermittlungen) startete der Handel der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG lebhaft ins neue Jahr. Der durchschnittliche Nominalkurs zog deutlich an auf 69 Prozent (Vormonat: 64 Prozent), hauptsächlich bedingt durch steigende Kurse bei Immobilienbeteiligungen.

Der Umsatz bei Immobilienfonds stieg auf 13,63 Millionen Euro (Vormonat: 7,19 Millionen Euro) aus 316 Vermittlungen (Vormonat: 207 Vermittlungen). Der Durchschnittskurs kletterte auf 75 Prozent (Vormonat: 70 Prozent) und erreichte damit ein Niveau wie zuletzt im Sommer des Vorjahres.

Zu einem kräftigen Umsatzschub kam es auch im Handel mit Schiffsfonds. Der Umsatz kletterte hier auf 4,70 Millionen Euro aus 68 Vermittlungen und ließ



Die gestiegenen Werte für Immobilienfonds stabilisieren den Gesamtkurs an der Fondsbörse.

damit die Vormonate deutlich hinter sich. Der Durchschnittskurs für Schiffbeteiligungen lag wenig verändert bei 64 Prozent.

Bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds verlief der Handel in gewohnten Bahnen.

Aus 72 Vermittlungen (Vormonat: 65 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 2,32 Millionen Euro (Vormonat: 2,15 Millionen Euro). Der durchschnittliche Kurs lag mit 39 Prozent etwas niedriger als zuletzt (Vormonat: 42 Prozent) aber im Rahmen der üblichen Schwankungsbreite. ■

**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)

**HIH**

**WEST.SIDE EMBER**

**HIH Invest** hat das Bürogebäude „WEST.SIDE – EMBER“ in Bonn für ein Individualmandat eines institutionellen Investors erworben. Verkäufer des im ersten Quartal 2024 fertiggestellten Objekts ist ein großer Schweizer Immobilieninvestor. Alleinmieterin ist die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)** für die Generalzolldirektion, die in dem Gebäude die Hälfte ihrer rund 850 Bonner Mitarbeiter unterbringt. Der Mietvertrag wurde mit einer Laufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsoption geschlossen.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

# Not in my backyard!

Verantworten Nachbarn unbefriedigende Situation auf Wohnungsmärkten?

**In der vergangenen Ausgabe hat Professor Günter Vornholz die Lage auf den Wohnungsmärkten auf Basis der Baukosten und Zinsen analysiert. Hier folgt eine Vertiefung in das Thema aus wissenschaftlicher Sicht.**

Bei den Ursachen für die Baukrise mit dem Rückgang der Baufertigstellungen wird die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland angeführt. Die derzeitige Verknappung zeigt sich in der Verteuerung des Baulands um 40 Prozent zwischen 2010 und 2023. In den größten Städten kam es sogar zu einer Vervierfachung der Preise. Trotz des Preisanstiegs konnte das Fertigstellungsvolumen im vergangenen Jahrzehnt aber fast ver-

doppelt werden. Dies widerspricht der These von dem limitierenden Faktor Bauland.

Wenn Bauland fehlen sollte, so bieten sich zwei Alternativen zur Schaffung von Wohnraum an: zum einen die Innenentwicklung der Städte in Form der Nachverdichtung und zum anderen ein Ausweichen ins Umland mit der Erschließung von neuem Bauland.

Im Hinblick auf die Nachverdichtung mit einer Bebauung in den bestehenden Wohngebieten gibt es ein hohes Potenzial. Hierauf weisen verschiedene Studien, die zum Beispiel eine Aufstockung der Gebäude oder den Bau von neuen Gebäuden zwischen den beste-

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

**UST XXVI**

**Three Ravinia  
5-fach ausgezeichnet**

Scope Award

Deutscher Beteiligungspreis

EnergyStar 85

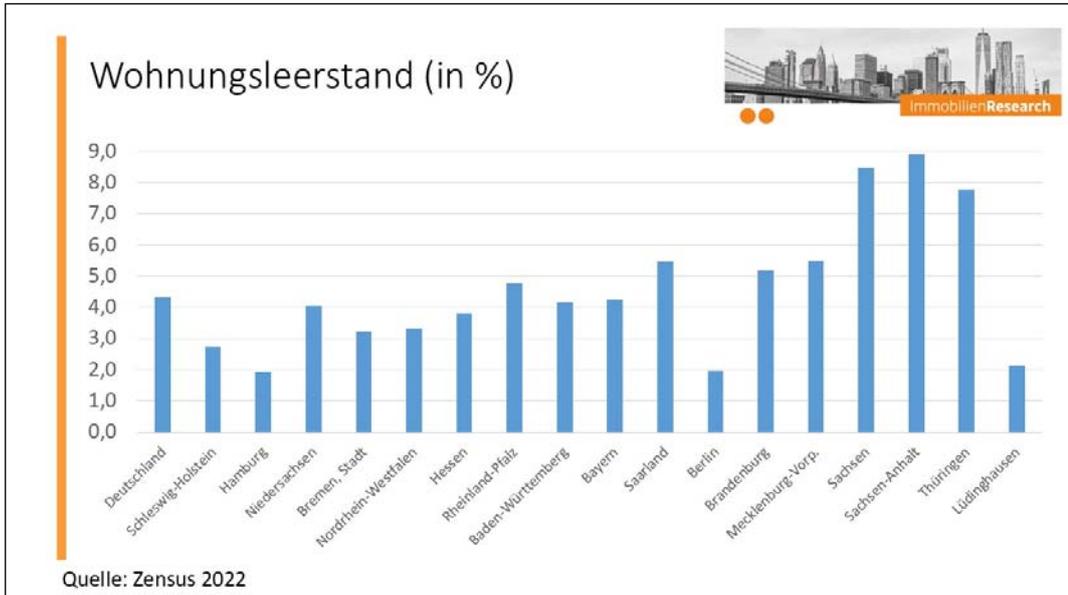
Leed Gold

Verified Healthy Building

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



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



**Was haben Hamburg, Berlin und Lüdinghausen** - der Wohnort von Immobilienprofessor Günter Vornholz - gemeinsam? Hier gibt es kaum leer stehende Wohnungen. Anders als in den neuen Bundesländern.

wortlich gemacht wird, sind die fehlenden und langwierig erstellten Baugenehmigungen. Auf eine Baugenehmigung muss in Deutschland oft lange gewartet werden. Unvollständige oder fehlerhafte Bauanträge, komplexe Bauvorhaben oder Fachkräftemangel in Baubehörden werden als Ursache für die langen Wartezeiten auf Baugenehmigungen genannt.

