

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 486 | 30. KW | 25.07.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Fair Deal finanziert Pflegeplätze im Immac-Irland-Fonds	2
Auf ein Wort... Mit Christine Bernhofer von der Real I.S. AG	5
Hotelmärkte: Häuser vor allem bei internationalen Investoren gefragt	9
Einzelhandel: JLL sieht Expansions-Chancen in Top-Lagen der Metropolen	11
Personalia I	12
Wealthcap-Rückblick: Goldilock-Szenario schloss Sachwerte aus	13
Personalia II	14
Fußball-Finanzierung: Wenn Buchhalter den Abstieg provozieren	15
Zweitmarkt: Schwache Abschlüsse bei Immobilienfonds drücken Kurse	17
Start-ups: Rüstung und IT dominieren bei Nachwuchs-Unternehmen	18
Impressum	20
Das Letzte	20

Meiner Meinung nach...

Sind Sie schon im Urlaub, oder ist das Schuljahr in Ihrem Bundesland noch gar nicht beendet? Um den Termin der Sommerferien hat sich ein veritabler Streit entwickelt, in dem Bayerns Ministerpräsident **Markus Söder** auf seine ganz eigene Art das Wort führt. Ist doch echt „Das Letzte“.

Zum Thema Sommerurlaub passt die Entwicklung auf den deutschen Hotelmärkten. Häuser vor allem mit vielen Sternen sind bei ausländischen Investoren beliebt. Sie stehen für mehr als zwei Drittel des Umsatzvolumens, wobei alleine der Verkauf des Mandarin Oriental in München mit 150 Millionen Euro zu Buche schlägt.

Wealthcap hat zurückgeschaut, wie sich die Immobilienmärkte seit Beginn der **Lehman**-Krise im Jahr 2008 entwickelt haben. Dahinter steckt kein Automatismus, was uns hoffen lässt, dass wir auf künftige Krisen besser vorbereitet sind.

Berlin ist nicht mehr die Nummer eins bei der Finanzierung von Start-ups. In Bayern und vor allem in München spielt nun die Musik. Auch die Konzepte und Geschäftsmodelle der Nachwuchsunternehmen haben sich verändert. Früher ohne Chance, setzen die Finanziere auf die Perspektiven von Rüstungsunternehmen.

In den entweder glühend heißen oder verregneten Tagen der Sommerferien lockere ich den Fondsbrief mit einem Thema auf, das bestimmt viele Leser abholt und auch zum aktuellen Hype um die Fußball-Europameisterschaft der Frauen in der Schweiz passt. Es geht um die Profi-Vereine und die Fouls der Deutschen Fußball Liga (DFL) in Sachen Finanzplanung. Und damit meine ich nicht das Theater um den Löwen-Verein 1860 München und seinen jordanischen Investor, sondern um mein Herzens-Team aus Gelsenkirchen. Immobilien-Professor **Günter Vornholz** ist nicht nur ebenfalls Fan des FC Schalke 04, sondern außerdem ein ausgewiesener Experte in Sachen Stadionbau und Wirtschaftlichkeit im Fußball.

Wer außerdem Lust hat, einen persönlich gefärbten blau-weißen Artikel eines doppelt gebeutelten Fans zu lesen, wird hier auf seine Kosten kommen:

https://www.dieblaue24.com/1860/31971-der-gastkommentar-von-markus-gotzi-bekenntnisse-eines-schalke-jungloewen#google_vignette

Viel Spaß beim Lesen!



KGAL

Spanischer Solarpark für Software-Stiftung

Die **KGAL Investment Management** hat im Auftrag der **Software AG – Stiftung** (SAGST) einen Solarpark im südspanischen Andalusien erworben. Die Anlage mit einer Leistung von 60,5 Megawatt peak (MWp) speist seit Juni 2025 Strom in das öffentliche Netz ein. Entwickelt wurde das Projekt vom langjährigen KGAL-Partner **BayWa r.e.** Die Transaktion markiert einen weiteren Meilenstein im Ausbau des nachhaltigen Infrastrukturportfolios der Stiftung.

