

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 478 | 14. KW | 04.04.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Solvium</b> bringt Publikums-AIF mit Güterwagen und Containern	2
<b>Wohnungs-Neubau:</b> Mehr als 3.000 Normen und Verordnungen zu beachten	5
<b>Auf ein Wort... Fabian Spindler von Jamestown:</b> US-Wirtschaft für robust	11
<b>Personalia I</b>	12
<b>ELTIF 2.0:</b> Zahl neuer Angebote im Jahr 2024 auf Rekord-Niveau	13
<b>Personalia II</b>	14
<b>Pflegeimmobilien:</b> Experten sehen Erholung und Chancen für Investoren	16
<b>Olympia Exhibition Center:</b> 18 Tausende Handwerker im Endspurt auf Baustelle	18
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

April, April. Haben Sie kürzlich auch Scherze getrieben mit Freunden und Familie? In den Medien ist es ebenfalls Tradition, Leser, Zuschauer und Hörer in den April zu schicken. Problem dabei: Die Nachrichten sind grundsätzlich so verrückt, dass es schwerfällt, zwischen Witz und realem Wahnsinn zu unterscheiden.

Dass sich US-Präsident **Donald Trump** einreihet zwischen die europäischen Rechtsextremisten und den russischen Kriegstreiber **Wladimir Putin** in ihrer Kritik am Urteil gegen die französische Gesinnungsgenossin **Marine Le Pen**, dürfen wir für bare Münze nehmen. Urteile wegen Betrug, Unterschlagung und Missbrauch sind in deren Weltsicht stets politisch und reine Hexenjagd, sobald es sie selbst betrifft. Unübertroffen dabei Viktor Orban: „Je suis Marine.“ Schon seltsam für einen homophoben Mann, der stolz ist auf sein LGBTQ-feindliches Gesetz...

**Elon Musk** kauft Stimmen, um seinen Wunsch-Richter im Bundesstaat Wisconsin zu installieren. Jeder Wähler, der seine Petition „gegen aktivistische Richter“ unterschreibt, bekommt 100 Dollar. Wer in seiner Petitionslotterie Glück hat, kann sich sogar über einen Scheck in Höhe von einer Million Dollar freuen. Kaum zu glauben, aber auch kein Witz. (Hat allerdings nicht funktioniert.)

**Hannover Leasing** präsentiert sich als First Mover: In dem „HL Lunar Living 3000“ bringt das Unternehmen den ersten Immobilienfonds mit exklusiven Wohnungen auf dem Mond. Highlights sind Grundstücke mit Blick auf die Erde, perfekter Lage für Home Office ohne Ablenkung und Investitionen ohne Grundsteuer – wobei die nicht lange auf sich warten lassen dürfte. Anreise mit SpaceX, oder?

Kein Scherz sind die Themen in dieser Ausgabe. Hier eine Auswahl: **Solvium** vertriebt einen Publikums-AIF mit Investitionen in den Schienen-Güterverkehr. Eine interessante Sachwerte-Alternative zu Immobilien und Erneuerbare Energien. Mehr als 3.000 Normen und Vorschriften machen Bauherren das Leben schwer. Der ELTIF 2.0 hat seine Start-Schwierigkeiten überwunden. In London entsteht rund um eine historische Messehalle eine riesige Mehrzweck-Immobilie mit Hotels, Theatern, Büros und Restaurants.

Viel Spaß beim Lesen!



## Deutsche Finance US-Büros vermietet

Die **Deutsche Finance Group** hat im Gebäude-Komplex 530 Broadway in New York City weitere Flächen vermietet. Das in San Francisco ansässige Fintech-Unternehmen **Plaid** mit mehr als 900 Mitarbeitern in sechs Büros weltweit hat langfristig rund 45.000 Quadratfuß Bürofläche angemietet. Plaid ist im Bereich Financial Services aktiv und weltweit für mehr als 12.000 Finanzunternehmen tätig. Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten und gefragtesten Einzelhandels- und Bürolagen in New York City. Im Dezember 2024 hat **Calvin Klein** dort bereits rund 7.300 Quadratfuß Einzelhandelsflächen angemietet.

In San Francisco hat Deutsche Finance einen Vertrag für die Transamerica Pyramide abgeschlossen. Die international tätige Wirtschafts- und Anwaltskanzlei **Morgan Lewis** mit 2.000 Anwälten in 31 Büros hat langfristig rund 130.000 Quadratfuß Bürofläche über sieben Etagen angemietet. Seit dem Erwerb im Jahr 2020 wurde die Pyramide architektonisch, technisch und nachhaltig modernisiert und zählt heute zu den führenden Premium-Büroadressen im US-Markt.



Transamerica Pyramide.



### Fonds-Check

## Rendite rollt wie auf Schienen

Solvium vertreibt Publikums-AIF mit Investitionen in den Güterverkehr

**Reden wir über strukturierte Investitionen in Sachwerte, denken die meisten an Immobilienfonds. Weit vorne in der Umsatz-Rangliste 2024 lag jedoch in Solvium ein Anbieter, der sich auf Investitionen in Containern und ähnliche Infrastruktur spezialisiert hat.**

Aktuell vertreibt das Unternehmen einen Publikums-AIF, mit dem sich die Anleger ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem Portfolio aus überwiegend Güterwagen und Wechselkoffern beteiligen.

Das Infrastrukturpaket ist von Bundestag und Bundesrat gerade erst beschlossen, da entbrennt schon ein Streit darüber, wie es verwendet werden soll. Wieviel Geld dürfen die einzelnen Bundesländer ausgeben? Für welche Projekte? Geplant sind Investitionen in Höhe von 500 Milliarden Euro in den kommenden zwölf Jahren. Aber wie soll das funktionieren, bei unzähligen Vorschriften und Voraussetzungen? Planungs- und Genehmigungsverfahren seien „ein Flaschenhals für den Abfluss der Mittel“, so die Wirtschaftsweisse **Veronika Grimm** im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags. Einig sind sich Verkehrsexperten darin, dass ein nennenswer-

ter Teil des Pakets für den Schienenverkehr ausgepackt werden soll.

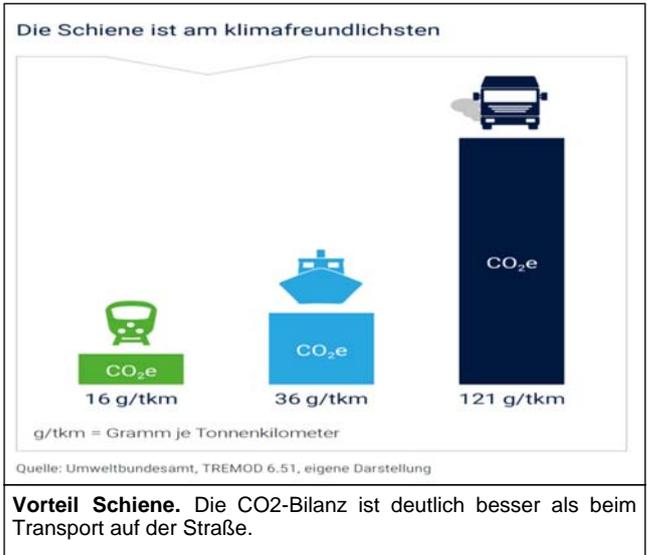
Der „Solvium Transport Logistik Fonds“ will mindestens eine Objektgesellschaft gründen, die sich auf den Erwerb, die Vermietung, die Instandhaltung und den Verkauf von Güterwagen, aber auch von Containern und Wechselkoffern konzentriert. Gut die Hälfte des investierten Kapitals wird Solvium in Güterwagen investieren. Der Schienengüterverkehr verursacht im Vergleich zum Verkehr per Lkw auf der Straße rund 80 Prozent weniger Treibhausgasemissionen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Klima-Schädlings.

Daher hat die deutsche Regierung die Bedeutung des Schienengüterverkehrs für eine nachhaltige Verkehrspolitik erkannt und verschiedene Maßnahmen zur Förderung dieses Sektors eingeleitet. Investitionsprogramme wurden aufgelegt, um die Infrastruktur zu erweitern und zu modernisieren. Der Ausbau von Güterverkehrskorridoren, die Elektrifizierung von Strecken und der Bau neuer Umschlagterminals wurden prioritär behandelt. So will die Bundesregierung den Elektrifizierungsanteil auf 70 Prozent erhöhen. Andere Länder sind heute schon weiter – Schweden

hat bereits 75 Prozent der Strecken mit Oberleitungen ausgerüstet, in der Schweiz sind es sogar 100 Prozent.