Der Antragsteller kann selber zur Beschleunigung beitragen,

indem er die Pläne sofort vollständig einreicht, und dadurch, dass keine Genehmigungen von Ausnahmen für das Bauvorhaben erforderlich sind. Dies entspricht auch der Forderung nach standardisierten Bauanträgen, die aber von den Antragstellern selbst nicht erfüllt werden.

henden aufzeigen. Es ist aber zum einen hierfür teilweise die Anpassung bauordnungsrechtlicher Vorgaben wie beispielsweise Brand-, Schall- und Emissionsschutzvorgaben sowie Stellplatzanforderungen erforderlich. Zum anderen gibt es vor allem die Akzeptanzprobleme, die sich im Widerstand der bereits ansässigen Bevölkerung zeigen und zu einer deutlich geringeren Zahl an Projekten führen werden („Not in my backyard“-Problem, kurz NIMBY). Die Bevölkerung selbst hat einen wesentlichen Anteil an der unbefriedigenden Situation auf dem Wohnungsmarkt. Gegen fast jedes Neubauprojekt gründet sich eine Initiative aus der Nachbarschaft und klagt gegen das Vorhaben. Zudem ist die umgebende öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge (Kindergärten und Schulen, ärztliche Versorgung etc.) aufzustocken.

Der Antragsteller kann selber zur Beschleunigung beitragen, indem er die Pläne sofort vollständig einreicht, und dadurch, dass keine Genehmigungen von Ausnahmen für das Bauvorhaben erforderlich sind. Dies entspricht auch der Forderung nach standardisierten Bauanträgen, die aber von den Antragstellern selbst nicht erfüllt werden.

Die Ausweisung von neuem Bauland unterliegt regulierungsintensiven und interessengetriebenen Genehmigungsverfahren, sodass die Ausgestaltung und praktische Umsetzung von Bebauungsplanungen nur mit einem Time-lag auf Nachfrageänderungen reagieren können. Für den Erfolg der Außenentwicklung ist weiterhin eine effektive Verkehrsanbindung dezentraler Wohngebiete ein kritischer Faktor. Hinzu kommt eine ausreichende Infrastruktur und gute Internetverbindungen (unter anderem für Homeoffice).

Bund und Länder wollen mit einem novellierten Baugesetzbuch, einem neuen, einfachen Gebäudetyp, digitalen Verfahren und harmonisierten Bauordnungen für schnellere Bauplanung und -genehmigung sorgen. Mit dem neuen Gebäudetyp E soll das Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller werden, da auf Standards verzichtet wird, die nicht unbedingt notwendig sind.

Gegen die Ausweitung von Bauland sprechen vor allem die Ziele einer ökologischen Nachhaltigkeit. Im Zuge der Nachhaltigkeit soll der Netto-Flächenverbrauch langfristig auf Null gesenkt werden. Das widerspricht aber der Forderung nach immer mehr neuen Flächen für Bauland.

Es gibt in Deutschland aber auch einen hohen Bauüberhang, das heißt, es wurden viel mehr Baugenehmigungen erteilt als es letztlich Baufertigstellungen gab. Von der Finanzkrise 2008 bis zum Jahr 2022 kam es zu einem anhaltenden Anstieg des Bauüberhangs, erst im Jahr 2023 ist erstmalig ein leichter Rückgang festzustellen. Falls durch die Vereinfachungen mehr Baugenehmigungen erreicht werden, ist es somit nicht sicher, ob dadurch mehr Fertigstellungen erzielt werden. Alternativ kann dadurch auch nur der Bauüberhang steigen. ■

**Prof. Dr. Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Lüdinghausen**  
[www.ImmobilienResearch-Vornholz.de](http://www.ImmobilienResearch-Vornholz.de)

Ein Aspekt, der für zu wenig Fertigstellungen verant-

## Radisson Hotel

### Living Tree

Die Luxus-Lifestyle-Marke der **Radisson Hotel Group** ist jetzt wieder mit einem Haus in der Hauptstadt vertreten. Rundum erneuert eröffnet das „Radisson Collection Hotel Berlin“ mit dem neuen Lobbykonzept „Living Tree“ und neuer Gastronomie im Herzen der Stadt, vis-à-vis vom Berliner Dom. Das Hotel war infolge der Havarie des AquaDoms im Dezember 2022 zwei Jahre lang geschlossen. Auch die 15 modernen Meeting-räume des Hotels wurden vollständig renoviert.

# Leichter Zugang zu Fremdkapital

Kreditfonds bilden Schwerpunkt in AIFMD II - alternative Finanzierungsquelle

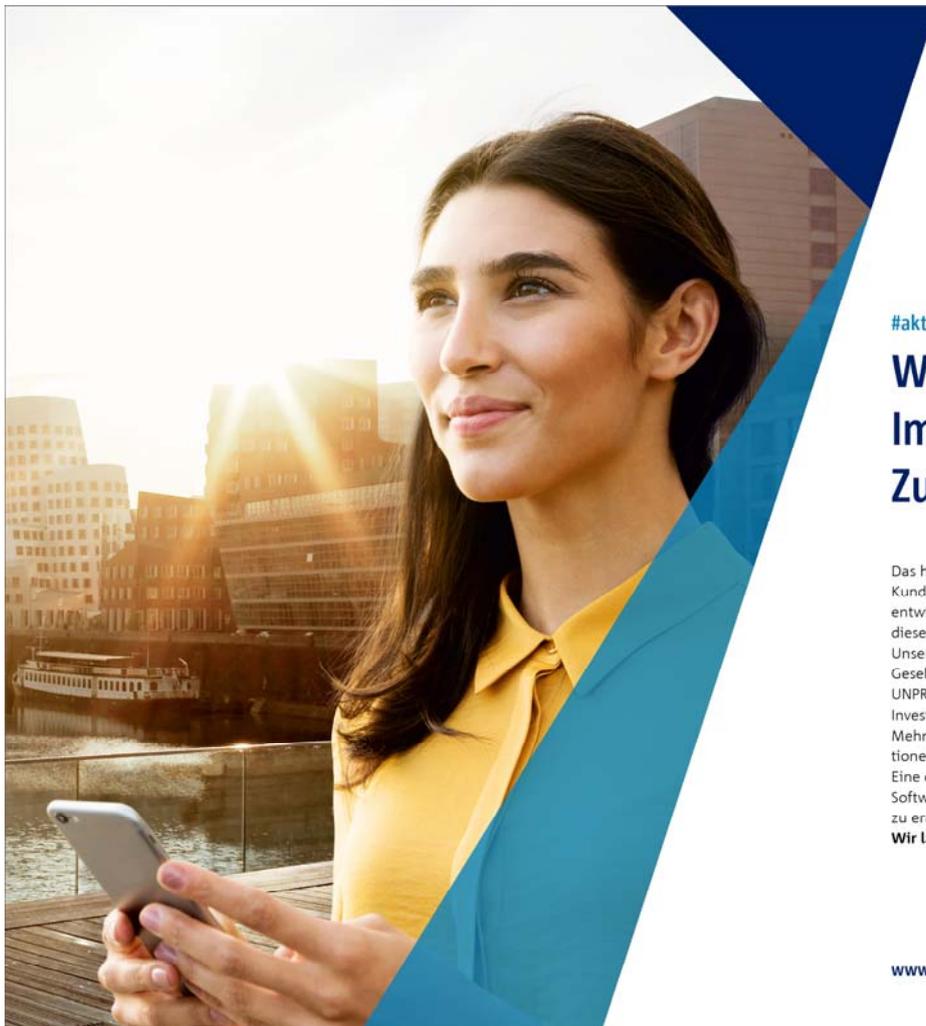
**Über die Novellierung der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU durch die EU-Richtlinie 2024/927 („AIFMD II“) hat Robert Guzialowski von HansalInvest bereits berichtet und die wesentlichen Änderungen dargestellt. Da Kreditfonds den Schwerpunkt der AIFMD II bilden, geht er nun hier auf dieses Thema gesondert ein.**

