

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 477 | 12. KW | 21.03.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: ILG-AIF mit systemrelevanter Handelsimmobilie	2
Finanzierungsmarkt: Kreditpaket verändert Rahmendaten substantiell	5
Depotbanken: Fonds im Volumen von knapp drei Billionen Euro in Verwaltung	6
Sondervermögen: Experte erwartet steigende Zinsen und neue Impulse	8
Wohnen in der Stadt: Mehrheit der Menschen lebt gerne im Veedel	11
Personalia I	12
US-Immobilienfonds: Anleger glauben an starke amerikanische Wirtschaft	13
Personalia II	14
Spezialfonds I: Große Summen Insti-Kapitals wandern nach Luxemburg	16
Spezialfonds II: Immobilien- Beteiligungen müssen Abwertungen hinnehmen	17
Fondsbörse Deutschland: Stabiles Geschäft mit Gebrauchten im Februar	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Die Politik in Deutschland funktioniert. Das hat für mich die Abstimmung über das Schuldenpaket bewiesen. Mit der nötigen Zweidrittel-Mehrheit segneten die Abgeordneten die dafür nötige Änderung des Grundgesetzes ab. Dass die Union und die SPD die Voraussetzungen für das „Sondervermögen“ schufen, war klar, schließlich wollen die beiden Parteien die künftige Regierungskoalition bilden.

Dass aber auch die abgewählten Grünen über ihren Schatten sprangen, war nicht selbstverständlich. Sie haben persönliche Befindlichkeiten hinten an gestellt und übles Nachtreten souverän an sich abperlen lassen. Wie CSU-Chef und Bayerns Ministerpräsident **Markus Söder** gegen die Grünen vom Leder zog, das war unter aller Kanone. „Das macht der Söder, um die Verhandlungen zu torpedieren und bei einer Neuwahl doch noch Kanzlerkandidat der Union zu werden“, meinte ein geschätzter Leser dazu, und so ganz abwegig finde ich seine Theorie nicht.

Was bedeutet das Ergebnis nun für Deutschland, für die Wirtschaft, für uns? Schließlich geht es um neue Schulden in Höhe von mindestens 1.000 Milliarden Euro. Eine abstrakte Summe, die ich zumindest nicht fassen kann. Eine große Herausforderung wird daher darin bestehen, das Geld zügig sinnvoll auszugeben. Dafür müssen nun erst einmal die Voraussetzungen geschaffen werden.

Ohne Zweifel werden die Super-Schulden unser Leben verteuern. Die Zinsen steigen ebenso wie das Risiko einer hohen Inflation. Doch das ist nur eine Seite der Medaille, betont unser Immobilien-Profil **Günter Vornholz**. Er hält positive Entwicklungen auf den Bau- und Immobilienmärkten durchaus für möglich.

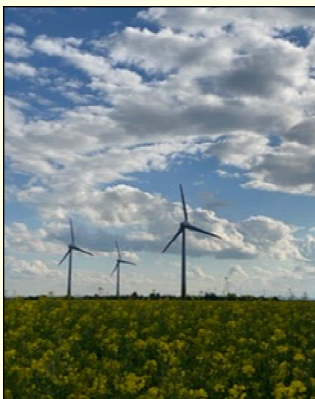
Eins noch. **Wolfgang Dippold** ist tot. Der Ex-Chef und Gründer der **Project-Gruppe** starb bereits vor rund vier Wochen. Viele Jahre lang war er ein prägender Player der Sachwertebranche. Unsere Anteilnahme gilt seiner Familie.

Viel Spaß beim Lesen!



Commerz Real Soleil de France

Die **Commerz Real** hat für ihren Fonds „Klimavest“ einen baureifen Solarpark im Osten Frankreichs erworben. Das Photovoltaik-Kraftwerk „Amance“ befindet sich im Departement Aube, in der Nähe der Stadt Troyes. Es wird eine Fläche von 42 Hektar umfassen und eine Nennleistung von 47 Megawatt Peak aufweisen. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, Fertigstellung und Inbetriebnahme sind für September vorgesehen. Verkäufer ist das Erneuerbare-Energien-Unternehmen **BayWa r.e.**, das den Solarpark realisiert und anschließend technisch sowie kaufmännisch betreut. Im Betrieb soll der Solarpark den durchschnittlichen Energieverbrauch von rund 11.000 französischen Haushalten decken. Mit der Auflage des „Klimavest“ im Jahr 2020 gehört Commerz Real zu den Pionieren bei offenen Erneuerbare-Energien-Infrastrukturfonds für Privatanleger. Der ELTIF verfügt derzeit über ein verwaltetes Vermögen von insgesamt 1,5 Milliarden Euro. Das Portfolio umfasst mehr als 40 Windkraft- und Photovoltaikinvestments in sechs Ländern.



Windkraftanlage. Typisches Asset im „Klimavest“.



Fonds-Check

Systemrelevanz überdauert

Handelsimmobilien weiterhin gefragt - ILG bringt EDEKA-Markt in Bayern

Supermärkte und Fachmarktzentren haben während der Corona-Pandemie ihre Ausnahmestellung als systemrelevante Immobilien bewiesen. Die Sympathie für diese Nische der Handelsimmobilien hält bei Kapitalanlegern an.

Die **Hahn Gruppe** als Spezialistin für großflächigen Einzelhandel hat im vergangenen Jahr den stärksten Umsatz in ihrer langjährigen Historie erzielt. Sehr erfahren mit solchen Objekten ist auch **ILG** mit mehr als 40 Immobilienfonds für Privatanleger seit 1980. Aktuell platziert das Unternehmen den „Immobilien-Fonds Nr. 44“ mit einem Fachmarktzentrum in Wasserburg am Inn.

Objekt. Zum Preis von 27,47 Millionen Euro hat ILG das **EDEKA-Center Singer** mit einer Nutzfläche von gut 12.000 Quadratmetern gekauft. Bezogen auf die Jahresmiete in Höhe von rund 1,6 Millionen Euro ist das ein Einkaufsfaktor von 17. Hier zeigt sich die Entwicklung der Immobilienpreise. Vor einigen Jahren noch wäre der Faktor um einige Jahresmieten höher gewesen. Der Standort wird schon seit Mitte der 70-er

Jahre für den Einzelhandel genutzt. Das Objekt wurde seitdem mehrfach erweitert und vor rund 15 Jahren komplett saniert.

Markt. Wie die Hahn-Gruppe hat sich auch ILG auf den großflächigen Einzelhandel spezialisiert. Da die Kommunen und Gemeinden solche Immobilien nur sehr restriktiv genehmigen, um die Innenstädte als Einkaufs-Zentren nicht zu entwerten, ist das Angebot begrenzt und die Nachfrage stabil. Das schützt die Bestandsobjekte vor kommendem Wettbewerb. Zieht ein Mieter doch mal aus, ist der Markt für einen anderen Lebensmittelhändler interessant.

Standort. Wasserburg ist ein Ort mit rund 13.000 Einwohnern im Kreis Rosenheim. Die Einzelhandelszentralität misst den Kaufkraftzufluss bzw. abfluss und ist somit ein Indikator für die Attraktivität eines Standortes. Bei einer Kennziffer von mehr als 100 liegt ein Zufluss vor. Wasserburg kommt auf 203, was die Bedeutung der Stadt als Einzelhandels-Standort für die Region belegt. Das EDEKA-Center Singer liegt an einer stark frequentierten Ein- und Ausfallstraße Wasserburgs. ▶

Mieter. Hauptnutzer der Immobilie ist **EDEKA**. Der Supermarkt-Riese hat seinen seit 1987 bestehenden Mietvertrag über knapp 5.900 Quadratmeter vorzeitig bis Ende 2038 verlängert. Der zweite Ankermieter, die Drogeriekette **Müller**, hat bis Mitte 2035 unterschrieben. Weitere Mieter sind der **Baumarkt Eder**, ein Schuhgeschäft und ein Fitness-Studio der Kette **Clever Fit**. Die durchschnittliche Miete im Center liegt bei rund elf Euro pro Quadratmeter.