Der Solarpark „Gerena“ liegt in der Gemeinde Guillena in der Provinz Sevilla und wurde auf ehemaligem Agrarland errichtet. Der Erlös für rund 70 Prozent der Stromproduktion ist über ein zehnjähriges Power Purchase Agreement (PPA) mit einem europäischen Industrieunternehmen vertraglich abgesichert.

Die **Software AG – Stiftung** mit Sitz in Darmstadt zählt zu den größten gemeinnützigen Stiftungen Deutschlands. Ihr Vermögen – aufgebaut durch den unternehmerischen Erfolg des IT-Pioniers **Peter Schnell** – ist über verschiedene Anlageklassen hinweg aufgestellt und konsequent nach selbst definierten ESG-Kriterien investiert, unter anderem in Immobilien, Kapitalmärkte und Unternehmensbeteiligungen. Aus den Erträgen fördert die Stiftung seit mehr als 30 Jahren jährlich rund 250 gemeinwohlorientierte Projekte zur Entwicklung von Mensch und Gesellschaft – mit Schwerpunkt in Deutschland und Europa.



Irish Stew und Guinness - mehr Irland geht nicht.

Fonds-Check

Fair deal finanziert Pflegeplätze

Immac group mit weiterem Irland-Fonds für vermögende Anleger

Es ist noch nicht so lange her, da zählten Pflegeheime zu den gefragten Immobilien-Assets bei privaten und professionellen Investoren. Alleine die Demografie mit steigenden Zahlen älterer Menschen sprach für die Beteiligung an solchen Sozialimmobilien. Die steigende Zahl insolventer Betreiber sorgten allerdings für Ernüchterung.

Immac hat sich vor Jahrzehnten auf die Platzierung von geschlossenen Fonds mit Pflegeimmobilien spezialisiert, nicht nur in Deutschland. Für vermögende Anleger ab 200.000 Euro plus fünf Prozent Agio bietet das Unternehmen aktuell den Spezial-AIF „Immac Irland Sozialimmobilien VI“ an.

Objekt: „The Bethany House“ wurde ursprünglich 1990 errichtet und in den Jahren 2010, 2017 und 2021 umfassend erweitert. Heute erstreckt sich die Pflegeeinrichtung auf einem rund drei Hektar großen Grundstück und verfügt über 90 Betten, verteilt auf 81 Zimmer, davon 72 Einzelzimmer. Die Einrichtung ist nahezu komplett ausgelastet. Neben der Langzeitpflege bietet das Pflegeheim auch Tagesbetreuung an und wirbt mit einer hochwertigen Ausstattung und umfassenden Dienstleistungen im Pflegebereich. Der Fonds

hat rund 15,3 Millionen Euro für die Immobilie gezahlt. Inklusive aller Kosten und Gebühren endet das Fondsvolumen bei gut 19,4 Millionen Euro.

Lage: Das Fondsobjekt befindet sich in der Gemeinde Ballykilmore im County Westmeath, Provinz Leinster, rund 90 Kilometer von Dublin entfernt. Die Pflegeeinrichtung ist die einzige vollstationäre Pflegeeinrichtung im Umkreis von 24 Kilometern.

Bevölkerungs-Prognose: Im europäischen Vergleich ist Irland eines der Länder mit der jüngsten Bevölkerung. Laut dem irischen Statistikamt CSO wird die Gesamtbevölkerung bis 2057 auf bis zu 6,4 Millionen wachsen. Auffällig ist die Entwicklung in den höheren Altersgruppen: So wird die Zahl der über 65-Jährigen bis 2057 um 141 Prozent steigen, was einen erheblich wachsenden Pflegebedarf andeutet. Schon heute ist in weiten Teilen Irlands eine Vollausslastung der stationären Einrichtungen zu beobachten. Im Jahr 2024 erreichte die durchschnittliche Auslastung der Pflegeeinrichtungen mit 92,3 Prozent den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre.