Den Erwägungsgründen der AIFMD II ist zu entnehmen, dass Investmentfonds, die Kredite gewähren, verstärkt eine alternative Finanzierungsquelle für die Realwirtschaft werden sollen. Nach der ursprünglichen AIFM-Richtlinie 2011/61/EU wurde die Kreditvergabe durch AIF anerkannt. Durch die AIFMD II werden nun die Vorschriften festgelegt, um einen effizienten Binnenmarkt für die Kre-

ditvergabe durch AIF zu schaffen und einen einheitlichen Anlegerschutz in der EU sicherzustellen. Dabei soll Unternehmen der Zugang zu Finanzmitteln erleichtert werden, was ein Hauptziel der Kapitalmarktunion ist. Angesichts des schnell wachsenden Marktes für Privatkredite befasst sich die AIFMD II jedoch auch mit den Risiken, die von der Kreditvergabe durch AIF ausgehen und sich auf das gesamte Finanzsystem ausbreiten können.

## 1. Anlagestrategie

Durch die AIFMD II werden erstmals die Kreditvergabe, der kreditvergebende AIF sowie der hebelfinanzierte AIF definiert: Kreditvergebende AIF sollen grundsätzlich als geschlossene Fonds



#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!**

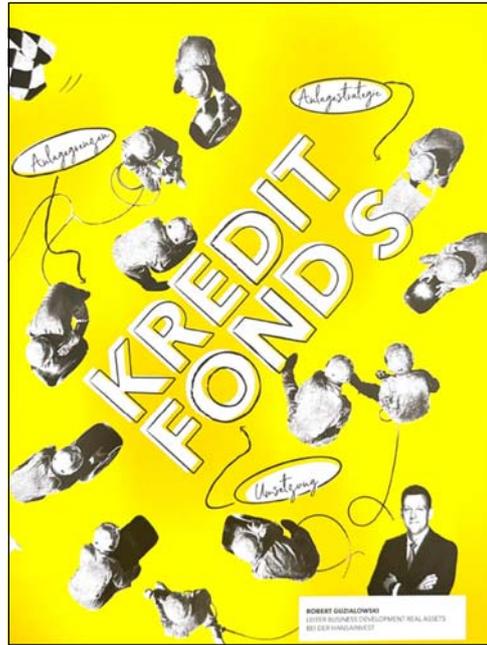
[www.realisag.de](http://www.realisag.de) 

## Wechsel Dich I

**Patrizia** hat seine Präsenz im Nahen Osten durch den Erhalt der Financial Services Permission (FSP) von der Financial Services Regulatory Authority (FRSA) des Abu Dhabi Global Market (ADGM) erweitert. Damit kann Patrizia Investitionen vor Ort direkt vermitteln und beraten. Schwerpunkt ist dabei der Ausbau der Beziehungen zu lokalen Staatsfonds, institutionellen Investoren, Family Offices und vermögenden Privatkunden.

Die **IntReal Solutions GmbH** baut den Bereich Financial Services 2025 weiter aus, der seit Juli 2024 von **Anja Scherfchen** geleitet wird. Der Geschäftsbereich fokussiert sich auf die Finanzbuchhaltung nach HGB, insbesondere für Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften sowie Gesellschaften in Fondsstrukturen. Neben der Gesellschaftsbuchhaltung unterstützt IntReal Solutions bei Reportings oder Betriebsprüfungen. Um die steigende Nachfrage auf dem hohen Niveau zu bedienen, wird das fünfköpfige Team 2025 personell weiter ausgebaut.

**MPC Capital** hat einen 50-Prozent-Anteil an dem Performance Manager **BestShip** von der norwegischen **Wilhelmsen-Gruppe** erworben. BestShip bietet ganzheitliche, IT-gestützte Bewertungen von Schiffen und ganzen Flotten hinsichtlich deren Energieeffizienz und Möglichkeiten zur Emissionsreduktion. Aktuell bietet das Unternehmen Dienstleistungen für rund 450 Schiffe an.



strukturiert werden. Auch ein offener kreditvergebender AIF ist ausnahmsweise möglich, wenn der AIFM der zuständigen Aufsichtsbehörde ein adäquates Liquiditätsmanagementsystem nachweisen kann, das die Investitionsstrategie des AIF und dessen Anteilrücknahmeregelungen ausreichend berücksichtigt.

Kreditvergebende AIF dürfen sich nach der AIFMD II aber nicht mehr an „Originate-to-distribute“-Strategien beteiligen: Es werden Fondsstrategien verboten, bei denen Kredite zum alleinigen Zweck vergeben werden, diese Kredite oder Risiken auf Dritte zu übertragen. Gerade für den deutschen Markt bringt dies Herausforderungen, da einige Geschäfts- und Finanzierungsmodelle auf den Prüfstand gestellt werden.

## 2. Anlagegrenzen

Kreditfonds dürfen künftig nicht mehr als 20 Prozent des Kapitals an einen einzelnen Kreditnehmer vergeben, sofern es sich dabei um ein Finanzunternehmen im Sinne von Art. 13 Abs. 25 der Solvency-II-Richtlinie oder um einen AIF beziehungsweise OGAW handelt. Dies gilt unbeschadet der Schwellenwerte, Beschränkungen und Bedingungen der im Januar 2024 in Kraft getretenen EL-TIF-Novellierung.