Kalkulation. Die Gesamtinvestition des Fonds endet bei knapp 31,63 Millionen Euro inklusive Agio. Daraus errechnet sich ein Einkaufsfaktor von 19,6, was immer noch marktkonform ist. Anleger beteiligen sich mit rund 18,6 Millionen Euro plus fünf Prozent Agio. Der Fremdkapital-Anteil liegt bei gut 38 Prozent. Das Darlehen über 13,5 Millionen Euro hat eine Laufzeit bis Ende 2034. Bei einem Disagio von zehn Prozent betragen die Zinsen 2,22 Prozent. Die Tilgung beginnt bei mageren 0,5 Prozent. Das ist in Summe deutlich weniger als das Disagio. Ab 2035 rechnet ILG mit Zinsen in Höhe von drei Prozent weiter. Reicht das aus? Das werden wir frühestens dann wissen, wenn es soweit ist.

Gewinn-Szenario. Die laufenden Ausschüttungen ab 2026 betragen 5,0 Prozent. Im mittleren Szenario rechnet ILG beim Verkauf im Jahr 2039 mit einem 17,5-fachen der dann prognostizierten Jahresmiete von 1,913 Millionen Euro, was ein Plus von knapp 19 Prozent bedeuten würde. Das ist mit einer angenommenen Inflationsrate von durchgehend zwei Prozent relativ zurückhaltend kalkuliert. Anleger würden in diesem Fall einen Vermögenszuwachs von 64 Prozent vor Steuern erzielen.

Kosten. Die fondsbezogenen Kosten summieren sich auf 13,7 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Wie bei geschlossenen Publikums-AIF üblich, macht dabei die Vertriebsprovision mit insgesamt 10,5 Prozent den Löwenanteil aus.

Anbieter. Seit ihrer Gründung im Jahr 1980 hat ILG 44 Fonds für private Kapitalanleger und vier für institutionelle Investoren aufgelegt. Davon hat der Anbieter 29 Fonds für Privatanleger aufgelöst. Die jährliche Nachsteuerrendite liegt im Schnitt bei 8,4 Prozent. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss kommt auf 174 Prozent, der Vermögenszuwachs demnach auf 69 Prozent. Die laufenden Publikumsfonds schüt-

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!



EURAMCO

Neuvermietung

EURAMCO vermietet 710 Quadratmeter Bürofläche, 90 Quadratmeter Terrassenfläche und 15 Kfz-Stellplätze für mindestens sieben Jahre an die Firma **CORPORATE TRUST Business Risk & Crisis Management GmbH**, ein Unternehmen, das individuelle Sicherheitslösungen für andere Unternehmen anbietet. Die neu vermietete Fläche befindet sich in einem Bürogebäude, das am Schatzbogen im Moosfeld in München liegt. Das Objekt gehört zu einem geschlossenen Immobilienfonds, der von EURAMCO betreut und verwaltet wird.

Standort- und Strukturdaten von Wasserburg am Inn
(Quelle: Standort- und Marktanalyse, bulwiengesa AG)

Bezeichnung	Bezug	Bayern	Wasserburg am Inn
Bevölkerung	31.12.2023	13.435.062	13.112
Bevölkerungsentwicklung	2018 bis 2023	+ 2,7 %	+ 3,3 %
Bevölkerungsprognose	2023 bis 2038	+ 3,9 %	+ 4,3 %
Arbeitslosenquote (Deutschland=5,8%)	Ø 2023	3,4 %	2,6 % (Landkreis)
Pendlersaldo	2023	86.686	4.366
Zentralität Einzelhandel (Deutschland=100)	2024	101,3	203,1

Wasserburg weist überdurchschnittlich gute Standortdaten auf. Die Zentralität als Kennziffer für den Einzelhandel ist doppelt so hoch wie im bundesweiten Mittel.

ten im Schnitt knapp 5,25 Prozent aus. Eine sehr gute Performance.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF mit einem Fachmarktzentrum in Wasserburg am Inn. Die großflächigen Einzelhandelsobjekte sind gefragt bei Vertrieben und ihren Kunden und ha-

ben die Corona-Krise relativ gut überstanden. ILG ist ein erfahrener Spezialist auf diesem Markt mit nachvollziehbarer Historie. Das aktuelle Angebot ist realistisch kalkuliert und dürfte die Erwartungen der Anleger erfüllen. ■

GREIFEN SIE ZU!

Ihr Portfolio benötigt
frische Zutaten?



**Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Immobilien



Steigender Stress am Finanzierungsmarkt

Hohe Zinsen als Folge des Sondervermögens dürften zu Verkäufen fremdfinanzierter Immobilien führen

Im Wahlmonat Februar blieb das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt mit knapp 2,3 Milliarden Euro nicht nennenswert. Weit spektakulärer ist der Umfang des Finanzpakets, das die wahrscheinliche neue Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD mit Hilfe der Grünen vor wenigen Tagen auf den Weg gebracht hat. Einschätzungen von Savills.

Als Reaktion auf diese Pläne stiegen die Zinsen am langen Ende deutlich. So erreichten die Renditen Zehn-jähriger Bundesanleihen 2,8 Prozent und damit den höchsten Stand seit etwa zwei Jahren. Eine Kompression der Spitzenrenditen ist nun zumindest unwahrscheinlicher geworden. Darüber hinaus dürften die höheren Zinsen für weiter steigenden Stress am Refinanzierungsmarkt und für zusätzliche Verkäufe von fremdfinanzierten Immobilien sorgen.

Auch steigende Baukosten, mit denen als Folge des geplanten Infrastruktur-Sondervermögens zu rech-

nen ist, würden die Eigentümer vor allem älterer Bestandsgebäude belasten und dürften deshalb ebenfalls transaktionsfördernd wirken. Zudem könnten die zusätzlichen staatlichen Investitionen, die vermutlich überwiegend in den Tiefbau fließen, den Bau von Gewerbe- und Wohnimmobilien weiter ausbremsen. Dies würde die mittel- bis langfristigen Mietwachstumsperspektiven über alle Segmente hinweg verbessern, zumal die massiven öffentlichen Investitionen auch die Konjunktur stimulieren würden.

Mal wieder haben sich mit dem geplanten Finanzpaket die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen substantiell verändert. Insgesamt bleibt das Umfeld unsicher, und Prognosen haben eine kurze Haltbarkeit. Für Immobilieninvestitionen ist das einerseits ungünstig. Andererseits stärkt die anhaltend hohe Volatilität, von der andere Anlageklassen noch stärker betroffen sind, der Immobilie als Diversifikationsbaustein in einem Multi-Asset-Portfolio den Rücken. ■

MARKETINGANZEIGE

Quadoro Erneuerbare Energien Europa (QEEE)

Werden Sie zum
QEEEinsteiger!

- ✓ Investitionen in Erneuerbare Energieinfrastruktur in Europa
- ✓ Impactinvestment mit explizitem Nachhaltigkeitsziel
- ✓ Offener Infrastrukturfonds¹ nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung
- ✓ Das Know-how zweier Partner mit jahrelanger Erfahrung in nachhaltigen Investmentlösungen – Quadoro und EB-SIM

Anteilsklasse für private Anleger

Mindestanlagebetrag: keiner, WKN/ISIN: A3EK2V/DE000A3EK2V6

Anteilsklasse für institutionelle Anleger

Mindestanlagebetrag: 100.000 EUR, WKN/ISIN: A3EK48/DE000A3EK484

5–6 % p. a.
Gesamtrendite²

4–5 % p. a.
Ausschüttungsrendite nach 2 Jahren²

3 von 7
Risikoklassifikation nach SRI³

Ja
Sparplanfähig

15 %
Teilfreistellung⁴

¹ Gemäß §§ 260a ff. KAGB.

² Geplant, nach BVI-Methode.

³ Ausweis gemäß Anhang III der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653.

⁴ Mindestkapitalbeteiligungsquote: 25 %; individuelle Teilfreistellung ist abhängig vom Anlegertyp.

Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie vor einer Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen sowie die Jahres- und ggf. Halbjahresberichte. Diese Unterlagen sind kostenlos bei der Quadoro Investment GmbH, Berliner Straße 114, 63065 Offenbach am Main, sowie unter www.QEEEinsteiger.de erhältlich.

Die dargestellten Renditeangaben sind Prognosen (geplant, nach BVI-Methode) und stellen keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Vergangene Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Bitte beachten Sie, dass der Wert Ihrer Kapitalanlage starken Schwankungen unterliegen kann und ein Totalverlust nicht ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können die tatsächlichen Erträge und Ausschüttungen von den hier genannten Werten abweichen. Die steuerliche Behandlung (inkl. der Teilfreistellung) hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterliegen.