Nicht nur die Öko-Bilanz spricht für den Güterverkehr auf der Schiene. Menschen und Güter sind deutlich sicherer unterwegs als auf der Straße. Deshalb dürfen etliche Gefahrgüter nur per Bahn transportiert werden. Im Vergleich zum Lkw ist hier das Risiko eines Unfalls bis zu 42-mal geringer, betont der Interessenverband Allianz pro Schiene.

**Kalkulation.** Solvium will bei der Konzeption des AIF auf Fremdkapital verzichten und rechnet mit 25 Millionen Euro Eigenkapital. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Eigenkapital. Während der geplanten Laufzeit bis Ende 2034 sind nachschüssige Auszahlungen in Höhe von vier Prozent vorgesehen, die quartalsweise ausgezahlt werden. Darüber hinausgehende Liquidität wird während der Laufzeit zum Nachkauf von weiterem Logistik-Equipment verwendet, um zum einen den abnutzungsbedingten Wertverlust auszugleichen und zum anderen das bestehende Portfolio weiter auszubauen.



So will Solvium das Fondsvermögen stabilisieren und auf diese Weise den Anlegern am Ende der Laufzeit den Einsatz trotz Wertverlust der Güterwagen und Container in voller Höhe zurückzuzahlen.

Läuft alles nach Plan, erhalten die Zeichner beim Exit neben den jährlichen Ausschüttungen von vier Pro-

Marketing-Anzeige

# Starke Performance!

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

**ÖKORENTA**  
Erneuerbare Energien 15

Aktueller AIF  
jetzt informieren!

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

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

## Patrizia

### Logistik für Coca Cola

**Patrizia** baut sein deutsches Logistikportfolio mit dem Erwerb eines Neubaus in Bockenem bei Hildesheim aus. Verkäufer der Liegenschaft ist der Projektentwickler **Bauwo Grundstücksgesellschaft**. Die schlüsselfertige Logistikimmobilie mit Büroanteil verfügt über eine Mietfläche von rund 27.500 Quadratmetern und ist an die **Coca-Cola Europacific Partners Deutschland GmbH** vermietet. Der Neubau dient dem Unternehmen mit 14 Produktionsstandorten in Deutschland zur Abwicklung des stark gestiegenen Produktionsvolumens.

zent einen Verkaufserlös in Höhe ihres Einsatzes und somit einen Gesamtmitelrückfluss in Summe von 148 Prozent bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio. Läuft es besser als prognostiziert, partizipieren die Anleger zu 80 Prozent an den Mehrerlösen, die der AIF erwirtschaftet. Die restlichen 20 Prozent stellen eine Erfolgsvergütung der KVG dar.

**Kosten.** Die Initialkosten summieren sich auf 14,6 Prozent inklusive Agio. Laufend fallen 1,25 Prozent des Anlagebetrags für die Verwaltung des Fonds an.

**Steuern.** Der Fonds ist gewerblich tätig. Am besten mit dem Steuerberater darüber sprechen.

**Anbieter.** Solvium kann seit der Unternehmensgründung im Jahr 2011 einen makellosen Track-Record nachweisen. Die Unternehmensgruppe hat bislang

mehr als 600 Millionen Euro Anlagekapital investiert. Alle Miet-, Zins- und Rückzahlungen summieren sich auf inzwischen mehr als 350 Millionen Euro, die planmäßig und pünktlich geleistet wurden.

**Meiner Meinung nach...** Publikums-AIF, der in den Güterverkehr auf der Schiene investiert. Der Markt bietet beste Voraussetzungen, die Verlagerung der Transporte auf die Bahn ist beschlossene Sache. Das Konzept ist nachvollziehbar, die Kalkulation erscheint realistisch. Solvium ist ein anerkannter Experte in Sachen Container und Infrastruktur. Ein Angebot für Investoren, die auf Infrastruktur setzen oder ihr Sachwerte-Portfolio aus Immobilien und Erneuerbaren Energien um das Transport-Segment erweitern möchten. ■

MARKETINGANZEIGE

## Quadoro Erneuerbare Energien Europa (QEEE)

Werden Sie zum QEEEinsteiger!

- ✓ Investitionen in Erneuerbare Energieinfrastruktur in Europa
- ✓ Impactinvestment mit explizitem Nachhaltigkeitsziel
- ✓ Offener Infrastrukturfonds<sup>1</sup> 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.**

Gesamtrendite<sup>2</sup>

**4–5 % p. a.**

Ausschüttungsrendite nach 2 Jahren<sup>2</sup>

**3 von 7**

Risikoklassifikation nach SRI<sup>3</sup>

**Ja**

Sparplanfähig

**15 %**

Teilfreistellung<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Gemäß §§ 260a ff. KAGB.

<sup>2</sup> Geplant, nach BVI-Methode.

<sup>3</sup> Ausweis gemäß Anhang III der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653 auf der Grundlage monatlicher Preisfeststellung.

<sup>4</sup> Mindestkapitalbeteiligungsquote: 25 %; individuelle Teilfreistellung ist abhängig vom Anlegertyp.

Quadoro Investment GmbH  
Berliner Straße 114 | 63065 Offenbach am Main

EB – Sustainable Investment Management GmbH  
Ständeplatz 19 | 34117 Kassel

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

#### 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](http://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.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

## Mehr als 3.000 Normen und Verordnungen

Bauherren müssen Regeln und DIN-Vorschriften beachten - nicht alle sind nachvollziehbar

**In den vergangenen Ausgaben hat unser Immobilien-Professor Günter Vornholz den Fokus bei der Entwicklung des Wohnungsneubaus auf Zinsen und Baukosten gerichtet. In diesem Teil geht es um Normen, Vorschriften und Anforderungen.**

Ein Grund für zu wenig Fertigstellungen, sind die fehlenden und oft langwierig erstellten Baugenehmigungen. Unvollständige oder fehlerhafte Bauanträge, komplexe Bauvorhaben oder Fachkräftemangel in Baubehörden führen zu den langen Wartezeiten auf Baugenehmigungen.

Der Antragsteller kann selber zur Beschleunigung beitragen, indem die Pläne sofort vollständig eingereicht werden 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.

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. Dies wird aber rechtlich sehr kritisch beurteilt.

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 so nicht sicher, ob dadurch auch tatsächlich mehr Fertigstellungen erzielt werden. Alter-

**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)

## TSO

### Miet-Plus 50 Prozent

TSO hat das Geschäftsjahr 2024 mit einer Vermietungsleistung von 100.000 Quadratmetern abgeschlossen. Das entspricht einer Steigerung von rund 50 Prozent gegenüber 2023. Hinzu kommen Vermietungen in Self-Storage-Objekten. Büroflächen stellen mit mehr als 85.000 Quadratmetern den Löwenanteil. Hervorzuheben ist die Metropolregion Atlanta mit 51.000 Quadratmetern. Zu den größten Verträgen zählen die Büroparks Sugarloaf I-V mit 10.000 Quadratmetern und Mansell I-III mit knapp 8.000 Quadratmetern.

nativ kann dadurch auch nur der Bauüberhang steigen.

Ein Aspekt für die Baukrise sollen strenge Regeln sein, die den Bau von Wohnungen immer teurer machen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft klagt oft über eine staatliche Regulierungswut. Technische Vorgaben für Fenster, Türen, Treppenhäuser und Dächer, dazu Sicherheitsregeln bewirken einen Preisanstieg. Regulierungen beim Bau in den Bereichen Energieeffizienz, Brand- und Schallschutz und Barrierefreiheit verteuern die Kosten. Diese höheren qualitativen Anforderungen gehen über die reinen Preiseffekte bei den Materialien hinaus.

Das Deutsche Institut für Normung (DIN) legt vielfach die Normen und Standards fest, um Produkte zu vereinheitlichen und Qualität zu sichern. Bei einer Norm handelt es sich um ein Do-

kument, in welchem bestimmte Anforderungen an Produkte, Dienstleistungen oder Verfahren festgelegt sind. Dank einer solchen Norm haben Hersteller, Handelspartner und Verbraucher die gleichen Informationen über die Eigenschaften des Produktes. Die Normen entstehen in den Arbeitsausschüssen des DIN. Dort diskutieren Experten aus Wirtschaft, Forschung, Verbraucherschutz, Umweltverbänden, Gewerkschaften, Gutachtern und der öffentlichen Hand und legen dementsprechend die Normen fest. Auch die Experten der Baubranche und -verbände sind in diesem Prozess beteiligt.