Des Weiteren wird die Hebelfinanzierung für offene kreditvergebende AIF auf 175 Prozent und für geschlossene kreditvergebende AIF auf 300 Prozent begrenzt. Die Begrenzungsgrundlage bildet dabei das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF, berechnet nach der Commitment-Methode, und seinem Nettoinventarwert. Diese Leverage-Grenzen gelten wiederum nicht für AIF, die ausschließlich Gesellschafterdarlehen vergeben, sofern die Höhe der Darlehen die Grenze von 150 Prozent des Kapitals des AIF nicht übersteigt.

Eine gänzlich neue Anlagegrenze führt die AIFMD II mit dem Risikoselbstbehalt ein. Danach muss ein AIF grundsätzlich mindestens fünf Prozent des Nominalwertes eines jeden von ihm vergebenen Kredites bis zur Endfälligkeit halten. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn zum Beispiel der AIFM mit der Veräußerung der Vermögenswerte des AIF beginnt.

## 3. Umsetzung

Die bis zum 16. April 2026 umzusetzende Regel AIFMD II wird einige Änderungen im KAGB erforderlich machen, da der deutsche Fondsstandort damit neuen Regelungen für Kreditfonds unterworfen wird. Mit dem bereits vorliegenden Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zum Fondsmarktstärkungsgesetz sollen die Änderungen der AIFMD II umgesetzt werden. Hier ist der Wille des deutschen Gesetzgebers erkennbar, keine wesentlich schärferen Anforderungen mehr zu stellen. Daher wird die AIFMD II an den meisten Stellen eins zu eins übernommen. Ferner werden die angestrebten Regelungen des Fondsmarktstärkungsgesetz vom Referentenentwurf zum Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetz flankiert, das positiv stimmende, steuerliche Implikationen unter anderem für Kreditfonds vorsieht. ■

**Robert Guzialowski**  
Sales & Product Management  
**HANSAINVEST**

# Victor Prime Office dreht ins Plus

Erstmals seit neun Quartalen fällt der Büroperformance-Indikator im Vergleich zum Vorjahr positiv aus

Der Büroperformance-Indikator Victor Prime Office verzeichnete im Schlussquartal 2024 zum zweiten Mal in Folge ein leichtes Wachstum. Im Vergleich zum dritten Quartal steigt er um 0,8 Prozent und damit etwas stärker als in der Periode zuvor (Q3 zu Q2: 0,4 Prozent). Ende Dezember 2024 notiert der Indikatorstand für die Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München somit bei 167,3 Punkten.

Erstmals nach neun Quartalen mit negativem Wachstum fällt die Performance im Vergleich zum Vorjahr nun positiv aus, da sich die Quartalsergebnisse im Jahresverlauf verbessert haben: Im Jahr 2024 beträgt die Wertänderung im Vergleich zum Vorjahr 0,4 Prozent (2023: minus 19,6 Prozent; 2022: minus 11,2 Prozent). Alle fünf betrachteten Städte weisen im vierten Quartal erneut eine leicht positive Performance im Vergleich zum Vorquartal auf. Die Spanne reicht von 0,3 Prozent in der Hamburger Innenstadt bis 1,2 Prozent in der Frankfurter Bankenlage.

„Die Differenzierung verstärkt sich: Bei Objekten, die sich lagetechnisch und vor allem qualitativ abseits des Topsegments befinden, ist das Bild düster, während das Spitzensegment am Büroinvestmentmarkt auf der Nachfrageseite Erholungstendenzen aufweist. Der Engpass ist nach wie vor die Bereitschaft der Verkäufer, das neue, adjustierte Preisniveau zu akzeptieren und Spitzenobjekte zu entsprechenden Preisen zu veräußern“, kommentiert **Ralf Kemper**, Head of Value and Risk Advisory **JLL Germany**, die Zahlen.

Bei stagnierenden beziehungsweise stabilen Spitzenrenditen sind die Performanceanstiege des Victor im vierten Quartal 2024 auf die Vermietungsmärkte zurückzuführen. „Die wenigen beobachteten Transaktionen im Topsegment haben bislang das ausgewiesene Renditeniveau bestätigt und lieferten keine Evidenz für etwaige Anpassungen“, sagt Kemper. Die Investitionsaktivität am Büroimmobilienmarkt blieb im Gesamtjahr 2024 schwach. Deutschlandweit lande-

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)



## KGAL

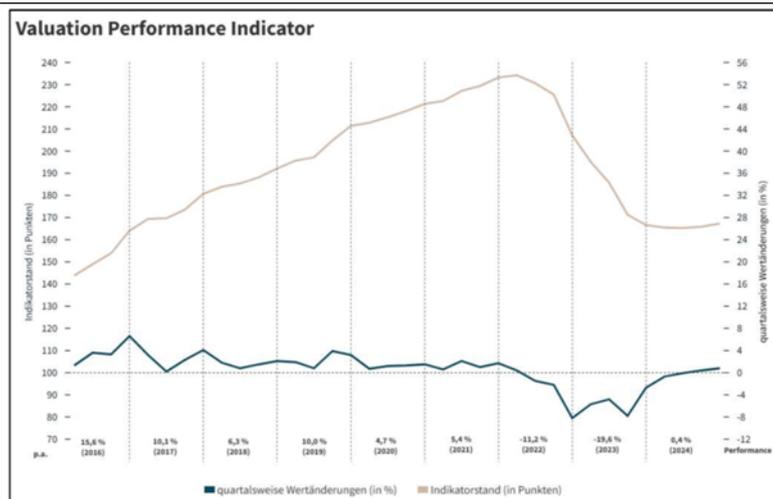
### Wasserstoff Marokko

Der „PtX-Entwicklungs-fonds 1“ zur Förderung von Wasserstoffprojekten in Entwicklungs- und Schwellenländern von **KGAL** hat seinen zweiten Zuschuss bewilligt. Damit ist zugleich die erste Bewerbungsrunde abgeschlossen. **Hydrojeel (OCP-Gruppe)** erhält 30 Millionen Euro für die Wasserstoffplattform „Jorf“, die sich in zentraler, küstennaher Lage des Königreichs Marokko befindet. **KGAL** hatte zuvor 98 Bewerbungen aus sieben Ländern eingehend geprüft.