Verifort Capital

Light Industrial

Verifort Capital erwirbt eine 7.220 Quadratmeter große Light-Industrial-Gewerbeimmobilie für seine Bestandsfonds „Verifort Capital III und IX“. Das 2004 errichtete Gebäude verfügt auf fünf Stockwerken über rund 7.220 Quadratmeter Büro- und Hallenfläche und eine Tiefgarage im Untergeschoss. Aktuell wird das Objekt von mehreren Mietern genutzt, darunter ein Unternehmen aus der Automotive-Branche sowie aus dem Bereich Technische Gebäudeausstattung. **Lübke Kelber** vermittelte.

Fonds mit knapp drei Billionen

Vermögen in den Depotbanken steigt 2024 um rund fünf Prozent

Die Depotbanken verwahrten Ende Dezember 2024 insgesamt 2.904 Milliarden Euro für in Deutschland aufgelegte Fonds. Das sind rund fünf Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres mit 2.749 Milliarden Euro.

Die Hälfte des verwahrten Vermögens entfällt auf die drei größten Anbieter. Die Liste des Fondsverbands **BVI** führt **BNP Paribas** mit 694 Milliarden Euro an. Es folgen die **State Street Bank** mit 382 Milliarden Euro und die **DZ Bank** mit 370 Milliarden Euro. 26 Verwahrstellen sind im Geschäft mit offenen Wertpapierfonds mit einem Vermögen von 2.543 Milliarden Euro tätig. Neun Depotbanken verwahrten ein Netto-Vermögen von 308 Milliarden Euro für offene Immobilienfonds.

	31.12.2024	31.12.2023
Summe	2.903,5	2.748,9
nach Verwahrstellen		
BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland	694,3	657,6
State Street Bank International	382,2	363,4
DZ BANK Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank	369,9	332,5
HSBC Continental Europe S.A., Germany	317,4	305,9
DekaBank Deutsche Girozentrale	252,3	226,6
J.P. Morgan	247,1	234,0
Landesbank Baden-Württemberg	194,1	175,6
CACEIS Bank Deutschland	98,6	89,0
The Bank of New York Mellon, Frankfurt	95,6	93,9
Hauk Aufhäuser Lampe Privatbank	84,6	84,9
Sonstige	167,4	185,5

Im Segment der geschlossenen Investmentfonds, die nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs aufgelegt sind, betreuen elf Verwahrstellen ein Netto-Vermögen von 53 Milliarden Euro. ■

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



RENDITE AUF LAGER

INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



FUND

24

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

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

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren¹
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %²

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

DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

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

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

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

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Von Professor Günter Vornholz, Immobilien-Research Vornholz

Wohl und Wehe aus dem Finanzpaket

Experte erwartet steigende Zinsen aber auch neue Impulse für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Die kommende Bundesregierung von Union und SPD hat ein Finanzpaket für höhere Verteidigungsausgaben und Infrastrukturinvestitionen abgesprochen. Daneben sollen die Bundesländer ebenfalls höhere Schulden machen dürfen.

Das Sondervermögen und auch die erhöhten Verteidigungsausgaben in Deutschland sollen vermutlich ausschließlich kreditfinanziert werden, daher würden wesentlich mehr Bundesanleihen emittiert. Außerdem gibt es auf EU-Ebene Pläne für Rüstungsausgaben mit einem Volumen von bis zu 800 Milliarden Euro. Auch sie sollen mit einer massiven Ausweitung der Emission von Staatsanleihen finanziert werden.

Es gibt zwei gegenläufige Trends auf dem Kapitalmarkt. Zum einen wird der Staat zur Finanzierung der Finanzpakete auf dem Kapitalmarkt zusätzlich als Nachfrager auftreten. Um Investoren den Kauf von

Bundesanleihen attraktiv zu machen, müssen höhere Zinsen geboten werden. Die Anleihemärkte reagierten bereits auf die Ankündigung einer geplanten Ausweitung der Schulden. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe – an der sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen und damit auch die Bauzinsen orientieren – ist schon teilweise gestiegen.



Prof. Günter Vornholz

Zum anderen will die Europäische Zentralbank (EZB) ihre expansive Politik fortsetzen. Sie hat kürzlich entschieden, den Leitzinssatz zu senken. Zwei weitere Zinssenkungen sollen folgen, was die Refinanzierung der Banken verbilligen würde. EZB-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

UST XXVI

Three Ravinia -
ausgezeichneter
Wertzuwachs

3 Mal ausgezeichnete Immobilie
2 Mal ausgezeichneter Emittent
1 Mal(iger) Wertzuwachs von 16,5%*

*Laut JVL-Gutachten liegt der Wert der Immobilie bei 204 Mio. USD - bei einem Einkauf von 175 Mio. USD (s. auch: Link Monthly)

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

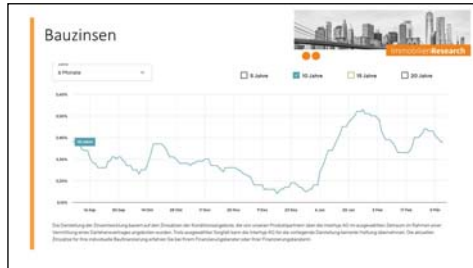
deutscher
beteiligungspreis 2024



Habona

Lidl in Selm

Die **Habona Invest Gruppe** hat einen weiteren Nahversorger für den gemeinsam mit der **IntReal** aufgelegten Spezialfonds einer deutschen Versicherung gekauft. Der **Lidl**-Discounter im nordrhein-westfälischen Selm aus dem Jahr 2011 wurde 2016 umfassend modernisiert und verfügt über eine Gesamt-mietfläche von knapp 12.900 Quadratmetern inklusive 90 Stellplätzen und Fahrradstellplätzen. Ein benachbarter **REWE**-Markt ergänzt das Angebot für Kunden und schafft zusätzliche Synergieeffekte.



Mitte Februar schossen die Zinsen nach oben. Eine vorweggenommene Reaktion auf das gewaltige Finanzpaket.

Leitzinsen und Hypothekenzinsen hängen aber nur indirekt zusammen; entscheidender ist die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen.

Aufgrund der Erwartung zukünftiger Nachfragesteigerungen und Inflation kann der langfristige Zins nominal nach oben gehen, während die Notenbank die kurzfristigen Zinsen noch senkt. Die geldpolitischen Beschlüsse konnten sich nicht aus dem Schatten der Fiskal-

politik (Ausgabenprogramme) lösen. So sank die Rendite der Bundesanleihen zwar leicht – das ging aber unter im allgemeinen Zinsanstieg.

Aktuell nimmt der Markt ein höheres Angebot vorweg, was sich in steigenden Renditen bei länger laufenden Bundesanleihen spiegelt. Zinspolitisch überwiegen die negativen Zinswirkungen der höheren Staatsausgaben, so dass mit einem Anstieg der langfristigen Zinsen zu rechnen ist, aber sicherlich nicht so stark wie im Jahr 2022.

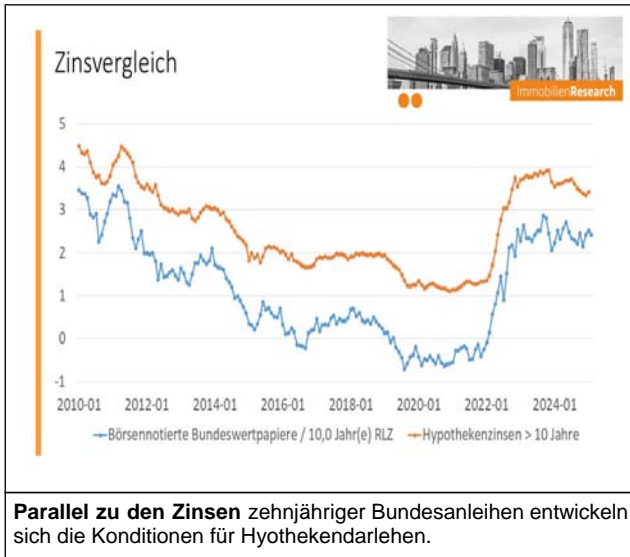
Die **Bau- oder Hypothekenzinsen** orientieren sich an der Entwicklung der Renditen für langfristige Bundesanleihen, daher ist auch ein Anstieg der Bauzinsen zu erwarten. Ihre Höhe hängt von der Menge an Krediten ab, die Privatpersonen, Unternehmen und Staat nachfragen. Für das Angebot sind die Geschäftsbanken verantwort-

#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 



lich, deren Angebot orientiert sich zum einen an der Entwicklung der Leitzinsen (Refinanzierung) und zum anderen an den Marktbedingungen. Für die Entwicklung der langfristigen Zinsen sind die Bedingungen auf den Anleihemärkten bedeutender als die EZB-Entscheidungen.