Es gibt rund 3.000 baurelevante Normen. Hinzu kommen noch zahlreiche Auflagen der Landesbauordnungen und der Kommunen. An diese Richtlinien haben sich Bauherren, Architekten, Planer etc. zu halten, da sie helfen, Anforderungen am Bau, an Ma-

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

# UST XXVI

**Weltgrößter  
Sachwerte-Manager  
investiert wieder in  
US-Büroimmobilien**

**Erfahren Sie mehr**

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

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

deutscher  
beteiligungs**preis** 2024





# 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.

schinen oder an die Sicherheit zu erfüllen. Wenn bestimmte Produktdetails oder Qualitätsstandards in einer DIN-Norm festgelegt werden, ist die Einhaltung dieser Vorgaben erstmal freiwillig und nicht verpflichtend. Normen sind nur Empfehlungen, aber aus Haftungsgründen werden sie häufig verpflichtend. Anders verhält es sich, wenn die Einhaltung bestimmter DIN-Normen in einem Vertrag festgelegt wird, oder sich der Gesetzgeber in einer Vorschrift auf eine DIN-Norm bezieht. In solchen Fällen ist die Einhaltung von DIN-Normen verpflichtend, etwa in Bezug auf Brandschutzbestimmungen.

Die Normung hat den Vorteil, dass dadurch Standards definiert werden. Baunormen sind für die Gewährleistung der Sicherheit, Qualität und Effizienz von Bauprojekten von entscheidender Bedeutung. Sicherheit ist der wichtigste Faktor bei jedem Bauprojekt, und es werden Mindestsicherheitsanforderungen für Baumaterialien, Ausrüstung und Baupraktiken festgelegt. Zu den Qualitätsstandards im Bauwesen gehören auch Richtlinien für die Prüfung und Inspektion von Materialien und Komponenten, um sicherzustellen, dass sie den festgelegten Qualitätsstandards

entsprechen. Normen tragen zur Verbesserung der Effizienz und tragen zur Einhaltung der Bauvorschriften bei.

Normen spielen allerdings auch eine wichtige Rolle bei der Förderung von Innovationen in der Baubranche. Die Kritik an der Forderung nach weniger Vorschriften und Normen setzt als erstes daran, dass zu wenig zwischen den verschiedenen Normen unterschieden wird. Oftmals gibt es einfach die pauschale Forderung nach Deregulierung, die aber zu differenzieren ist:

Die Vorschriften bzw. Regulierungen betreffen zum einen sicherheitsrelevante Standards wie etwa Anforderungen an Statik, Brandschutz und Umweltschutz. Bei diesen Normen sind weniger strikte Bauvorschriften nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Anforderungen zum Beispiel an den Mindestschallschutz werden mit dem Ziel festgelegt, normal empfindende Menschen vor störender Luft- und Trittschallübertragung bei üblichem Verhalten zu schützen. Sicherheitsrelevante Auflagen sorgen auch dafür, dass es bei einem Brand in einem Hochhaus nicht zu einer

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



**PEGASUS**  
CAPITAL PARTNERS

## **Hamilton Lane Private-Markets**

**Hamilton Lane** legt mit dem „Private Markets Access ELTIF“ einen Evergreen-Fonds für Privatanleger auf. Der Fonds ergänzt die mehr als neun Milliarden US-Dollar große Evergreen-Plattform, mit der das Unternehmen den Zugang zu Private Markets ausbauen will. Er bietet vollständigen Kapitaleinsatz vom ersten Tag an und die Option für erhöhte Liquidität. Der ELTIF 2.0 steht nicht-professionellen Anlegern über Vertriebspartner in ganz Europa zur Verfügung, so in Deutschland, Italien, Spanien, Frankreich und in Skandinavien.

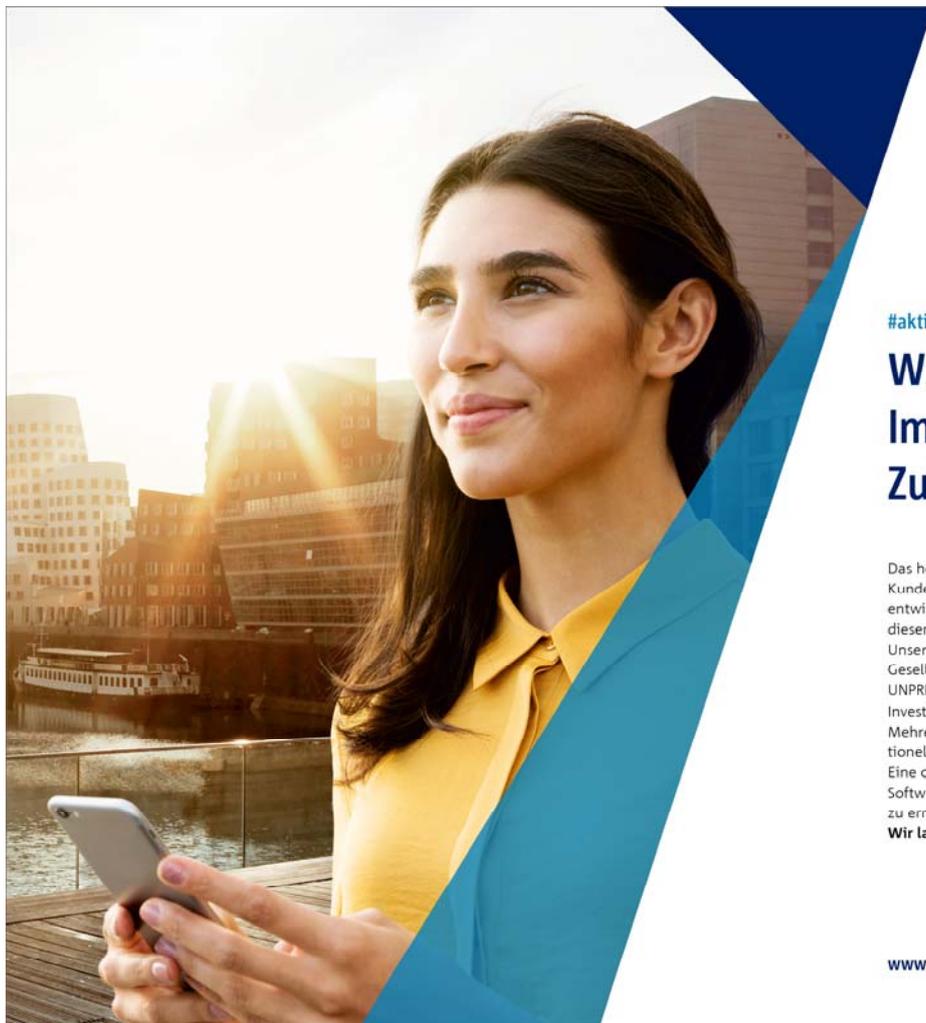
Katastrophe kommt, oder ein Balkon wegen Materialfehler abbricht oder ein Sturm ein Haus wie in den USA wegfegt.

Zum anderen sind es Komfortstandards: Darunter fallen etwa die Zahl der Steckdosen in der Küche. Diese Normen beziehen sich auf Luxus und Komfort und spiegeln die hohen Anforderungen der Wohnungsnutzer wider. Die Ansprüche der Eigentümer und Mieter sind vor allem bei der Größe und Ausstattung der Wohnungen gewachsen. Das gilt auch für den Bau von Mietwohnungen, denn Vermieter haben ein Interesse, die angebotenen Wohnungen möglichst nach Wunsch der Mieter zu gestalten, um eine schnelle Vermietung zu ermöglichen.

Zweitens sind die Industrie und Verbände selbst dafür verantwortlich, dass es die Regulierungen gibt. Deren Ver-

treter sind zum Beispiel in den Ausschüssen des DIN vertreten und bestimmen mit über die einzelnen Maßnahmen. Durch den umfangreichen Prozess ist es somit nicht nur die Verantwortung der Politik in diesem Bereich.