## MIG Capital AG

### Geld für CoreMedic

Die **CoreMedic GmbH**, ein Unternehmen im Bereich Kardiologie, und Wagniskapitalgeber **MIG Capital AG** haben eine Serie B-Erweiterungsrunde für das Transkatheter-Reparatursystem für Mitralklappen ChordArt von CoreMedic beschlossen. CoreMedic konnte den erfolgreichen Einsatz seines chirurgisch eingesetzten ChordArt-Implantats mit Fünf-Jahres-Daten zu Stabilität, Sicherheit und Wirksamkeit an mehreren Patienten nachweisen. Die neuen Finanzmittel ermöglichen es, die klinische Entwicklung seines Systems zu beschleunigen, indem die derzeit laufende First-in-Human-Studie zur transseptalen Implantation von ChordArt abgeschlossen wird. Außerdem plant CoreMedic mit Unterstützung seines medizinischen Beratungsgremium und seines internationalen Netzwerks ein weltweites, klinisches Programm vorzubereiten.



Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2025

**Der Absturz scheint gestoppt.** Aber der Höchststand aus dem ersten Quartal 2022 ist noch ganz weit entfernt.

ten Büros beim Transaktionsvolumen lediglich auf Platz vier nach den Assetklassen Living, Logistik und Einzelhandel. „Das gab es noch nie“, stellt Kempfer fest: „Wenngleich keine typische Jahresendrallye stattfand, war das vierte Quartal immerhin etwas lebhafter als die Monate davor.“

So wurden in den betrachteten fünf Immobilienhochburgen im Gesamtjahr rund drei Milliarden Euro in Büros investiert, was einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2,9 Milliarden Euro) bedeutet. Allerdings liegt das Niveau immer noch fast 80 Prozent unter dem Ergebnis von 2022. Kempfer: „Die eine oder andere seit längerem vorbereitete Landmark-Transaktion sollte in den nächsten Monaten zum Abschluss kommen und weitere Datenpunkte für die Preisfindung und etwaige Renditeanpassungen an einzelnen Standorten liefern. Insgesamt erwarten wir aber, dass sich die Preise im Spitzensegment im Großen und Ganzen eingependelt haben. Mehr Investoren bekunden wieder Interesse, und einige sehen nun die richtige Zeit zum Wiedereinstieg gekommen.“

„Trotz der leichten Anstiege befindet sich der Victor aktuell auf dem Stand des Jahreswechsels 2016/17. Die Wertminderungen verliefen rasch, während die Erholung nur langsam vorstattengeht. Neun Quartale mit einem Indikatorrückgang von insgesamt knapp 30 Prozent werden sicherlich nicht so

schnell wieder kompensiert werden können“, so Kempfer.

Wahrscheinlicher sei eine langsame Aufholphase, bei der ein zinsinduzierter Höchststand des Victor von 234,2 Punkten aus dem ersten Quartal 2022 aus heutiger Sicht sehr weit

weg erscheint: „So rechnen wir nach der Stabilisierung im Jahr 2024 mit keinen großen Indikatorsprüngen im ersten Halbjahr 2025. Nachdem Deutschland 2024 ein negatives Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent aufgewiesen hat, sollten wir 2025 zumindest wieder mit einem kleinen Plus abschließen. Die Fragezeichen zu den Auswirkungen der US-Wahl, beispielsweise rund um Handelszölle und geopolitische Verschiebungen, sind allenthalben, und künstliche Intelligenz sowie mögliche Veränderungen im Umgang mit ESG-Themen werden auch direkte und indirekte Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt haben.“

Zudem gebe es im ersten Quartal noch eine Wahl in Deutschland zu verdauen. Marktakteure hoffen, dass in den kommenden Monaten zumindest eine gewisse Klarheit über die grundlegenden Richtungen einkehrt und damit mehr Planungssicherheit für Unternehmen bringt, auch in der Immobilienwirtschaft. Dies gepaart mit Zinsschritten der EZB könnte auch wieder zu erhöhter Aktivität am Investmentmarkt in der Breite führen. ■

# Chinesische KI Deep Seek beherrschendes Thema

## Data-Center-Märkte stehen vor erheblichen Herausforderungen - Strom müsste günstiger werden

Cushman & Wakefield beziffert die Data-Center-Kapazität in der EMEA-Region Ende 2024 auf insgesamt 21 GW. Demnach sind die Betriebskapazität im Jahresvergleich um neun Prozent und die Pipeline (im Bau und in Planung) um 16 Prozent gewachsen. Während die etablierten Märkte (Frankfurt, London, Amsterdam, Paris und Dublin) sowohl in Bezug auf die Betriebskapazität als auch die Gesamtmarktgröße weiterhin dominieren, richten Betreiber ihren Fokus zunehmend auf aufstrebende Standorte wie Helsinki.

**Andrew Fray**, Head of EMEA Data Centre Advisory bei Cushman & Wakefield: „Die meisten Data-Center-Märkte stehen vor erheblichen Herausforderungen. Begrenzte Verfügbarkeit von Grundstücken und Strom sowie strenge Nachhaltigkeitsvorschriften beeinflussen Kosten, Zeitpläne und Investitionssicherheit für Betreiber und Investoren erheblich.“

Ironischerweise könnte DeepSeek, das in einigen Kreisen als Bedrohung angesehen wird, eine Lösung für

Energieanforderungen im Zusammenhang mit Data Centern bieten. „Die Reduzierung des für KI-Operationen erforderlichen Stroms könnte zu nachhaltigeren und kostengünstigeren Data-Center-Infrastrukturen beitragen, ein Teil der Entwicklungspipeline neu bewertet werden. Wettbewerb im KI-Bereich ist allerdings unvermeidlich und grundsätzlich gut für den Markt. Bemerkenswert ist allerdings, dass DeepSeek so schnell zu einem bedeutenden Thema geworden ist, obwohl es keine Erfolgsbilanz hat und mit Bedenken hinsichtlich der Datensicherheit konfrontiert ist. Seine Präsenz bereichert zweifellos den Markt und wird weitere Innovationen vorantreiben“, so Fray.

Cushman & Wakefield identifiziert innerhalb der Data-Center-Märkte auf Stadtebene mehrere Kategorien:

**Powerhouse** (über 900 MW): London, Frankfurt, Dublin, Paris, Amsterdam und Mailand. ▶

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

**Etablierte Märkte (300-900 MW):** Helsinki, Madrid, Abu Dhabi, Dubai, Oslo, Johannesburg, Cardiff-Newport und Berlin.

**Märkte in der Entwicklung (150-300 MW):** Stockholm, Zürich, Warschau, Tel Aviv, Kopenhagen, Reykjavik und Kapstadt.

**Aufstrebende Märkte (<150 MW).**

Die sechs stärksten Märkte machen zusammengerechnet knapp die Hälfte der Betriebskapazität (4,4 GW) in der EMEA-Region aus und vereinen darüber hinaus mehr als 50 Prozent der im Bau befindlichen und geplanten Kapazitäten (5,8 GW).