Die Bauzinsen hängen über die Pfandbriefrendite an der Rendite der Bundesanleihe mit längerer Laufzeit. Auf diese wirken vielfältige Faktoren ein, neben der Geldpolitik auch die Inflationserwartungen an den Finanzmärkten, die Konjunktur, die Risikoneigung der Investoren, die Einschätzung der Bonität des Emittenten und die Zinsentwicklung in anderen Währungsräumen. Deshalb sinken die Bauzinsen nicht automatisch mit jeder EZB-Leitzinssenkung. Die Hypothekenzinsen, die in diesem Jahr bislang zwischen 3,0 und 3,5 Prozent lagen, werden leicht steigen. Es ist damit zu rechnen, dass die Bauzinsen knapp über 4,0 Prozent zum Jahresende liegen werden.

Investiert der Staat massiv in die Infrastruktur, wird das große Wachstumswirkung haben. Die geplanten Investitionen der zukünftigen Bundesregierung sind die dringend benötigte Modernisierungsoffensive. Nach drei Jahre Rezession in Folge, ist es erforderlich, dass der Staat Möglichkeiten erhält, um per Kredit Investitionen durchzuführen, die zugleich die Wirtschaft stärken und den Rückstau an notwendigen Investitionen in die Infrastruktur abbauen.

Die positiven Folgen für das Wachstum sind stärker als die Risiken für die Preisstabilität gesehen. Durch die Programme steigt Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen, und so könnte es zu Preissteigerungen kommen. Dagegen steht aber die eher geringe Kapazitätsauslastung. Beim Tiefbau, wesentlicher Empfänger der Ausgaben, beklagen die Unternehmen einen Auftragsmangel; beim Hochbau (Wohnungsbau) ist der Mangel noch höher. Auch die

Kapazitätsauslastung im Fahrzeugbau und bei Zulieferern, die ihr Potenzial in Richtung Rüstungsindustrie umschichten müssten, ist vergleichsweise gering. Es ist aber ebenfalls zu beachten, dass Preissteigerungen in den Sektoren nicht automatisch zu Inflation bei den Verbraucherpreisen führen werden. Die Nachfrage nach Immobilien wird sich weiter stabilisieren. So ist damit zu rechnen, dass sich der Preisaufschwung verzögert, es aber nicht zu einem erneuten Rückschlag kommt.

Von den Investitionsprogrammen werden durch mehr Aufträge auch die Bau- und Immobilienwirtschaft profitieren. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes soll der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut werden. Der so auch ausgelöste Wirtschaftsaufschwung kommt den Haushalten mit steigenden Einkommen zu Gute und verbessert die Nachfrage nach Immobilien.

Steigende Zinsen führen zu einer geringeren Nachfrage auf dem Investmentmarkt, auf dem Immobilien als Assets gehandelt werden. Die Kapitalanleger vergleichen bei ihren Kaufentscheidungen die Rendite der Anleihen mit der Immobilienrendite. Die Anleiherenditen werden attraktiver, sodass Umschichtungen im Portfolio bzw. Neuanlagen von Kapital nicht mehr vorzugsweise in Immobilien erfolgen.

Bei den Auswirkungen der kommenden Zinserhöhung ist zwischen der Finanzierung einerseits des Baus sowie andererseits des Kaufs von Immobilien zu unterscheiden. Beim Bau von Immobilien werden die höheren Zinsen zu den in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Baukosten hinzu kommen. Die Zinserhöhung führt bei der Finanzierung des Baus zu einer stärkeren Belastung der Bauherren. Die Nachfrage nach Immobilien sinkt, da die Finanzierung durch steigende Zinsen schwieriger wird.

Bei der Finanzierung bestehender Immobilien ist zu berücksichtigen, dass es in den vergangenen Jahren zu einem Rückgang der Kaufpreise kam. Die Immobilienpreise sind auf breiter Front seit dem Jahr 2022 deutlich zurückgegangen. So wird der Preisrückgang teilweise den aktuellen Zinsanstieg kompensieren können.

Meiner Meinung nach... werden die Finanzpakete auf der einen Seite zu einer leichten Zinserhöhung führen und sich somit belastend auswirken. Auf der anderen Seite kommen Impulse für mehr Nachfrage für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Insgesamt ist für die Immobilienwirtschaft kein double-dip zu erwarten, sondern – wenn überhaupt – eine Verzögerung des Aufschwungs. ■

KanAm Grund

Mietsteigerungen

KanAm Grund hat im vergangenen Jahr Flächen in einer Größenordnung von mehr als 133.000 Quadratmetern für eine Jahresmiete von mehr als 47 Millionen Euro neu vermietet oder bestehende Mietverträge verlängert. Dabei konnte das Unternehmen Mietsteigerungen von 20 Prozent, in Einzelfällen sogar 33 Prozent erzielen. Die Auflage einer Geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Jahr 2024 – als Anlageprodukt für institutionelle Investoren – war Bestandteil der neuen Strategie.

Zufrieden mit Stadt und Veedel

Nicht nur in Köln mögen die Menschen den Ort, an dem sie leben

Die Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten, Gastronomie-, Kultur, Freizeitangebote und die soziale Infrastruktur in Städten tragen entscheidend zum Wohlbefinden der Menschen in den Metropolregionen bei. Sie hängt von zahlreichen Faktoren ab.

Zwar sind laut **JLL-Report „Cityscape Experience Catalysts“** rund 88 Prozent der weltweit befragten Menschen mit der Stadt, in der sie leben, zufrieden. Der Blick auf die Details offenbart aber, dass kleine Verbesserungen die Zufriedenheit und das Konsumverhalten weiter verbessern und die Bindung an die Stadt verstärken können.

35 Prozent der im Mai 2024 Befragten wollen wahrscheinlich oder sehr wahr-

scheinlich innerhalb der nächsten fünf Jahre umziehen. Noch höher ist der Wert mit 46 Prozent bei der Gen Z (18 bis 25 Jahre alt) und den Millennials (26 bis 40 Jahre alt). Sowohl Städte, denen Abwanderung droht, als auch jene, die Talente anziehen wollen, sollten die Erwartungen ihrer Bewohner daher berücksichtigen. Die 14 entscheidenden Kriterien erfüllen in ausreichendem Maße derzeit allerdings lediglich zehn Städte in Deutschland.

Die wichtigste Voraussetzung für die 305 in Deutschland Befragten ist die Sicherheit: Auf einer Skala von null bis zehn weisen sie dem Faktor eine Bedeutung von 8,6 und damit den im Vergleich höchsten Stellenwert zu. Tatsächlich wird der Status quo der Sicher-



**KAPITAL,
DAS
WERTE
SCHAFFT**



Mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen schaffen wir renditestarke Immobilieninvestments. Verlassen Sie sich auf unsere Expertise, um Ihr Kapital nachhaltig und zukunftssicher einzusetzen. Mehr erfahren: pegasus-cp.de



PEGASUS
CAPITAL PARTNERS

Wechsel Dich I

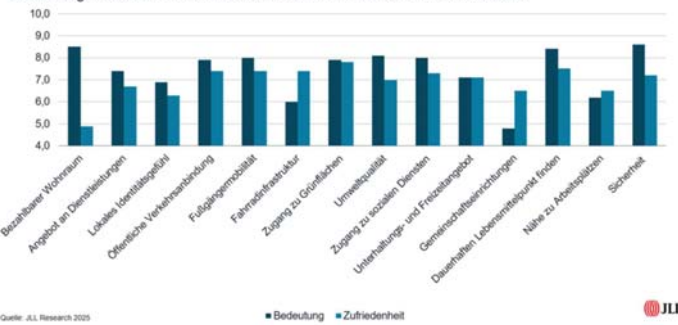
Stefan Ciapanna (42) tritt ab April in die Geschäftsführung der **Deka Immobilien Investment** und **WestInvest** ein und übernimmt die Verantwortung für den Bereich „CRO & Steuerung Asset Management Immobilien“ von **Burkhard Dallosch** (63), der aus beiden Geschäftsführungen ausscheiden wird. Dipl.-Kaufmann Ciapanna ist nach Stationen bei der **HSH Nordbank**, der **Berenberg Bank** und der **NORD/LB** seit 2012 bei der **DekaBank**.