Es ist unzweifelhaft, dass viele Auflagen und Anforderungen für sich genommen richtig sind, sie haben aber auch die Baukosten erhöht. Um die Kostensteigerung im Wohnungsbau einzudämmen, sollten Standards im Bau und bei den Wohnungen überprüft werden. Allerdings ist eine Senkung eher unrealistisch. Viele der diskutierten Maßnahmen der Deregulierung werden nicht zum Ziel von mehr Wohnungen führen, denn insbesondere sicherheitsrelevante Normen dürfen nicht nur unter Kostenaspekten diskutiert werden. Es sind immer auch die Zielkonflikte mit dem Umwelt-, Hoch-



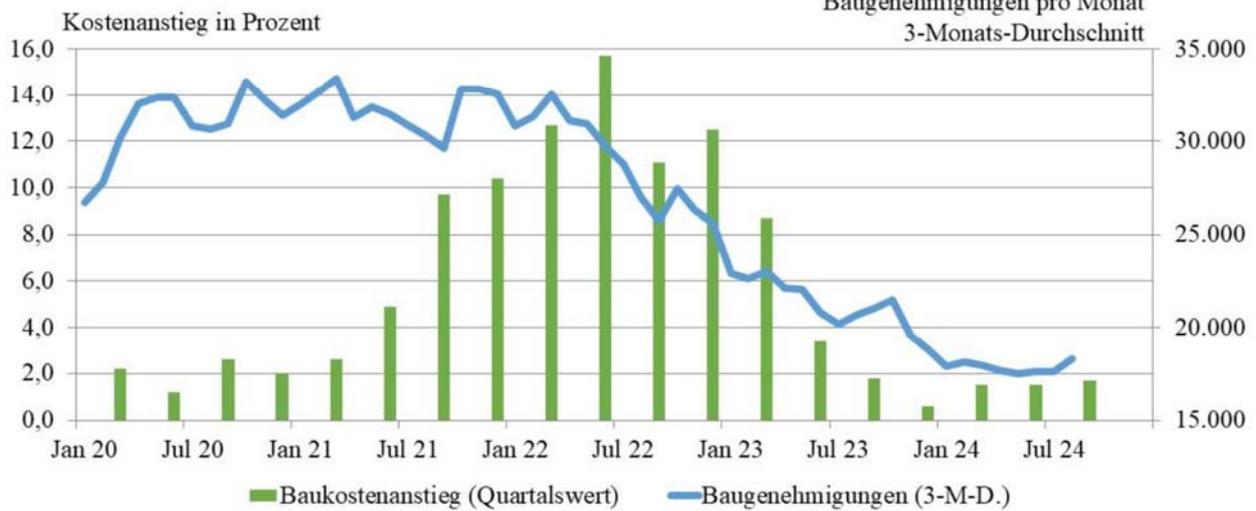
#aktiverimmobilienmanager

## **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) 

## Baukosten und Baugenehmigungen



Als die Baukosten aus dem Ruder liefen, ging die Zahl der Genehmigungen zurück. Seitdem bewegen sie sich auf schwachem Niveau. Aufwendig und teuer ist es außerdem, die mehr als 3.000 Normen und Vorgaben zu erfüllen.

wasser-, Brandschutz und der Energieeffizienz zu beachten.

Die Regelungen zur Stellplatzpflicht sind ein oft diskutierter Aspekt zur Kostensenkung beim Bau und damit für mehr Neubauten. Bauherren klagen oft über die mit der Stellplatzpflicht verbundenen Kosten für die Herstellung. Dabei werden aber vielfach die Kosten von Stellplätzen in Tiefgaragen angeführt, die aber eine minimale Ausnahme darstellen.

Gleichzeitig wird aber gerne mit vorhandenen Stellplätzen geworben, insbesondere bei hochpreisigen Objekten. In Stellplatzverordnungen bzw. Stellplatzsatzungen ist in Deutschland geregelt, wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge beim Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden müssen. Die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze hängt von der Nutzung des Gebäudes und von der Zahl der Nutzer ab (so wird die Stellplatzzahl bei Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten festgelegt).

Der Trend spricht immer noch für ein Verkehrsverhalten mit einer zunehmenden Anzahl an Fahrzeugen. Teilweise wurde die Nutzung des individuellen Pkws in den vergangenen Jahren sogar noch erhöht. Alle diese Entwicklungen haben natürlich Auswirkungen auf die Notwendigkeit, Stellplätze vorzuhalten.

In Deutschland gibt es sehr verschiedene länderspezifische Regelungen zur Stellplatzpflicht im Wohn-

nungsbau. Bei konkreten Bauvorhaben sind die entsprechenden landesrechtlichen Bauordnungen und örtliche Vorschriften wie Stellplatzsatzung und Bebauungsplan zu beachten. Bei den sehr unterschiedlichen Regelungen in den Bundesländern ist eine Tendenz zu immer geringeren Forderungen festzustellen. Teilweise werden aus verkehrspolitischen Gründen in gut mit dem ÖPNV erschlossenen Gebieten keine Mindestzahlen für die Schaffung von Pkw-Stellplätzen mehr festgelegt.

Die geringen Anforderungen an Stellplätzen haben nicht zu einem Rückgang des Pkw-Besitzes geführt. Es kommt bereits zu einer Unterversorgung mit Stellplätzen und Problemen im öffentlichen Straßenraum. Pkws können mehr oder weniger kostenlos abgestellt werden. Das Resultat sind vollgeparkte Straßen, der Entzug wertvoller öffentlicher Verkehrsfläche oder das illegale Parken auf Gehwegen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass an der Stellplatzpflicht festgehalten werden muss. Nach wie vor bedeutet der Besitz eines eigenen Pkw sehr viel. Die private Nutzung verlangt nach einer Lösung des Problems, nämlich dem Stellplatz auf privatem Grund. Die Stellplatzpflicht sollte variabel, den örtlichen Gegebenheiten angepasst und von den örtlichen Baubehörden festgelegt werden können. ■

**Im kommenden und letzten Teil der Serie geht es um die Auswirkungen der Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen auf den Wohnungsneubau.**

## Union Investment

### Bayern als Mieter

Union Investment hat mit der Immobilien Freistaat Bayern einen Mietvertrag über 2.720 Quadratmeter im Bürohaus am Prinzregentenplatz in München abgeschlossen. Der Einzug erfolgt im dritten Quartal dieses Jahres. Der bisherige Mieter GSK, ehemals Glaxo Smith Kline, hat sich im Objekt verkleinert. Der Mietvertrag mit dem Bundesland Bayern läuft über 15 Jahre. Die Münchener Büroimmobilie zählt seit 2011 zum Portfolio des offenen Immobilien-Publikums-fonds „UniImmo: Deutschland“.

## Auf ein Wort... Mit Fabian Spindler von Jamestown

# Wirtschaft ist erstaunlich robust

Politische Veränderungen haben oft geringen Einfluss auf Marktentwicklung

Der US-Präsident Donald Trump stürzt mit seinen erratischen und fragwürdigen Entscheidungen die ganze Welt ins Chaos. Wie wirken sich seine Handelspolitik und die damit verbundenen Zölle auf sein eigenes Land aus? Was bedeuten sie für die US-Wirtschaft und die Immobilienmärkte? Der Fondsbrief sprach darüber mit Jamestown-Geschäftsführer Fabian Spindler.

**Der Fondsbrief: Wie bewerten Sie die Handelspolitik von Präsident Donald Trump?**

**Fabian Spindler:** Die handelspolitischen Entscheidungen und Zölle der Trump-Regierung haben für Unsicherheit ge-

sorgt und werfen Fragen zur weiteren Entwicklung der US-Wirtschaft auf. Manche befürchten, dass das Wachstum leidet und die Inflation steigt. Aber blickt man auf das große Ganze, zeigt sich die US-Wirtschaft weiterhin erstaunlich robust. Entscheidend sind für uns die langfristigen Faktoren wie das starke Bevölkerungswachstum und die Flexibilität der Wirtschaft. Beides eröffnet weiterhin attraktive Investitionschancen – besonders im Immobilienmarkt. Der zeigt sich stabil, vor allem in wachstumsstarken Regionen mit hoher Zuwanderung. Politische Entscheidungen sollte man nicht isoliert betrachten. Wichtiger ist der Fokus auf die strukturellen Grundlagen, die die Wirtschaft tragen. Trotz politischer Turbulenzen

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

## Wechsel Dich I

**Torsten Doyen**, seit 2022 für das Geschäft mit institutionellen Kunden zuständig, scheidet aus dem Vorstand der **Branicks Group** aus. **Christian Fritzsche** (COO) übernimmt den Aufgabenbereich und übergibt seine Zuständigkeit für den Eigenbestand und den Dienstleister **Branicks Onsite** an CEO **Sonja Wärntges**. **Lukas Brunert** rückt außerdem in die Geschäftsführung von **Branicks Onsite** auf.

**Michael Marcinek** ist neuer Head of Business Development bei der **GARBE Industrial Real Estate**. Er übernimmt die Position von **Adrian Zellner**, der bereits im Oktober 2024 die Geschäftsführung von **GARBE Insite** übernahm und künftig weiter übergeordnete Business-Development-Tätigkeiten in der Holding ausführen wird.

**Jones Lang LaSalle** hat **Diana Schumann** zum Head of Industrial & Logistics Investment Germany ernannt. Schumann hat seit 2022 den Bereich bereits als Co-Head zusammen mit **Dominic Thoma** geführt, der das Unternehmen verlassen hat.

**Johannes Deinböck** und **Marcel Väth**, beide aus dem Investmentbereich von **CBRE** in München, gründen in der **Redeva Real Estate** eine neue Investment- und Asset-Management-Boutique für Stiftungen, Privatpersonen, Family Offices und Private-Equity-Kapitalgeber. Der Fokus liegt auf der Metropolregion München.