„Die größten Powerhouse-Märkte treiben das Marktwachstum auch in der Breite an. Neue Bauaktivitäten werden die Kapazitäten in absehbarer Zeit verdoppeln, aufstrebende Märkte und periphere Standorte außerhalb der etablierten Metropolregionen den Markt vollständig neu gestalten. Dabei beschleunigen sich Nachhaltigkeitsbemühungen: Betreiber setzen grünen Wasserstoff, Abwärme und erneuerbare Energien direkt oder indirekt ein“, so **Fray**.

**London** werde in den kommenden drei bis fünf Jahren die erste EMEA-Region sein, die eine Betriebskapazität von zwei GW überschreiten wird. Ende 2024 belief sie sich bereits auf 1,44 GW. Die Pipeline lag bei 1,5 GW (265 MW im Bau, 1.260 MW geplant). Rund 53 Betreiber stellen 135 Zentren bereit, dabei dominieren Colocation-Betreiber den Markt. Einschränkungen bei der Stromversorgung stellen in London ein erhebliches Problem dar. Die britische Regierung hat inzwischen Data Center als kritische nationale Infrastruktur eingestuft und die Planungspolitik daraufhin überarbeitet – klare Signale für Stabilität und Wachstum für Investoren.

Auch die zweitplatzierte Region, **Frankfurt**, hat mit 1,3 GW eine breite Entwicklungspipeline. Wichtige Colocation-Anbieter sind **NTT**, **Equinix**, **Digital Realty** und **CyrusOne**. Große Ausbaupläne hat **CloudHQ** angekündigt. Nach gegenwärtigem Stand der in Bau befindlichen und geplanten Projekte wird auch die Mainmetropole in den kommenden Jahren die Zwei-GW-Grenze überschreiten.

Das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) schreibt vor, dass Rechenzentren über 300 KW ihre Abwärme zurückgewinnen und wiederverwenden müssen. Es fördert die Integration überschüssiger Wärme in lokale Fernwärmenetze, insbesondere solcher, die erneuerbare Energiequellen nutzen. Equinix plant, bis Anfang 2025 etwa 1.000 Haushalte mit Wärme aus seinen Rechenzentren zu versorgen. Experten behaupten, dass bis Ende des



**Frankfurt ist die Nummer zwei** in Europa hinter London. Die Zwei-Gigawatt-Grenze dürfte in Kürze geknackt werden.

Jahrzehnts der gesamte Wärmebedarf der Stadt durch überschüssige Wärme aus Rechenzentren gedeckt werden könnte. In ländlichen Gebieten sind jedoch viele Abwärme-Projekte aufgrund der Herausforderung, eine zuverlässige Kundenbasis zu sichern, verzögert oder abgesagt worden.

Die drittplatzierte irische Hauptstadt **Dublin** ist mit 812 MW stark durch den Mangel an Grundstücken, Strom und Umspannwerk-Upgrades eingeschränkt. **Paris** stieg auf den vierten Platz der größten Märkte in der EMEA-Region auf und überholte damit Amsterdam. Entscheidend dafür war das konstant hohe Wachstum der Betriebskapazität, die im Jahresvergleich um 32 Prozent zunahm, und eine schnell wachsenden Pipeline von 1.040 MW. Die Umweltvorschriften in Frankreich sollen dafür sorgen, dass das Land bis 2050 Kohlenstoffneutralität erreicht. Damit wird Nachhaltigkeit für die Expansion der Data Center in der Stadt entscheidend. Zahlreiche Projekte werden deshalb so konzipiert, dass sie vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden können.

In **Amsterdam**, mit 444 MW in der Pipeline, zeigen sich inzwischen Auswirkungen des Moratoriums von 2019, der strengen Vorschriften und politischem Widerstand. Nationale Beschränkungen für Hyper-scale-Zentren und lokale Beschränkungen für neue Entwicklungen in Amsterdam haben die Nachfrage trotz ausgewiesener Gebiete wie Haarlemmermeer und Eemshaven auf andere europäische Städte verlagert, insbesondere Paris. **Mailand** setzt weiterhin Druck auf die FLAP-D-Märkte mit 820 MW in der Pipeline. ■

# Erholung auf Europas Märkten etabliert

Savills prognostiziert fünf Trends mit gewaltigem Einfluss auf die Immobilienbranche

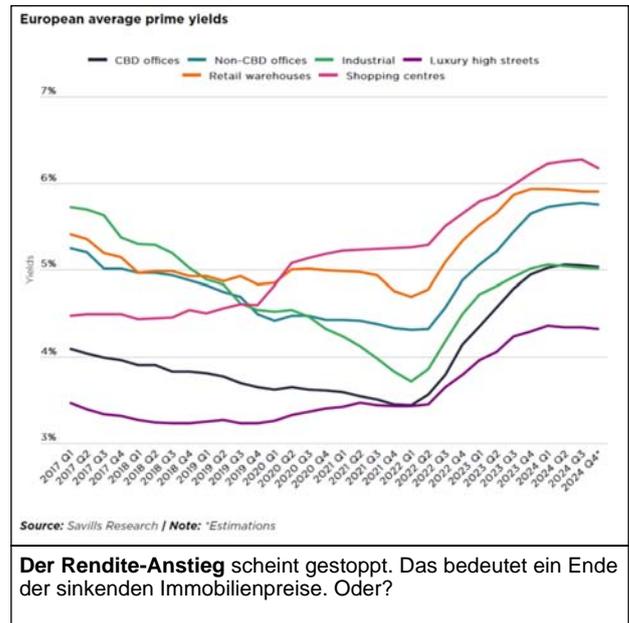
Laut Savills deuten vorläufige Daten darauf hin, dass das Immobilieninvestitionsvolumen in Europa im vierten Quartal 2024 rund 53 Milliarden Euro betrug. Dies entspricht einem Anstieg von 31 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2023 und stellt das höchste Quartalsvolumen seit Ende 2022 dar.

Dem internationalen Immobilienberatungsunternehmen zufolge könnte diese Entwicklung in Verbindung mit einer verbesserten Investorenstimmung darauf hindeuten, dass sich die breit angelegte Erholung des europäischen Immobilienmarktes nun fest etabliert hat. Für das Jahr 2025 prognostiziert Savills fünf zentrale Trends, die die Immobilienbranche in Europa beeinflussen werden:

- Die Auswirkungen globaler Handelskonflikte und politischer Herausforderungen auf Kapitalströme und Immobilieninvestmententscheidungen.
- Neupositionierung versus Umnutzung „obsoleter“ Gebäude.
- Die Auswirkungen des technologischen Fortschritts auf die Arbeitswelt und deren Einfluss auf die Immobiliennachfrage.
- Die Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Transformation der Energieerzeugung und ihr Beitrag zur Energieunabhängigkeit und Resilienz.
- Die Auswirkungen extremer Wetterereignisse auf Immobilien und wie innovative Immobilienkonzepte diese Herausforderungen abmildern können.