Jürgen Fenk ist zum Vorstand der **Deutschen Immobilien Holding AG** berufen worden. Damit führt Fenk ab April den Geschäftsbereich Real Estate der **Zech Group SE**, in dem die Beteiligungen der Real Estate Development Unternehmen und die Fonds- und Asset- Managementgesellschaften gebündelt sind. Er übernimmt die Vorstandsaufgaben von **Kurt Zech**, der interimswise den Geschäftsbereich geführt hat.

Andreas Höfner ist neben **Christopher Garbe** und **Thomas Kallenbrunnen** neuer Geschäftsführer der **GARBE Capital & Strategy GmbH**. Höfner führt in seiner neuen Rolle die operativen Geschäfte und hat die Leitung des Teams für komplexe Transaktionen inne. **GARBE Capital & Strategy** ist aus der **GARBE Institutional Capital** hervorgegangen, die auch bisher bereits den entscheidenden Brückenschlag zwischen Kapitalmarkt und Immobilie gewährleistet hat.

Bewohner sind unzufrieden mit Wohnkosten und lokalem Identitätsgefühl

Bedeutung und Zufriedenheit in Deutschland auf einer Skala von null bis zehn



Quelle: JLL Research 2025

■ Bedeutung ■ Zufriedenheit

JLL

Städte punkten mit Sicherheit und Zentralität. Allerdings belasten die hohen Mieten die urbanen Bewohner.

heit aber nur mit 7,2 bewertet. Zweitwichtigster Faktor mit 8,5 Punkten ist bezahlbares Wohnen, doch hier fällt die Zufriedenheit mit 4,9 noch erheblich geringer aus. Kein anderes Kriterium wurde so niedrig bewertet. Die Möglichkeit, einen dauerhaften Lebensmittelpunkt zu finden (Bedeutung 8,4; Zufriedenheit 7,5) und die Umweltqualität (Bedeutung 8,1; Zufriedenheit 7,0) schafften es ebenfalls unter die besonders wichtigen Aspekte.

Neben der Unzufriedenheit mit bezahlbarem Wohnraum kritisieren die Befragten einen Mangel an lokalem Identitätsgefühl. Dem Faktor attestieren sie lediglich eine Zufriedenheit von 6,3 bei einer Bedeutung von 6,9. Ebenfalls relativ gering ist die Zufriedenheit mit der Nähe zum Arbeitsplatz und Gemeinschaftseinrichtungen mit jeweils 6,5 Punkten. Allerdings werden die Erwartungen der Befragten übertroffen: Der Bedeutungswert der Arbeitsplatznähe liegt bei 6,2 und jener der Gemeinschaftseinrichtungen bei 4,8, was dem niedrigsten Wert entspricht. Ebenfalls geringer ist die Bedeutung der Fahrradinfrastruktur (6,0) im Vergleich zur Zufriedenheit (7,4).

„Die Zufriedenheit mit der eigenen Stadt und den Gegebenheiten vor Ort hat einen entscheidenden Einfluss auf den sozialen Zusammenhalt, die gemeinsame Kultur, die Sicherheit und auf das Gefühl der Verbundenheit“, sagt **Markus Trost**, Executive Director Urban Developments & Strategic Real Estate Projects Work Dynamics DACH sowie Niederlassungsleiter JLL München und Nürnberg. „Kommunen, Entwickler und Vermieter

müssen aber stärker die Attraktivität der gebauten Umgebung in den Fokus rücken und ein ausreichendes Angebot für verschiedene Bedürfnisse und Vorlieben ermöglichen.“ Wie unterschiedlich die Bedürfnisse sein können, zeigt sich unter anderem an der Präferenz des Wohnorts: Von den weltweit Befragten wünschen sich 56 Prozent einen ruhigen Ort, 44 Prozent bevorzugen geschäftiges Treiben.

Auch Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe wirken sich positiv auf das Wohlbefinden aus. Gastronomische Angebote nehmen dabei eine Schlüsselrolle ein, insbesondere Cafés. 33 Prozent der weltweit Befragten besuchen wöchentlich Cafés, weitere 31 Prozent monatlich. 88 Prozent nennen den Zugang zu Grünflächen als Priorität bei der Wahl ihres Wohnorts, denn zusätzlich zu ihrem Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Auflockerung der bebauten Umgebung, eignen sie sich als Ort der Zusammenkunft und schaffen Zugehörigkeit.

„Die Rolle von Daten steht bei modernen Ansätzen für das Verständnis menschlicher Bedürfnisse immer stärker im Zentrum“, sagt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. „Ein datengestützter Ansatz sowie das Verständnis von Motivation und Erwartungen der Konsumenten haben einen signifikanten Einfluss auf Standortentscheidungen für Immobilien.“

Städte und Quartiersentwicklungen, bei denen das menschliche Erlebnis und die soziale Verbindung im Mittelpunkt der Gestaltungsstrategien stehen, bieten Möglichkeiten, die Wertschöpfung in Bezug auf Frequenzen, Verbraucherszufriedenheit und -ausgaben sowie zukunftssichere Investitionen zu steigern. Dabei gibt es keinen allgemeingültigen Ansatz, es geht vielmehr darum, die lokalen Prioritäten umzusetzen.“ ■

Wo Donald Trump kaum eine Rolle spielt

Anleger glauben an die besonderen Möglichkeiten der nordamerikanischen Immobilienmärkte

„Es ist für Immobilien-Investoren ziemlich egal, ob Donald Trump Präsident der USA ist oder jemand anderes“, sagte US-Treuhand-Geschäftsführer Volker Arndt kürzlich auf dem Sachwertegipfel. Und so wie er denken viele Anleger ebenfalls. Sie haben nachhaltiges Vertrauen in die US-Wirtschaft.

Die Investoren rechnen mit zügiger Erholung und stabiler Entwicklung. Mit langfristig steigenden Bevölkerungszahlen. Mit fundamentaler Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnungen. Hinzu kommt die Bedeutung der Leitwährung US-Dollar. Alle im vergangenen Jahr aufgelegten geschlossenen Immobilien-Publikums-AIF außerhalb des Euro laufen in Dollar, und ihr Investitions-Standort ist jeweils Nordamerika.

Für **Günter Vornholz**, ehemals Professor an der **EBZ Business School** in Bochum, und inzwischen im eigenen Immobilien-Institut tätig, gibt es eine Vielzahl von Gründen für Investitionen in den USA: „Der Immobilien-Investmentmarkt der USA ist der weltweit größte Markt

seiner Art und zugleich der liquideste und einer der transparentesten. Die Volatilität kann hier stärker ausfallen als in anderen Ländern, wobei es hier große Unterschiede zwischen den einzelnen Objektmärkten gibt“

Neben der Größe des Immobilienmarktes weist der Markt in den USA außerdem eine hohe Transparenz auf. Aus einer Kombination quantitativer Marktdaten und Informationen, die vom international tätigen Immobilien-Consultant-Unternehmen **Jones Lang LaSalle (JLL)** in 94 Ländern erhoben werden, ergibt sich ein entsprechendes Ranking. Als Indikatoren werden unter anderem die Performancemessung, Fundamentaldaten des Marktes und gesetzliche Rahmenbedingungen berücksichtigt. Gemäß dem JLL-Transparency-Index weist der US-Immobilienmarkt auch nach den aktuellen Daten aus dem Jahr 2022 eine sehr hohe Transparenz auf und landete auf Rang zwei nach Großbritannien, während Deutschland es nur auf Rang neun schaffte. ▶

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:



bvt



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

Wechsel Dich II

Marcel Abel ist ab April neuer Head of Leasing Advisory bei **JLL Germany**. Er folgt auf **Konstantin Kortmann**, der seit Jahresbeginn als Head of Capital Markets den Investmentbereich in Deutschland verantwortet und nun seine Zuständigkeit für das gesamte deutsche Vermietungsgeschäft abgibt. Abel ist seit mehr als 25 Jahren bei JLL und Mitglied im Operations Board Germany.