**Fabian Spindler**, Geschäftsführer beim US-Fonds-Anbieter Jamestown

bleibt der US-Immobilienmarkt ein verlässliches Umfeld – immerhin sprechen wir hier vom größten und transparentesten Immobilienmarkt der Welt.

### Das heißt, die politische Entwicklung spielt gar keine Rolle?

Doch, schon, aber wir müssen genau schauen, was am Ende wirklich umgesetzt wird und relevant sein könnte. Die US-Immobilienmärkte haben in der Vergangenheit mehrfach schwierige Phasen gemeistert, etwa durch hohe Zinsen, Inflation und geopolitische Spannungen. Doch wie auch in der Vergangenheit, zeigen sich die Märkte resilient. Politische Veränderungen haben meist einen geringeren Einfluss auf die Marktentwicklung als oft angenommen. Die entscheidende Triebkraft bleibt die Wirtschaft, und diese ist nach wie vor stark, was für uns als Investoren besonders wichtig ist.

### Wie schätzen Sie die Auswirkungen der Fed-Zinspolitik auf den Markt ein?

Wir gehen davon aus, dass die Fed ihre Zinspolitik auch dieses Jahr weiter anpassen wird, möglicherweise durch moderate Senkungen. Allerdings ziehen wir auch die Möglichkeit eines mittelfristigen Anstiegs in Betracht. Unabhängig davon glauben wir, dass der US-Immobilienmarkt weiter an Dynamik gewinnen wird, und die Finanzierungsaktivität weiter zunimmt. Bei uns liegt der Fokus allerdings ohnehin auf einer Investitionsstrategie, die sich durch Marktveränderungen

hindurch behaupten kann.

### Welche Investitionsstrategien verfolgen Sie im Hinblick auf die demografische Entwicklung in den USA?

Der demografische Wandel ist ein wesentlicher Treiber für die US-Immobilienmärkte. Insbesondere Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum und hoher Zuwanderung bieten großes Potenzial. Wir setzen auf Mixed-Use-Projekte, die verschiedene Nutzungsarten wie Büroflächen, Einzelhandel und Wohnraum kombinieren. Diese Projekte schaffen nicht nur ein funktionales, sondern auch ein lebendiges und nachhaltiges Umfeld für Investoren und Nutzer.

### In welchen Regionen sehen Sie derzeit die größten Chancen für Investoren?

Der Sunbelt der USA bietet ein besonders attraktives Umfeld für Investitionen, da hier sowohl das Bevölkerungswachstum als auch die wirtschaftliche Dynamik stark sind. Auch Städte wie New York, die zum Teil schon als abgeschrieben galten, erholen sich langsam wieder, insbesondere im Bürosegment ist eine steigende Mietnachfrage zu verzeichnen. Aber auch in San Francisco mieten immer mehr Unternehmen aus der KI-Branche große Flächen an und beleben den Markt. Generell lässt sich sagen, dass Investoren von attraktiven Einstiegspreisen profitieren können, da die Markterholung gerade erst beginnt.

### Wie beschreiben Sie Ihre Investitionsstrategie?

Unsere langjährige Expertise im Asset Management hat uns in der Vergangenheit geholfen, unsere Immobilien auch in schwierigen Marktphasen gut zu positionieren und dann auch wieder erfolgreich zu verkaufen – relativ unabhängig der Marktsituationen. Unser Fokus liegt daher weiterhin auf einer flexiblen und langfristig orientierten Strategie, die uns auch in unvorhersehbaren Marktentwicklungen erfolgreich agieren lässt. ■

# Anbieter von ELTIFs haben Bremse gelöst

Scope registriert 2024 Rekord-Zuwachs - Immobilien spielen immer noch keine große Rolle

Jahrelang ist der ELTIF, der von der EU gepushte European Long Term Investment Fund, nicht so richtig in die Gänge gekommen. Nun scheint die Bremse gelöst. Das Volumen der ELTIFs hat 2024 um 38 Prozent zugelegt. Eine Rekordzahl an neuen Produkten wurde aufgelegt. Und der Trend dürfte anhalten. Scope rechnet mit einer Verdreifachung der Marktgröße bis Ende 2027 – wobei Immobilien in den Fonds noch immer keine große Rolle spielen.

Das Volumen des europäischen ELTIF-Markts könnte bis Ende 2027 auf 65 bis 70 Milliarden Euro wachsen, so die Einschätzung der Ratingagentur **Scope**. Sie erwartet, dass in den kommenden zwölf Monaten mindestens 80 ELTIFs aufgelegt werden. Für ihre jährliche Studie hat Scope Marktdaten in ganz Europa erhoben und Anbieter sowie Vertriebe befragt.

Aktuell sind europaweit 150 ELTIFs von 74 unterschiedlichen Asset Managern registriert. Im vergange-

nen Jahr wurden 55 Produkte aufgelegt – Rekord. Die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2021 (27 neue ELTIFs) wurde weit übertroffen.

Von den 150 ELTIFs haben bisher 133 Geld eingesammelt. Scope beziffert das aggregierte Volumen dieser Fonds für Ende 2024 auf 20,5 Milliarden Euro. Gegenüber Ende 2023 ist das verwaltete Vermögen damit um rund 5,7 Milliarden Euro gestiegen, was einem Zuwachs von 38 Prozent entspricht. Die Summe setzte sich zusammen aus 4,4 Milliarden Euro platziertem Kapital und 1,3 Milliarden Euro aus der Umwandlung von drei bereits zuvor bestehenden Produkten in ELTIFs.

Die drei größten Fonds – KlimaVest, Meridiam Infrastructure Europe III SLP und GF Infrastructures Durables SLP – vereinen rund ein Sechstel des gesamten Fondsvolumens. Die zehn größten ELTIFs repräsentieren 41 Prozent. Die Konzentration auf große Produkte ist weiterhin hoch, hat sich aber im Ver-

WERBUNG

 Verifort Capital

## VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

ZEICHNEN  
SIE JETZT!

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

Das Wichtigste im Überblick:

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



Alle Informationen zum  
Fondsprodukt finden Sie hier 

## Wechsel Dich II

**Vera Passade** wird Head of Office Agency Hamburg bei **Cushman & Wakefield**. Sie kommt von **Savills**. Im Zuge des deutschlandweiten Wachstumsplans für die Bürovermietungsabteilung sind sowohl in Hamburg als auch an anderen Standorten kurzfristig weitere Einstellungen vorgesehen.

Der **Bund Institutioneller Investoren (bii)** verzeichnet auch 2024 ein dynamisches Wachstum. Die Zahl der Mitglieder und Partner aus der Anbieterseite stieg um knapp 20 Prozent. Seit seiner Gründung 2018 positioniert sich der bii als unabhängige, assetklassenübergreifende Interessenvertretung institutioneller Investoren im DACH-Raum. Neue Partnerschaften, unter anderem mit **Allianz Global Investors, Intreal, der Hahn Gruppe** und **Quadoro**, unterstreichen die Dynamik.

In diesem Jahr plant der Verband den Ausbau regionaler Formate für institutionelle Investoren und Family Offices. Neue Kooperationsformate, etwa mit der Investment Expo, Super Return und Greenwich der S&P Group, der Start eigener Podcasts und Webinare erweitern das Angebot.

## Deka Immobilien Distributionszentrum

**Deka Immobilien** erwirbt das im Jahr 2024 fertig gestellte, von **MG Real Estate** entwickelte, 71.500 Quadratmeter große Distributionszentrum MG Park Malinas für den Offenen Immobilienfonds „Deka ImmobilienEuropa“. Es ist langfristig vermietet.

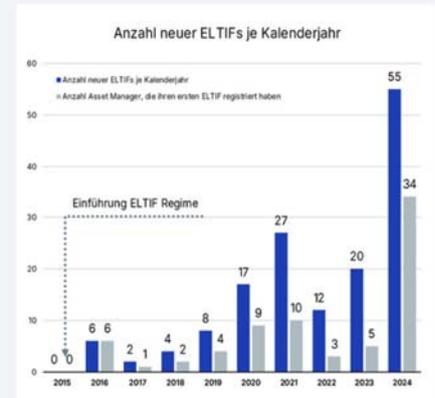
## Überblick über den ELTIF-Markt 2024/2025

Anzahl der aufgelegten ELTIFs

### ELTIFs bis Ende 2024

- Insgesamt **150** ELTIFs von **74** Asset Managern
  - **70** ELTIFs bis Ende 2023 aktiv vertrieben (2 ELTIFs bereits endfällig)
  - **3** ELTIFs im Jahr 2024 umgewandelt
  - **62** ELTIFs von **45** Asset Managern im Jahr 2024 angeboten
  - **15** ELTIFs noch nicht aktiv vermarktet im Jahr 2024
- **55** ELTIFs im Jahr 2024 von **43** Asset Managern aufgelegt
  - **34** Asset Manager begaben erstmalig einen ELTIF

→ Insgesamt **132** ELTIFs vertrieben (inkl. endfällige)



Überblick über den ELTIF-Markt 2024/2025

© Scope Group

gleich zum Vorjahr etwas abgeschwächt.