**Savills** erwartet in allen Sektoren ein verstärktes Interesse an gut gelegenen Objekten mit Entwicklungspotenzial – insbesondere an solchen, die Möglichkeiten für aktive Managementstrategien wie Umnutzung oder Neupositionierung im Einklang mit ESG-Standards bieten. Diversifikation bleibt eine Priorität für Investoren, die sektorspezifische Risiken minimieren wollen, so dass alle Anlageklassen von der Markterholung profitieren können.

**Lydia Brissy**, Director European Research bei Savills, berichtet: „Die starke Performance im letzten Quartal des vergangenen Jahres dürfte das jährliche Investmentvolumen auf rund 174 Milliarden Euro ansteigen lassen, was nahe an unserer Prognose von 170 Milliarden Euro liegt und einem jährlichen Wachstum von 17 Prozent entspricht. Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 214 Milliarden Euro, was ein jährliches Wachstum von 23 Prozent bedeuten würde.“



**Der Rendite-Anstieg** scheint gestoppt. Das bedeutet ein Ende der sinkenden Immobilienpreise. Oder?

**James Burke**, Director Global Cross Border Investment bei Savills, meint: „Auch die grenzüberschreitenden Investmentaktivitäten werden in diesem Jahr voraussichtlich zunehmen, getrieben durch eine Wiederbelebung der innereuropäischen Kapitalströme und das anhaltende Interesse nordamerikanischer Investoren. Französische Private-Equity-Gesellschaften sowie deutsche, israelische und spanische Investoren dürften vor allem auf den westeuropäischen Büromärkten aktiv bleiben. Nordamerikanische Private-Equity-Gesellschaften, die sich bisher auf die Büromärkte in London und Dublin konzentriert haben, könnten zunehmend auch andere europäische Städte ins Auge fassen, die Mietwachstum und Potenzial für Renditekompression bieten.“

Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe, sagt: „Leitzinssenkungen, robuste Vermietungsmärkte und jede Menge privates und verstärkt auch wieder institutionelles Kapital sollten dem europäischen Investmentmarkt in diesem Jahr Rückenwind verleihen. In Deutschland dürfte sich die Erholung angesichts des konjunkturell schwachen Umfelds etwas langsamer vollziehen. Parallel zum anhaltenden Aufschwung setzen sich die strukturellen Verschiebungen zwischen den Nutzungsarten fort, wovon vor allem die Märkte für Logistik- und Wohnimmobilien profitieren dürften.“ ■

## Wechsel Dich II

**Heiko Wunderlich** übernimmt ab April als Chief Sales Officer die Verantwortung im Bereich Institutional Clients bei der **MEAG MÜNICH ERGO AssetManagement**. Er kommt von **Allianz Global Investors**, wo er seit 2012 in diversen Führungspositionen tätig war, zuletzt als Leiter des institutionellen Business Developments in Deutschland und Österreich. Seine Karriere begann der Diplom-Volkswirt bei **BlackRock**.

**Marcus Lemli** (55) wechselt von **Savills** zu **CBRE** und löst ab Juli **Kai Menden** als Head of Capital Markets Germany ab. Mende wird sich wieder auf seine Hauptfunktion als CEO in Deutschland und das Advisory Business konzentrieren. Bei **Savills** war Lemli zuletzt als CEO Germany & Head of Investment Europe tätig und hatte zuvor mehrere Jahre in leitenden Funktionen bei **JLL** in Deutschland und Spanien sowie bei **Savills** in Spanien gearbeitet.

## Wealthcap

### Bessere Vermietung

**Wealthcap** hat 2024 rund 69.000 Quadratmeter vermietet und konnte die Vorjahresbilanz mit 55.000 Quadratmetern um 25 Prozent übertreffen. Davon entfallen rund 27.000 Quadratmeter auf Neuvermietungen und 42.000 Quadratmeter auf Prolongationen. Das gesamte Vermietungsvolumen 2024 liegt bei rund 14 Millionen Euro per anno. Die Vermietungsquote im verwalteten Immobilienportfolio bleibt stabil, gleiches gilt für den **WALT** von rund 6,5 Jahren.

# Lagerflächen für Fressnapf

Handel bleibt Treiber für Neubauten auf deutschem Logistikmarkt

Mit rund 770.000 Quadratmetern Neubauvolumen führen die Dienstleister auch 2024 wieder das Branchenranking auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt an. Allerdings verzeichnet die Branche einen Rückgang von rund 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und mehr als 50 Prozent gegenüber 2022. Basierend auf den eigenen Researchdaten hat der Logistikimmobilienberater **Logivest** analysiert, welche Branchen die Neubauaktivitäten von insgesamt rund 4,4 Millionen Quadratmetern 2024 antrieben.

Teils massiv zulegen konnte der Handel, der mit knapp 700.000 Quadratmetern Neubaufäche Platz zwei belegt und eine Steigerung von mehr als 20 Prozent im Vergleich zu 2023 verbuchen kann. Mit einem Plus von 180 Prozent sticht dabei vor allem der Einzelhandel im Non Food Bereich heraus. Größtes Projekt ist hier mit rund 72.000 Quadratmetern die Eigennutzung von **Fressnapf** im nordrhein-westfälischen Nörvenich nahe Düren. Der Spatenstich für das neue E-Commerce-Logistikzentrum inklusive Bürogebäude des Heimtierbedarf-Anbieters erfolgte im März 2024.

Nach wie vor zu den Top Branchentreibern zählt 2024 der Automobilsektor, der jedoch einen Rückgang um rund 40 Prozent auf nunmehr knapp 340.000 Quadratmetern verzeichnet.

Über ein Drittel davon entfallen dabei auf das neue Logistikzentrum von **Mercedes-Benz** in Bischweier, das mit rund 130.000 Quadratmetern auch die größte Projektentwicklung 2024 ist. Auch wenn die Automobilbranche weniger Neubauprojekte in Angriff nimmt, bleibt sie – zumindest derzeit – einer der wichtigsten Flächennachfrager. Und so sind auch für 2025/26 wieder knapp 350.000 Quadratmeter in Planung. Analog dazu kann sich die Batterie & Elektronik Sparte 2024 um rund 150 Prozent steigern. Dass dabei auch der Wandel hin zur E-Mobilität eine Rolle spielt, ist auch angesichts von Großprojekten für **CATL** in Nohra offensichtlich.