Verifort Capital baut seine Positionierung als Asset Manager aus. Bereits seit vielen Jahren stellt das Unternehmen seine Expertise bei der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeimmobilien in B- und C-Städten unter Beweis - seit geraumer Zeit auch für Dritte. Verifort Capital kann alle Schritte mit seinen Teams im eigenen Haus abbilden – vom Prüfungs- und Ankaufsprozess über die nachhaltige Modernisierung und Bewirtschaftung bis zum Mietermanagement und abschließenden Verkauf solcher Objekte.

Die **VP Bank Gruppe** hat 2024 einen Reingewinn von 18,5 Millionen Schweizer Franken erwirtschaftet. Die betreuten Kundenvermögen stiegen um 9.5 Prozent auf 50,7 Milliarden Franken, der Neugeldzufluss lag bei 3.6 Prozent. Bereinigt um forcierte Abflüsse verzeichnete die VP Bank einen Netto-Neugeldzufluss von 1,7 Milliarden Franken, was einem Wachstum von 3.6 Prozent entspricht. Das Kreditvolumen hat sich von 5,5 Milliarden Franken Ende 2023 um 8,7 Prozent auf 5.9 Milliarden Franken erhöht.

„Mit Beginn des Jahrtausends wurden Immobilien zu einem attraktiven Investment, insbesondere für zinsensitive Anleger“, so Vornholz. Die amerikanische Zentralbank (Fed) hatte ab der Jahrtausendwende aufgrund der realwirtschaftlichen Probleme in der Dot-com-Krise die Zinsen massiv gesenkt, so dass der Spread zugunsten der Immobilien stieg. „Dieser Aufschwung dauerte bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08, erholte sich zügig und wurde im Jahr 2020 durch die Folgen der Corona-Pandemie kurz unterbrochen“, fasst Vornholz die Entwicklung zusammen. Aufgrund von Sonder- und Nachholeffekten wurde 2021 ein historischer Höchststand erreicht. Das Volumen der gewerblichen Immobilientransaktionen landete bei rund 850 Milliarden Dollar – mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2020 mit 415 Milliarden Dollar.

Der aktuelle Einbruch erfolgte im Jahr 2023, letztlich verursacht durch den starken Zinsanstieg. Die aktuelle Illiquidität in vielen Transaktionsmärkten ist vor allem auf die Preisunsicherheit zurückzuführen, die durch den starken Anstieg der Zinssätze nach Jahren sehr günstiger Zinssätze verursacht wurde. Die höheren Zinsen und der damit verbundene Anstieg der Kapitalkosten veranlassten Immobilieneigentümer und potenzielle Käufer zu einer grundlegenden Neubewertung.

Der Rückgang, der in der zweiten Jahreshälfte 2022 begonnen hatte, verstärkte sich 2023. Das Transaktionsvolumen ging im Laufe des Jahres weiter zurück, wobei die Geschäfte oft durch die Pattsituation zwischen potenziellen Käufern und Verkäufern bei der Preisgestaltung gelähmt wurden.

So brachen die Investitionen im Jahr 2023 um rund 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ein. Als unmittelbare Folge der inflationsbedingten Anhebung der Zentralbankzinsen erschienen große Teile des Gewerbeimmobilienmarktes vergleichsweise teuer bewertet. Die durchschnittlichen Bürorenditen lagen Ende 2021 noch weit über denen amerikanischer Anleihen und der Hypothekenzinsen, was ein Jahr später schon nicht mehr der Fall war.



Freiheitsstatue. Inzwischen umstrittenes Symbol. Ein französischer Politiker fordert das Geschenk zurück.

Höhere Zinssätze und die daraus resultierenden höheren Kapitalkosten führten dazu, dass potenzielle Immobillienkäufer den Preis neu bewerten mussten, zu dem sie bereit waren, sich auf dem Markt zu engagieren. Immobillien-eigentümer neigen jedoch dazu, ihre Vermögenswerte sehr langsam neu zu bewerten, mit der Konsequenz, dass sich Käufer und Verkäufer häufig noch nicht auf einen Preis einigen können.

Anbieter von US-Immobilienfonds für private Kapitalanleger brauchen in solchen Marktphasen besondere Konzepte, und die Emissionshäuser verfolgen eine Reihe von verschiedenen Strategien. „Der US-Immobilienmarkt bietet größere Flexibilität und höhere Wachstumschancen als der deutsche Markt. Außerdem ist der US-Markt sehr heterogen. Regionen wie Georgia, Florida und North Carolina verzeichnen starkes Bevölkerungswachstum und eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung, was zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten führt, sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien“, meint **Christi-an Kunz**, bei **TSO** für den Vertrieb des aktuellen Fonds verantwortlich.

Grundsätzlich gilt jedoch für alle Angebote: Sie müssen sich besser verzins-

en als US-Anleihen mit zehnjähriger Laufzeit. Anfang November liegt die Rendite bei knapp 4,4 Prozent. „Der Risikozins für eine Anlage in einen AIF sollte mindestens drei Prozent über dem Anleihezins liegen, um die unternehmerischen Risiken adäquat abfedern zu können. Berücksichtigen wir den steuerlichen Aspekt, ist der Risikopuffer zwischen Anleihe und Immobilien-Investment in der Regel noch größer“, sagt **Martin Stoß**, BVT-Geschäftsführer, und **Symon Godl**, Geschäftsführer **Deutsche Finance Investment GmbH**, weist darauf hin: „Immobilienfonds erzielen eine höhere Gesamrendite, die neben den laufenden Erträgen auch von der Wertsteigerung der Immobilien profitiert. Daneben bietet ein Immobilienfonds auch Diversifikation, indem das Risiko über mehrere Immobilien und Mietverhältnisse gestreut wird.“

Die Streuung erstreckt sich außerdem auf die Währung, denn abgerechnet wird im Dollar, betont **Volker Arndt**, Geschäftsführer bei **US Treuhand**: „Grundsätzlich rentieren US-Immobilien höher als deutsche Immobilien, jedenfalls wenn wir längere Zeitreihen betrachten. Dies muss aus Sicht einer Euroanlegers auch so sein, denn immerhin geht er bei Investitionen in den US-Dollar ein Fremdwährungsrisiko ein.“

Entscheidend wird außerdem die Entwicklung der Zinsen sein. Hierzu hat **Fabian Spindler** von **Jamestown** diese Meinung: „Nachdem die FED Mitte September 2024 erstmals seit langem die Zinsen um einen halben Prozentpunkt gesenkt und weitere Zinsschritte in Aussicht gestellt hatte, wurden zwischenzeitlich starke Arbeitsmarktdaten veröffentlicht. Generell würden weitere Zinssenkungen dem US-Immobilienmarkt auf der Transaktionsseite zu mehr Dynamik verhelfen.“ Seit einer weiteren Reduzierung am 19. Dezember 2024 liegt der Leitzins aktuell in einer Spanne zwischen 4,25 und 4,5 Prozent.

Und auch das dürfte für viele Investoren ein Argument sein: Relativ hohe Freibeträge ermöglichen steuerfreie Ausschüttungen und Verkaufsgewinne. Ist der Freibetrag von 10.275 Dollar ausgeschöpft, beginnt der Steuersatz für Einkünfte aus der Vermietung mit zehn Prozent. Eine Steuererklärung in den USA ist allerdings grundsätzlich notwendig und verursacht zusätzliche Kosten. ■

hausInvest

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

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

COMMERZ REAL  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige

Insti-Kapital wandert nach Luxemburg

Mageres Neugeschäft von Spezialfonds - weiterhin beliebt bei Sozialversicherungen und Kirchen

Das Nettoneugeschäft von Spezialfonds war im Jahr 2024 mit 41,8 Milliarden Euro vergleichbar mager. Mit Sozialversicherungen und öffentlichen/kirchlichen Zusatzversorgungseinrichtungen liegt eine relativ kleine Investorengruppe dabei ganz vorn. „Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen als die beiden größten Segmente enttäuschen in Sachen Nettomittelaufkommen, insbesondere bei Versicherungen erscheint die Lage dramatisch“, kommentiert Clemens Schuerhoff, Vorstand der Kommalpha AG.