Französische Investoren haben bisher am meisten Kapital in ELTIFs investiert (7,5 Milliarden Euro per Ende 2024). Es folgen Anleger aus Italien (3,5 Milliarden Euro), Deutschland (2,8 Milliarden Euro) und Spanien (1,4 Milliarden Euro). Bei ELTIFs, die für Privatkunden zugänglich sind, dominieren Italien und Deutschland: 25 Prozent des Volumens aller ELTIFs, die Privatanlegern offenstehen, entfällt auf Italien, 21 Prozent auf Deutschland.

Auch beim platzierten Kapital liegen französische Investoren vorne. Auf sie entfallen 35 Prozent des platzierten Volumens. Deutschland liegt auf Platz zwei mit einem Anteil von 25 Prozent. Italienische und spanische Anleger machen jeweils 13 Prozent aus.

Bei den Assetklassen verteilt sich das bestehende Fondsvolumen relativ gleichmäßig auf Private Debt (33 Prozent), Infrastruktur (26 Prozent) und Private Equity (26 Prozent). Immobilien und gemischte Strategien stellen den restlichen Anteil. Das Gewicht der Assetklasse Immobilien hat durch die Umwandlung von zwei bereits zuvor bestehenden Produkten in ELTIFs gegenüber 2023 deutlich zugenommen.

Trotz des leichten Vorsprungs des Private-Debt-Segments sehen die befragten Anbieter und Vertriebe das größte

Interesse der Anleger bei den Assetklassen Private Equity und Infrastruktur. Als Grund nennen sie bei Private Equity die hohen Renditeerwartungen, bei Infrastruktur die Anschaulichkeit der Investments. Auch gemischte Produkte gewinnen an Aufmerksamkeit.

Zu den aktivsten Anbietern gehören **Azimet, BNP Paribas, Amundi, BlackRock, Commerz Real, Eurazeo, Partners Group, Generali Investments, Muzinich, Neuberger Berman** und **Turenne Capital**. Die meisten ELTIFs (98) sind bei der Luxemburger Aufsichtsbehörde (CSSF) registriert.

Der starke Anstieg der Produktanzahl im vergangenen Jahr hängt mit der ELTIF-2.0-Regulierung zusammen, die seit dem 10. Januar 2024 angewendet wird. Sie bringt eine Reihe von Erleichterungen sowohl für Anbieter als auch für den Vertrieb. Für weiteren Schwung hat das Inkrafttreten der technischen Regulierungsstandards am 26. Oktober 2024 gesorgt. Sie legen Details der ELTIF-2.0-Verordnung fest, etwa zur Liquiditätssteuerung.

Die neuen Regeln ermöglichen ELTIFs, die als Evergreen-Struktur aufgelegt werden, unter bestimmten Bedingungen regelmäßig einen Ein- und Ausstieg von Anlegern. Evergreen-ELTIFs sind ein wesentlicher Grund dafür, dass sich in diesem Jahr deutlich mehr Banken in konkreten Planungen zum Vertrieb von ELTIFs befinden als im Vor-

jahr. Zahlreiche Marktakteure sind zuversichtlich, dass die Zukunft von Privatmarktanlagen für breite Anlegerschichten dem ELTIF gehört.

Der Zuwachs des in ELTIFs verwalteten Vermögens im vergangenen Jahr ist solide, aber nicht überwältigend, kommentieren die Scope-Analysten. Die Zahl der ELTIFs sei zwar deutlich gestiegen, das Volumen aber noch nicht so stark. Das hat zwei wesentliche Gründe: Zum einen haben es andere Anlageformen schwer, sich in Zeiten höherer Zinsen zu behaupten – selbst wenn sie eine höhere Rendite versprechen. Das gelte umso mehr für Anlageformen, an die sich die Anleger lange binden müssen, was bei Privatmarktinvestitionen regelmäßig der Fall ist.

Zum anderen haben sich manche Anbieter, insbesondere diejenigen, die mit neuen Produkten auf den Markt streben, mit Aktivitäten zurückgehalten und auf die finale Fassung der technischen Regulierungsstandards (RTS) gewartet, die am 26. Oktober 2024 in Kraft getreten sind.

Im laufenden Jahr dürfte das Interesse der Anleger durch das gesunkene Zinsniveau und vor allem durch die mediale Begleitung daher höher sein. Demgegenüber könnte in Deutschland die teils vorhandene Skepsis gegenüber neuartigen Finanzprodukten und mögliche schlechte Erfahrungen mit geschlossenen Fonds die Verbreitung des ELTIFs hemmen.

Eine starke Nachfrage wird sich nach Ansicht von Scope langfristig dann einstellen, wenn sich zeigt, dass ELTIFs in der Breite eine hohe Rendite erzielen können oder ein sehr vorteilhaftes Rendite-Risiko-Profil aufweisen. Weil sich diese Erkenntnis über Jahre hinweg entwickeln muss, wird es dauern, bis Anleger in der Breite investieren. Zunächst wird der ELTIF im Private-Banking- und im semi-institutionellen Bereich Volumen gewinnen, ehe er bei gehobenen Privatkunden oder gar im Retail-Segment durchstarten wird. Dennoch sei festzustellen, dass das Interesse auf der Vertriebsseite im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen ist. ■

## Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

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



### Solarpark erworben ✓

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

# Erholung für ambulante Pflege in Sicht

Hauck Aufhäuser Lampe sieht große Chancen für institutionelle Investoren - Volumen 30 Milliarden Euro

Pflegeheime sind aus dem Blick vieler Immobilien-Investoren geraten. Grund dafür ist eine steigende Zahl von Betreiber-Pleiten. Eine positive Meinung zum Markt hat die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank. Sie erkennt ein Marktvolumen für ambulante Gesundheitsimmobilien als Investmentprodukt für professionelle Anleger von mehr als 30 Milliarden Euro und rund 3.500 Objekte in Deutschland.

Das geht aus dem aktuellen „Marktreport Ambulante Gesundheitsimmobilien“ des Real-Estate-Investment-Management der Privatbank in Kooperation mit **CBRE** hervor. Die Studie zeigt, dass politische Rahmenbedingungen, die demografische Entwicklung, geänderte Nutzeranforderungen und Effizienzsteigerungen im Gesundheitssektor die Nachfrage nach modernen, ambulanten Versorgungsstrukturen weiter erhöhen werden.

„Die tatsächliche Zahl der für institutionelle Investoren investierbaren ambulanten Gesundheitsimmobilien ist in

unserem Marktreport konservativ angesetzt und fällt deshalb in der Realität vermutlich noch höher aus. Das gilt umso mehr für die Investmentaktivitäten von institutionellen Investoren, die nicht unbedingt nach sortenreinen ambulanten Gesundheitsimmobilien suchen, sondern auch Mischimmobilien mit überwiegend anderen Nutzungsarten akzeptieren“, sagt **Patrick Brinker**, Head of Real Estate Investment Management bei **Hauck Aufhäuser Lampe**.

Der Gesundheitsimmobilienmarkt verzeichnete 2024 ein Transaktionsvolumen von 973 Millionen Euro, wovon 79 Millionen Euro auf ambulante Gesundheitsimmobilien entfielen. Das entspricht acht Prozent des Volumens der Assetklasse Healthcare. Internationale Investoren waren am aktivsten und haben ihren Anteil im Jahresvergleich um 39 Prozentpunkte auf rund 58 Prozent des Transaktionsvolumens erhöht. Die Spitzenrendite lag per Ende 2024 bei 4,7 Prozent. ▶



**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)

Die fortschreitende Ambulantisierung führe dazu, dass immer mehr medizinische Behandlungen außerhalb von Krankenhäusern stattfinden. In Deutschland findet aktuell aber immer noch die Mehrzahl aller operativen Eingriffe im stationären Bereich statt. Verschiedene Gutachten gehen von einem Ambulantisierungspotenzial von mehr als 20 Prozent aus, wobei die Quote je nach Fachrichtung unterschiedlich ausfällt. Der Katalog ambulanter Operationen (AOP-Katalog) wurde 2025 erweitert, wodurch künftig schätzungsweise rund 400.000 vormals stationäre Eingriffe pro Jahr ambulant erbracht werden können.