Der politischen Weltlage ist es hingegen geschuldet, dass 2024 ein neuer Sektor auf dem Logistikimmobilienmarkt an Fahrt gewinnt. Der Aero- und Defence-Bereich, in den vergangenen Jahren mit wenigen Quadratmetern eher unauffällig, steigt mit einem Neubauvolumen von mehr als 100.000 Quadratmetern in das Branchenranking mit ein. Und auch für die kommenden Jahre ist die Pipeline gut gefüllt. Schon heute sind rund 77.000 Quadratmeter Logistikfläche projektiert.

Das größte Potenzial hat 2025/26 jedoch der Handelssektor, der mit einer projektierten Fläche von rund 1,2 Millionen Quadratmetern der Treiber der Neubauentwicklungen der nächsten Jahre sein dürfte. ■

Lagerflächenumsätze bundesweit

Region	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 / 2023
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Vergl. in %
Berlin	493.300	451.700	615.900	1.119.300	405.400	283.300	-30
Düsseldorf	177.100	173.000	239.100	242.200	250.000	257.700	3
Frankfurt	409.500	472.500	694.800	321.500	438.800	425.000	-3
Hamburg	350.600	498.300	630.300	474.500	280.400	237.700	-15
München	219.000	307.200	242.600	198.300	170.400	183.600	8
Summe „Big-5“-Ballungsräume	1.649.500	1.902.700	2.422.700	2.355.800	1.545.000	1.387.300	-10
Außerhalb der „Big-5“-Ballungsräume*	4.973.900	5.044.200	6.245.400	6.178.500	4.704.300	4.083.400	-13
Gesamt	6.623.400	6.946.900	8.668.100	8.534.300	6.249.300	5.470.700	-12

In Berlin war der Rückgang der Umsätze mit Lagerflächen 2024 dreimal so hoch wie im Durchschnitt der Big-5-Ballungsräume.

# 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](https://realestatewealth.de)

Eine Veranstaltung von

**RUECKER  
EVENT**

**RUECKER  
CONSULT**

## 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

Was glauben Sie? Hat ein Hai Angst vor einem Plastikstrohhalm? Natürlich nicht, und so denkt auch **Donald Trump**: Plastik könne einem Hai nicht viel anhaben, „wenn er sich durch den Ozean frisst“. Daher hat der US-Präsident sein Team beauftragt, eine nationale Strategie zu erarbeiten, um die Verwendung von Papierstrohhalmen zu beenden.

„Diese Dinger funktionieren nicht“, schimpft Trump, und Recht hat er, der weise Mann aus dem weißen Haus. Sie haben sich bestimmt auch schon darüber geärgert, wenn Sie Ihren Aperol Spritz durch eine Pappröhre genießen mussten, die sich innerhalb weniger Minuten in einen tiefenden Batzen Altpapier verwandelte. Oder wenn Sie die Bloody Mary durch eine Nudel gesaugt haben, und der Cocktail schmeckt wie Spaghetti all Arrabbiata. Und wer schon mal aus alter Gewohnheit versucht hat, auf einen Glashalm zu beißen, wird seine Pina Colada künftig ausschließlich ohne Trinkwerkzeuge direkt aus der Kokosnuss schlürfen.

Ist doch wahr. Die ganzen Alibi-Maßnahmen zum Schutz der Umwelt sind Quatsch und werden nun endlich entlarvt als das was sie sind: Schikanen der Mächtigen-Eliten, um uns zu terrorisieren. Jetzt ist die Zeit, mit den pseudo-wissenschaftlichen Mythen von denen da oben aufzuräumen. Wer bitte kann beweisen, dass Feuerschutz aus Asbest Krebs erregt? Ist es wirklich so schädlich, wenn sich eine schwangere Frau mal ein Gläschen Kellergeister genehmigt? Als ob eine kleine Zigarette das Leben der Ungeborenen beschädigt. Die Verbrennung von Kohle, Öl und Gas lässt die Temperaturen steigen? Na und, wer hat denn ein Weltreich erobert? Waren es die Römer vom wohl temperierten Italien aus oder die fröstelnden Isländer? Das Treibhausgas FCKW aus dem Kühlschranks oder der Deodorant-Dose zerstört die Ozonschicht? Du kannst ja gerne unterm Arm stinken, ich aber nicht.

Aids-Schleudern im Kongo wählen kei-

nen US-Präsidenten, und wer im Jemen und im Tschad hungert, hat wohl etwas falsch gemacht in seinem Leben. Die Reichen der Welt können nicht alle Probleme lösen, nur weil sie über mehr Vermögen verfügen als der Durchschnitt. Der liebe Gott wird Geld und Genialität nicht ohne Grund unterschiedlich verteilt haben. Was soll daran falsch sein? Wie barmherzig der große Wolkenschieber ist, haben wir ja wohl alle bei dem Attentatsversuch erlebt. Der Gnädige hat Donald Trump gerettet, damit der seinen Plan vollenden kann. Fight, fight, fight!

Es reicht auch völlig aus, wenn Gott höchstselbst barmherzig ist. Donald als sein Vollstrecker auf Erden muss stattdessen seinen Weg der Härte und Gerechtigkeit verfolgen. Daher ist es völlig nachvollziehbar, die Entwicklungsbehörde USAID aufzulösen. Oder die Bischöfin **Mariann Edgar Budde** abzuschieben, wie es ein Republikaner nach ihrer unverschämten Predigt bei der Amtseinführung des Gottesgleichen gefordert hat.

Da ist Trumps auserwählte Pöpstin aus anderem Holz geschnitzt. **Paula White-Cain** trägt den Begriff der auserwählten Rasse nicht nur in ihrem Namen, sondern steht wie keine zweite für den Wohlstands-Evangelismus. Eine Glaubenslehre also, die irdischen Wohlstand, Geld und Reichtum als sichtbarsten Beweis für Gottes Gunst hält, weshalb er die Auserwählten zudem mit Gesundheit und Macht belohnt. Armut, Arbeitslosigkeit und Krankheit begreift Trumps Gottesanbeterin dagegen als Hinweis auf mangelnde Frömmigkeit.

Also ihr Faulpelze, Hungerleider und Siechen – werdet fromm und lernt für Eure Bedürfnisse zu beten. Dann klappt es auch mit den Kalorien. Eine Pina Colada durch einen Plastikstrohhalm genossen kommt locker auf 550 davon. Gönnst euch ruhig mal was. Auch im Kongo, im Tschad und im Jemen. ■