Das Nettomittelaufkommen von 41,8 Milliarden Euro in Spezialfonds liegt rund 3,3 Milliarden Euro über dem Vergleichswert von 2023. Das ist ein mittelmäßiges Ergebnis angesichts der Tatsache, dass das Nettomittelaufkommen in den Jahren vor 2023 immer deutlich höher ausfiel.

Auf Ebene der Investorensegmente liegen Sozialversicherungen und öffentliche/kirchliche Zusatzversorgungseinrichtungen 2024 mit 17,9 Milliarden Euro Nettomittelaufkommen an der Spitze. Das ist sehr beachtlich, denn es handelt sich hinsichtlich der Anzahl von Akteuren am Markt um eine relativ kleine Investorengruppe. Auf Platz zwei im Nettomittelaufkommen 2024 liegen Altersvorsorgeeinrichtungen mit 11,1 Milliarden Euro, was allerdings noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt liegt. Private Organisationen ohne Erwerbszweck befinden sich in Sachen Nettoneugeschäft auf dem dritten Platz mit 7,0 Milliarden Euro, gefolgt von Kreditinstituten mit knapp 5 Milliarden Euro.

Weiterhin dramatisch schlecht ist das Nettomittelaufkommen von Versicherungen in Spezialfonds. Sie dotierten 2024 nur rund 1,7 Milliarden Euro netto in ihre Spezialfondsmandate, was immerhin ein Plus von 1,3 Milliarden Euro gegenüber 2023 bedeutet, welches mit 461 Millionen Euro Nettomittelaufkommen einen absoluten Tiefpunkt des Nettoneugeschäfts von Versicherungen in Spezialfonds darstellte. Zum Vergleich: In den 2010-er-Jahren pendelte das Nettomittelaufkommen von Versicherungen in Spezialfonds zwischen 30 und 50 Milliarden Euro. Der Einbruch kam dann 2021 und setzte sich auf das skizzierte, verschwindend geringe Niveau fort. Corporates sind die einzige Kundengruppe im Spezialfondsgeschäft, die 2024 Nettomittelabflüsse zu verzeichnen hat. Diese belaufen sich auf 4,9 Milliarden Euro.

Die entscheidende Frage lautet, worin sich der negative Trend der vergangenen zwei Jahre bei Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen begründet. Zum ei-



Vianden in Luxemburg. Anleger bevorzugen häufig Finanzstrukturen aus dem Nachbarland.

nen hat die Zinserhöhung im Frühjahr 2022 die Direktanlage im Bondbereich wieder attraktiver gemacht. „Das hat insgesamt dämpfende Wirkung auf das Spezialfondsgeschäft, insbesondere bei Investorengruppen, die aus regulatorischen Gründen stark im Bondsbereich verhaftet sind“, sagt **Clemens Schuerhoff**, Vorstand bei der **Kommalpha AG**. Zum anderen scheine die demografische Zange bei den beiden betrachteten verbindlichkeitsorientierten Investorengruppen bereits zaghafte zu greifen. Dazu komme eine massive Geldvernichtung auf der Bondsseite durch die Bewertungseffekte der Zinserhöhung, weil diese Mittel in der Kasse fehlen. Flankierend wirke auch die Tatsache, dass der deutsche Spezialfonds im Wettbewerb zu anderen Vehikeln der indirekten Kapitalanlage steht, insbesondere aus Luxemburg. Dorthin wandern Gelder insbesondere aus dem Themenfeld Private Markets bzw. alternative Assets, wo der deutsche Spezialfonds (unverständlichweise) als zu wenig attraktiv eingeschätzt wird.

„Mit Blick in die Zukunft prognostizieren wir, dass das Nettoneugeschäft von Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen nie wieder die Höhen erreichen wird wie in den 2010-er-Jahren. Die Schwächephase der vorigen beiden Jahre wird sich allerdings auch nicht fortsetzen, sondern das Nettoneugeschäft von Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen wird sich im laufenden Jahr und den Folgejahren wieder erholen und sich jeweils zwischen 8 und 10 Milliarden Euro einpendeln“, glaubt Schuerhoff. Etwas bergab werde es dann ab 2030 gehen, wenn die demografische Entwicklung deutlicher zugreift und die Bilanzen der beiden größten Investorengruppen im Spezialfondsgeschäft spürbar unter Druck kommen. ■

(Siehe dazu auch Bericht auf der kommenden Seite.)

Rückgang bei Immobilien-Spezialfonds

Offene Insti-Vehikel mussten nach Jahren mit positiver Entwicklung erstmals Abwertungen hinnehmen

Das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds ist nach Angaben der Deutschen Bundesbank im Jahr 2024 zurückgegangen. Nach 182,2 Milliarden Euro zum Jahresende 2023 belief es sich zum 31. Dezember 2024 nur noch auf 178,3 Milliarden Euro Ende 2024. Das entspricht einem Rückgang um 2,1 Prozent beziehungsweise 3,9 Milliarden Euro.

Camille Dufieux, Geschäftsführerin der INTREAL, kommentiert: „Diese Entwicklung ist neu, weil das gesamte Nettofondsvermögen aller Fonds in den Vorjahren – einschließlich 2023 – noch deutlich gewachsen ist. Zum Vergleich: 2023 hatte das Wachstum gegenüber dem Vorjahr noch rund 5,0 Prozent betragen, und 2022 waren es sogar noch rund 12,5 Prozent. Der Rückgang im Jahr 2024 ist vor allem auf Wertkorrekturen zurückzuführen.“

Gegenläufig zum Nettofondsvermögen entwickelten sich die Nettomittelzuflüsse. In Summe verzeichneten die

offenen Immobilien-Spezialfonds 2024 Nettomittelzuflüsse in Höhe von rund 7,4 Milliarden Euro. Auch die Anzahl der Fonds nahm weiter zu. So wies die Statistik zum Jahresende 2024 insgesamt 684 Fonds aus und damit 13 Vehikel mehr als zum Ende des Vorjahres (31.12.2023: 671 Fonds).

Dufieux: „Das Bild ist also zweigeteilt. Einerseits gab es per Saldo 13 Fonds mehr und deutlich positive Mittelzuflüsse. Andererseits mussten die Fonds nach Jahren erstmals Abwertungen hinnehmen. Hier zeigt sich, dass die Entwicklung der Immobilienwerte in den Fonds der Entwicklung am Immobilienmarkt immer mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung folgt. Die positive Entwicklung bei den Mittelzuflüssen und bei der Zahl der Fonds deckt sich auch mit unserer Wahrnehmung. Wir blicken vorsichtig optimistisch auf 2025 und rechnen damit, dass wir und unsere Fondspartner im Laufe des Jahres zwischen drei und fünf neue offene Immobilien-Spezialfonds auflegen werden.“ ■

Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de

 EURAMCO

Solarpark erworben ✓

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

Solvium

Fonds in Auflösung

Solvium wird den 2020 aufgelegten Publikumsfonds „Solvium Logistic Fund One“ vorzeitig auflösen. Trotz der gegenüber den Planungen um rund ein bis zwei Jahre verkürzten Laufzeit wird die Zielrendite für die Anleger von rund 4,6 Prozent p.a. voraussichtlich erreicht werden. Als KVG agierte seit der Fondsaufgabe die **ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH**, der die Aufsichtsbehörde im August 2023 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer KVG entzogen hatte. Eine Veräußerung aller Assets ist für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Gebag

Büros für Duisburg

Die Stadt Duisburg plant Verwaltungsarbeitsplätze in einem 30.000 Quadratmeter großen Büroneubau zu bündeln. Dafür wurde die rund 7.300 Quadratmeter große Brachfläche von der **Gebag** zurückgekauft. Geplant ist ein bis zu zehngeschossiger Neubau mit Raum für rund 1.220 Büroarbeitsplätze.

Orange / One

Noch mal Duisburg

Orange Capital Partners und **One Investment Management** erwerben 89,9 Prozent der Anteile des **Cosmopolitan**-Portfolio mit 6.788 Wohneinheiten in NRW. Der Immobilienwert wird mit 422,5 Millionen Euro angegeben. Mehr als die Hälfte des Portfolios befindet sich in Duisburg-Rheinhausen.