Laut einer Studie von **Rebmann Research**, einem auf den Gesundheitsmarkt fokussierten Analysten, und Hauck Aufhäuser Lampe gibt es bundesweit mindestens 3.440 ambulante Gesundheitsimmobilien. Insgesamt kommt im Bundesdurchschnitt auf 24.141 Einwohner eine ambulante Gesundheitsimmobilie. Besonders hohe Konzentrationen finden sich zudem in Metropolregionen wie Berlin (13.039 Einwohner pro Standort) und Hamburg (10.067), während in strukturschwächeren, ländlichen Regionen weiterhin erheblicher Entwicklungsbe-

darf besteht. Gerade in diesen Gebieten könnte der Ausbau ambulanter Versorgungsstrukturen dazu beitragen, medizinische Angebote wohnortnah sicherzustellen und Versorgungslücken zu schließen.

Die durchschnittliche Gesamtmietfläche in den untersuchten ambulanten Gesundheitsimmobilien betrug rund 3.000 Quadratmeter. Die Nettokaltmiete lag bei 13 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für ambulante Gesundheitsimmobilien bewegen sich im Bereich des 18,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete, was einem typischen Objektwert von rund 8,7 Millionen Euro entspricht.

„Wir erwarten, dass die geplante Krankenhausreform und strukturelle Veränderungen im Gesundheitswesen die Entwicklung weiter vorantreiben“, so Brincker. Besonders in Mittelstädten und ländlichen Regionen sieht er ein großes Potenzial für neue Projekte, da hier die flächendeckende medizinische Versorgung zunehmend in ambulante Strukturen verlagert werde. ■

## 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!



# Endspurt bei Olympia in London

Tausende Bauarbeiter errichten Büros, Hotels, Gastronomie und Theater rund um historische Messehalle

**Es dauert eine Weile, bis sich die Arbeiter durch die Sicherheits-Drehtüren zur Baustelle an der Kensington High Street in London gewunden haben. An durchschnittlichen Tagen sind auf dem Gelände 3.000 Handwerker tätig, in der Spitze rund 5.000. Seit 2017 errichten sie dort eine Stadtteilentwicklung mit historischem Kern. Eine Messehalle aus dem Jahr 1886, die dem Projekt seinen Namen gibt: Olympia.**

Finanziert wird das 1,6 Milliarden Pfund schwere Entwicklungsprojekt in Großbritannien auch mit dem Kapital deutscher Investoren. **Deutsche Finance** aus München hat eine Reihe von institutionellen Großanlegern von dem Objekt im Stadtteil Hammersmith überzeugt. Eine Tranche für private Kapitalanleger hat Deutsche Finance schon vor geraumer Zeit erfolgreich zurückgezahlt. Die Einnahmen im Objekt werden absehbar steigen. Im Laufe des Jahres werden große Teile des Olympia Exhibition Centers fertiggestellt und erwirtschaften zusätzliche Mieterträge.

Durchgehend im Betrieb waren und sind die Messehallen im viktorianischen Stil. Zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung galten sie als das größte aus Stahl und Glas erbaute Gebäude in Großbritannien. In den vorigen mehr als 130 Jahren präsentierten Aussteller dort Autos, Möbel und sogar Flugzeuge. Seit 1907 ist der Stahlkoloss Austragungsort der „Olympia London International Horse Show“, eines der größten Reitturniere des Vereinigten Königreichs.

Deutsche Finance hat das Grundstück inklusive der historischen Bebauung mitten in der britischen Hauptstadt 2017 von einem Projektentwickler übernommen, der sich seinerzeit auf den Bau von Wohnungen spezialisiert hat. Das Architekten-Team hat ein Konzept erarbeitet, das unter anderem zwei Hotels mit knapp 350 Zimmern, ein Musical-Theater, eine zusätzliche Konzerthalle mit Platz für 4.400 Besuchern und Büroflächen umfasst. Restaurants und Cafés, Parkplätze in der Tiefgarage. Mietverträge mit

## BIIS Jahrestagung Immobilienfonds 2025

26. Mai 2025 - Steigenberger Airport Hotel Frankfurt / Zoom Webinar

### Programm

- 10:00 Uhr Check-in mit Begrüßungskaffee und Vital-Snacks
- 10:30 Uhr Begrüßung und Einleitung in den Tag - Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender, BIIS
- 10:45 Uhr KEYNOTE: Strategisches Denken und Handeln in einer aus den Fugen geratenen Welt - Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Weidenfeld, Rektor, Alma Mater Europaea
- 11:30 Uhr Zinsen, Konjunktur, Kapitalmärkte: Makroökonomischer Ausblick und Implikationen für die Immobilienfonds-Branche - Dr. Gabriele Widmann, Leiterin Immobilien-Research, DekaBank
- 12:00 Uhr Global Real Estate: Aktuelle Daten, Trends und Prognosen für 2025 und darüber hinaus - Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy, JLL
- 12:30 Uhr Marktüberblick und regulatorischer Ausblick zu Immobilienfonds, Kreditfonds und ELTIFs: Was Investoren wissen müssen - Rudolf Siebel, Geschäftsführer, BVI
- 13:00 Uhr Mittagspause
- 14:00 Uhr InvestorenTALK: Aktuelle Perspektiven und Zukunft der Branche - Chancen und Risiken
- Kurz-Impuls von Dr. Asoka Wöhrmann, CEO, PATRIZIA SE  
Camille Duffieux, Geschäftsführerin, IntReal  
Mario Schüttauf, Geschäftsführer, CRI  
Ulrich Steinmetz, Head of Real Estate Transactions Europe, DWS  
Gesa Wilms, Geschäftsführerin, Deka Immobilien Investment  
Gerald Kremer, COO, Union Investment Real Estate
- MODERATION: Birger Ehrenberg, Geschäftsführer, ENA Experts
- 15:00 Uhr Aktuelle Themen im Bereich der Immobilienfinanzierung: Trends und Entwicklungen - Annett Wünsche, Leiterin Immobilienfinanzierung, vdp
- 15:15 Uhr FinanceTALK: Immobilienfinanzierung - Engpass für die Märkte? Strategien und Lösungen
- Oliver Sill, Abteilungsleiter Direktor, BayernLB  
Michael Morgenroth, CEO, CAERUS Debt Investments  
Annett Wünsche, Leiterin Immobilienfinanzierung, vdp
- MODERATION: Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender, BIIS
- 15:45 Uhr Kaffeepause
- 16:15 Uhr Proptechs in der Fondsbranche: Innovationen und Best Practices - Sarah Maria Schlesinger, Geschäftsführerin, blackprint Partners
- 16:35 Uhr Effizienz neu definiert: Künstliche Intelligenz und Digitalisierung als Treiber der Kostensenkung? - Dr. Lars Scheidecker, Partner, EY
- 16:55 Uhr Digitale Zukunft der Finanzierung, Transaktion und Bewertung: Trends und Technologien - Dr. Andreas Muschter, CFO, neoshare
- 17:15 Uhr DigiTALK: Digitalisierung in der Immobilienfonds-Branche - Herausforderungen und Chancen
- Dr. Andreas Muschter, CFO, neoshare  
Dirk Rathlev, Partner, EY  
Sarah Maria Schlesinger, Geschäftsführerin, blackprint Partners
- MODERATION: Prof. Dr. Verena Rock, IIWM
- 17:45 Uhr Zusammenfassung des Tages und Verabschiedung - Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender, BIIS

## Ökorenta

### Studien-Projekt

Speichertechnologien sind nicht nur ein zentraler Faktor für das Gelingen der Energiewende, sie können auch eine wirtschaftlich höchst sinnvolle Asset-Ergänzung in den Portfolios der ÖKORENTA-Fonds sein. Um diesen Sachverhalt zu verifizieren, haben sieben Studierende aus dem Institut für projektorientierte Lehre der Hochschule Emden/Leer über zwei Semester ein von der **ÖKORENTA-Gruppe** angestoßenes Forschungsprojekt geleistet, das jetzt abgeschlossen wurde. „Die besondere Herausforderung lag darin, ein Ertragsmodell zu entwickeln, das eine fundierte Einschätzung ermöglicht. Die Studierenden haben ein Tool erarbeitet, das bei uns zum Einsatz kommen wird“, sagt **Constantin Linden**, Risikomanager der ÖKORENTA-Gruppe und Leiter des Hochschulprojekts zur gelungenen Kooperation.

## Golding Capital

### Impact-Fonds closed

**Golding Capital Partners** hat seinen ersten dedizierten Private-Equity-Impact-Fonds mit Kapitalzusagen in Höhe von 115,5 Millionen Euro geschlossen. Zu den institutionellen Investoren zählen Versorgungswerke, Sparkassen, Versicherungen, Pensionskassen und Stiftungen aus Deutschland, der Schweiz, Schweden und Portugal. Rund 20 Prozent des Kapitals stammen von Neuinvestoren. Ein Nachfolgeprodukt mit Fokus auf Klimatechnologie-Unternehmen in Europa und Nordamerika ist für das vierte Quartal 2025 geplant.



**Kombination** aus Alt und Neu. Der geschwungene Teil gehört zu einem Hotel.

einer Laufzeit von bis zu 35 Jahren sind unterschrieben.

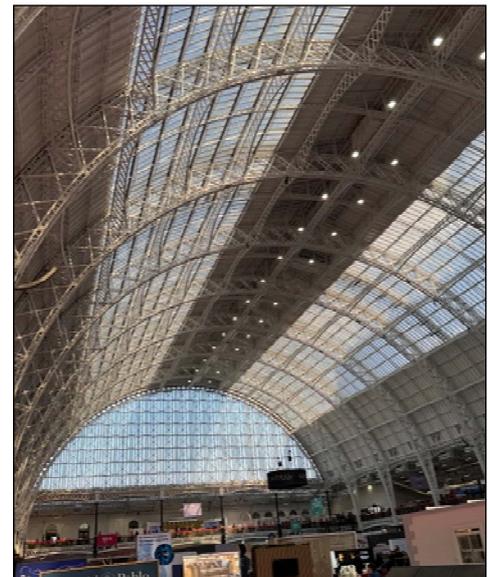
Mit dem bereits fertig gestellten Aufzug fahren die Arbeiter bis in den elften Stock des Büro-Komplexes. Die Mieter der oberen Geschosse nutzen künftig die riesige Terrasse, die bereits mit Bäumen bepflanzt ist. Von dort schweift der Blick über den Hyde-Park bis zum Business-Viertel der britischen Hauptstadt, in der die ehemals von der **IVG** als Publikumsfonds finanzierte „Gurke“ schon längst nicht mehr zu den höchsten Bürogebäuden zählt.

Nach einer harten Phase mit steigenden Leerständen hat sich der Trend auf dem Büromarkt gedreht. **Jones Lang LaSalle** (JLL) positioniert London in seiner Rangliste der europäischen Top-Standorte auf Platz eins. Die Spitzenmiete stieg alleine vom dritten ins vierte Quartal 2024 um rund 5,4 Prozent. Der Vermietungsumsatz in der Londoner Innenstadt erreichte im vergangenen Jahr knapp 900.000 Quadratmeter und lag damit auf dem Niveau von 2023. Im Schlussquartal nahm die Dynamik mit 282.000 Quadratmetern zu.

Dies war nach JLL-Ermittlungen das stärkste Quartal im Jahr 2024 und wurde von einem lebhaften City-Markt angetrieben. Banken und Finanzdienstleistungen dominierten die Aktivität, machten knapp 30 Prozent des Volumens aus und damit in etwa so viel wie 2023. Außerdem gab es einen Anstieg der Aktivität im Telekommunikationssektor, der rund 19 Prozent des Umsatzes darstellte und durch vier Transaktionen mit mehr als 4.500 Quadratmetern angekurbelt wurde.

„Angesichts der sich verbessernden Vermietungsstimmung und der großen Pipeline an Deals ist es wahrscheinlich, dass viele Abschlüsse auf 2025 verschoben wurden“, analysiert **Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL: „Während die Anmietungsprozesse nach wie vor länger dauern, zeigt sich, dass die Nutzer entscheidungsfreudiger werden, wenn es darum geht, geeignete Flächen in hart umkämpften Märkten zu sichern.“

Bis zum Ende des Jahres dürften auch die ersten Mieter in die Gebäude des Olympia-Projektes an der Kensington High Street einziehen und ihre Arbeitsplätze bequem mit der Bahn erreichen. Der Bahnhof Kensington Olympia befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. ■



**Damals das größte Gebäude** aus Stahl und Glas: Messehalle im viktorianischen Stil.

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](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**

**Quadoro Investment GmbH**

**Real I.S. AG**

**TSO – The Simpson Organization**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

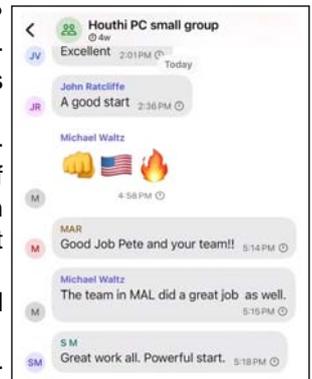
Eins vorweg: Die USA sind mehr als **Donald Trump** und seine willfährigen Republikaner-Gehilfen. Amerika ist und bleibt die global stärkste Wirtschaft mit Chancen für Investoren. Das sehe ich ähnlich wie **Fabian Spindler** von **Jamestown** im Gespräch mit dem Fondsbrief (siehe Seite 11). Aber der US-Präsident ist zweifellos der mächtigste Mensch auf dem Globus - und meiner Ansicht nach weit davon entfernt, mit dieser Verantwortung umzugehen. Die maßlosen Zölle sind nur ein aktuelles Beispiel. Daher nehme ich weiterhin kein Blatt vor den Mund, um diesen Mann als das zu beschreiben, was er ist: Eine Gefahr für die Stabilität in seinem Land und in der ganzen Welt.

Besucher des Richard Nixon Presidential Library and Museum berichten von beunruhigenden Geräuschen. Sie dringen aus dem Grab des 37. US-Präsidenten, der auf dem Gelände seine letzte Ruhe fand. Aktuell rotiert Nixon jedoch in seinem Sarg, umgetrieben von einer Frage: Warum nur bin ich seinerzeit wegen solch einer Lappalie zurückgetreten? Was hatte er schon groß verbrochen, der Verursacher der Watergate-Affäre, die allen kommenden politischen Verfehlungen einen Suffix verpasste, auch im deutschen Sprachraum? Waterkant-Gate, Ibiza-Gate, Diesel-Gate, sogar Pimmel-Gate.

Im Auftrag des republikanischen Präsidenten hatten damals fünf Einbrecher versucht, in einem von den Demokraten als Wahlkampf-Zentrale genutzten Raum im Watergate-Gebäudekomplex Abhörwanzen zu installieren und Dokumente zu fotografieren. Damals ein No-Go, das zur Absetzung des Präsidenten geführt hätte, wäre er dem nicht mit seinem Rücktritt zuvorgekommen.

„Whaaaaat?“, werden Sie sich fragen. „Das ist doch ein Fliegenschiss.“ War halt eine andere Zeit. Die Redakteure der Washington Post, die den Skandal aufdeckten, bekamen den Pulitzerpreis und wurden zu Ikonen des Journalismus. In Hollywood verewigt in einem Film mit **Dustin Hoffmann** und **Robert Redford** in den Hauptrollen.

Und 2025? Da koordinieren Trumps Dilettanten einen Bombenangriff auf den Jemen in einer Art Whatsapp-Gruppe und kommentieren ihn anschließend



wie die Teilnehmer eines Elternabends in der Grundschule. Alles ist gesagt, aber noch längst nicht von jedem. „Excellent.“ „A good start.“ „Good Job Pete and your team!!“ „The team in MAL did a great job as well.“ „Great work all. Powerfull start.“ „Really great. God bless.“ Und das ist nur eine Auswahl der Chats. Woher wissen wir das? Weil einer der Amateure den Atlantic-Journalisten **Jeffrey Goldberg** in die Gruppe eingeladen hatte.

Die Konsequenzen aus dieser Dummheit? Keine. Zumindest nicht für die Polit-Praktikanten. US-Präsident Donald Trump hat das Justizministerium und das FBI bereits gleichgeschaltet, so dass mit Ermittlungen aus dem Weißen Haus nicht zu rechnen ist. Im Gegenteil schießen sich Trump und seine Hilfsarbeiter auf den Journalisten ein. Statt renommierter Preise gibt es Beleidigungen und Drohungen: Loser, Betrüger, Widerling, verrufen, hinterhältig, Falschmeldung.

In Nordkorea nicht überraschend, in den USA ein weiterer Mosaikstein auf dem Weg in Personenkult und Autokratie. Und dabei haben wir über die „erbärmlichen Europäer“ noch gar nicht gesprochen. Nicht über die zerstörerischen Zölle. Nicht über den „Liberation Day“. Nicht über Grönland. Nicht über Kanada. Nicht über die Ukraine. Nicht über Russland.

**Richard Nixon** dürfte nicht der einzige Ex-Präsident sein, der derzeit in seinem Grab rotiert. ■