Rekordkurse bei Schiffsfonds

An der Fondsbörse sind außerdem Beteiligungen an Wohnungen gefragt

Nach einem fulminanten Jahresauftakt blieb das Handelsgeschehen bei der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG auch im Februar lebhaft. Insgesamt wurden **443 Fondsanteile vermittelt (Vormonat: 456 Vermittlungen)**.

Der Nominalumsatz lag mit 15,39 Millionen Euro (Vormonat: 20,66 Millionen Euro) im üblichen Rahmen. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt war mit 67 Prozent kaum verändert gegenüber dem Januar (69 Prozent). Für die unterschiedlichen Marktsegmente sah es allerdings ganz anders aus: Schiffsbeteiligungen sahen einen Kurssprung. Immobilienbeteiligungen wurden zu deutlich ermäßigten Kursen gehandelt.

Im Immobiliensegment blieben Wohnimmobilien gesucht. Generell geraten die Kurse aber unter Druck, bedingt durch das schwierige geopolitische Umfeld, Inflationsdruck, steigende Finanzierungskosten und durch immer strengere Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Gebäuden. Folge dieser Gemengelage sind oftmals direkte Abwertungen von Fondsobjekten, die spürbar auf die Kursfindung durchschlagen.

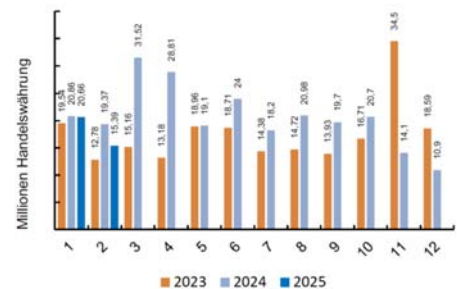
So ermäßigte sich der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen gegenüber dem Vormonat auf 66 Prozent (Januar: 75 Prozent). Nach einer längeren Patt-Situation sind Verkäufer nun zunehmend bereit, Konzessionen zu machen. Bei lebhaftem Handel entstand aus 339 Vermittlungen (Vormonat: 316 Vermittlungen) ein Nominalumsatz von 10,66 Millionen Euro (Vormonat: 13,63 Millionen Euro). Insgesamt standen Immobilienbeteiligungen für 69 Prozent des Gesamthandels.

Genau umgekehrt lief es bei Schiffsfonds, wo insbesondere Beteiligungen an Containerschiffen stark nachgefragt waren und einen regelrechten

Zahlen & Fakten

Februar 2025

01 Gesamter, nominaler Handelsumsatz



2024 war ein starkes Jahr für die Fondsbörse. Der Februar 2025 schwächelte leicht.

Kurssprung verursachten. Mit einem Durchschnittskurs von 78 Prozent (Januar: 64 Prozent) erreichten Schiffsbeteiligungen ein langjähriges Rekordhoch. Aus 41 Transaktionen (Januar: 68 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 3,26 Millionen Euro, entsprechend einem Anteil von 21 Prozent am Gesamthandel.

Im Segment „Sonstige Beteiligungen“ wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds gab es keine großen Veränderungen zu den Vormonaten. Aus insgesamt 63 Vermittlungen (Januar: 72 Vermittlungen) wurde ein Nominalumsatz von 1,47 Millionen Euro erzielt (Januar: 2,32 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs lag mit 42 Prozent (Vormonat: 39 Prozent) wenig verändert innerhalb der gewohnten Bandbreite. ■

Rang	Fondsname	kumulierter nom. Handelsumsatz
1	EuroSelect 16 The Square Luxemburg	1.645.000
2	MS "NORTHERN MAJESTIC"	785.000
3	MS "NORTHERN MONUMENT"	745.000
4	Jamestown 31	675.000
5	167 Containerschiffe der Zukunft 1	628.500

Auffällig: Schiffsfonds zählen zu den umsatzstärksten Transaktionen.

Markus Gotzi

Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro
als ebook und als Taschenbuch erhältlich
ISBN 9783837099188

Impressum

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

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

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

**Aktuelle Anzeigen- und
Kooperationspartner:**

BVT Unternehmensgruppe

Commerz Real AG

**DF Deutsche Finance Holding
AG**

EURAMCO Holding GmbH

Hahn Gruppe

**Jamestown US-Immobilien
GmbH**

Ökorenta GmbH

**Pegasus Capital Partners
GmbH**

Quadoro Investment GmbH

Real I.S. AG

**TSO – The Simpson
Organization**

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Die Zeit rast, und diesmal meine ich nicht die Phase zwischen zwei Fondsbriefen. Sie können sich bestimmt noch an den März 2020 erinnern. Vor gerade einmal fünf Jahren riss uns Corona aus allen Gewissheiten. Die Deutsche Fußball Liga strich alle Bundesliga-Begegnungen aus dem Spielplan. Letztes Schalke-Match vor ausverkauftem Haus war am 7. März. 1:1 gegen Hoffenheim.

Erstmals seit 300 Jahren bleibt der Hamburger Fischmarkt geschlossen. Die Länder machen ihre Grenzen dicht. Kirchen schließen ihre Pforten, die Restaurants fokussieren sich auf Essen To Go. Kulturveranstaltungen fallen aus. In Kinos bleibt die Leinwand dunkel, die Theaterbühne leer. Die für den Sommer geplante Fußball-Europameisterschaft wird ins nächste Jahr verschoben. „Wir werden einander viel zu verzeihen haben“, sagt der damalige Gesundheitsminister **Jens Spahn**, und wird wohl damals nicht geahnt haben, wie recht er damit hat.

Dinge des Alltags werden zum Luxus. Noch immer schießt mir die Röte ins Gesicht, wenn ich daran denke, wie ich durch einen **Lidl**-Laden geschlichen bin, weil jemand das Gerücht verbreitet hatte, in der kommenden Viertelstunde werde das Regal mit Klopapier aufgefüllt. Der Mitarbeiter hatte den Gang mit Toilettenwaren noch nicht erreicht, da war die Palette schon weitgehend geplündert.

Und dennoch ist mir klar, dass ich privilegiert war. Die Kinder waren selbstständig aus dem Haus. Auf der Terrasse hat anders als im Stadtpark niemand eine Atemschutzmaske im Gesicht gefordert. Kein Vergleich zur Familie mit schulpflichtigen Kindern und Home-Schooling in der Etagenwohnung. Mit vier Personen eingesperrt auf 75 Quadratmetern lagen die Nerven bestimmt schneller blank. Umso wichtiger ist es, die Pandemie aufzuarbeiten. Alleine, um bei einer eventuellen, erneuten Virus-Mutation besser vorbereitet zu sein. Aber auch aus einem anderen Grund.



Brötchenkauf in Zeiten von Corona. Schlange stehen mit Maske (oder auch nicht).

Politik muss glaubwürdig bleiben. Wie sollen die Menschen Vertrauen in den Staat und die Bürokratie finden, wenn die Aufarbeitung nur geschwärzt veröffentlicht wird?

Vor wenigen Tagen kam ans Licht, dass der Bundesnachrichtendienst BND schon 2020 mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem Laborunfall in Wuhan als Auslöser der Corona-Pandemie ausging. Warum hat damals niemand davon erfahren? Was hat die damalige Bundesregierung befürchtet? Wollte sie das Verhältnis zu China nicht belasten, immerhin der zweitwichtigste Handelspartner Deutschlands? Egal, was dahintersteckt – die Geheimniskrämerie hat die Gesellschaft gespalten. Und war mit dafür verantwortlich, dass die politischen Extremen gestärkt aus der Krise hervorgingen. Und eines hat sich wieder einmal bewahrheitet: Irgendwann kommt alles raus.

Was ist mit **Donald Trump**, fragen Sie sich bestimmt. Ich habe mich entschieden, dem großen Friedensstifter diesmal nicht zu viel Aufmerksamkeit zu widmen. Daher mache ich den **Mark Rutte**. Wie der Nato-Generalsekretär sich amüsiert hat, als Trump ihm klar machte, dass er den Dänen Grönland tatsächlich wegnehmen will. Peinlich berührt, verlegen und hilflos. Hahahahahahahaheul... ■