Pflegesystem: Die Finanzierung von Pflegeeinrichtungen in Irland ist kom-

plex und setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen, in denen der Staat, die Bewohner und private Akteure unterschiedliche Rollen einnehmen. Das zentrale staatliche Finanzierungsinstrument für Pflegeheime in Irland ist das „Nursing Homes Support Scheme“, besser bekannt als „Fair Deal“. Dieses Programm wurde 2009 eingeführt, um einen fairen Zugang zu Langzeitpflege sicherzustellen und hohe Eigenkosten für ältere Menschen abzufedern. Private Zahlungen und zusätzliche Versicherungen decken Leistungen ab, die über „Fair Deal“ hinausgehen, zum Beispiel Einzelzimmer.

Betreiber: Die IMMAC group ist eine von nur zwei internationalen Investmentgruppen in Irland, die sowohl das Eigentum an Pflegeimmobilien als auch die Betreiberunternehmen besitzt. Der Markteintritt erfolgte 2018. Seither hat das Unternehmen acht Pflegeheime mit insgesamt 500 Betten erworben. Diese Pflegeeinrichtungen werden von der **Beechfield Care Group (BCG)** betrieben, der IMMAC-Betriebsgesellschaft in Irland. Zu ihren zentralen Aufgaben gehören der Betrieb und die Qualitätssicherung der Pflegeeinrichtungen, das Personalmanagement und die Finanzverwaltung der Gruppe.

Kalkulation: Der Spezial-AIF hat eine Laufzeit bis Mitte 2040. Anleger beteiligen sich mit 12,9 Millionen Euro inklusive Agio. Das Darlehen ist 6,5 Millionen Euro schwer und verzinst sich zu 5,0 Prozent. Die Tilgung beginnt bei einem Prozent und verdoppelt sich ab 2029. Nach Ende der Zinsfestschreibung Mitte 2035 rechnet Immac mit 5,5 Prozent weiter. Das erscheint realistisch. Die Tilgung von jährlich drei Prozent ist vergleichsweise hoch und ein Pluspunkt in der Kalkulation.

Gewinn-Szenario: Anleger sollen Ausschüttungen in Höhe von 5,0 Prozent bis 2029, 5,5 Prozent bis 2034 und 6,0 Prozent bis 2040 erhalten. Immac stellt seinen Anlegern über die Laufzeit einen Vermögensgewinn in Höhe von 79 Prozent in Aussicht oder ein jährliches Plus von 7,4 Prozent vor Steuern. In diesem Fall würde der Fonds die Immobilie zu einem Preis von 22 Millionen Euro verkaufen.

Kosten: Die Initialkosten für Vertrieb, Strukturierung und weitere Dienstleistungen summieren sich auf bis zu 25 Prozent der investierten Kommanditeinlage inklusive Agio. Nicht gerade ein Sonderangebot. Laufend fallen 1,3 Prozent für die Verwaltung an. ►

Investieren Sie in eine
lebenswerte Zukunft

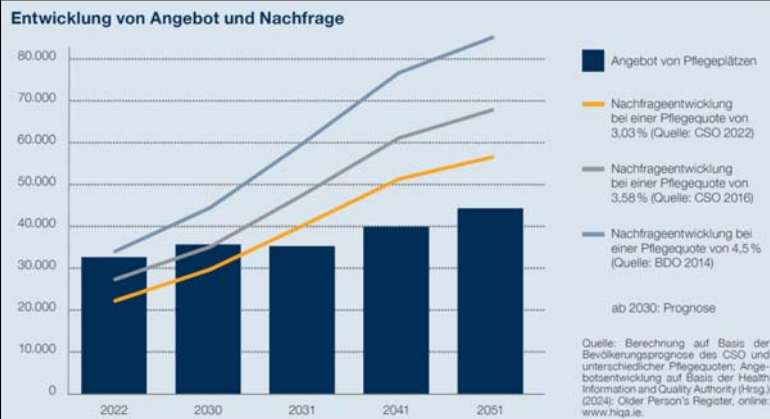
 EURAMCO

EURAMCO – Ihr starker Partner für
Sachwertbeteiligungen mit dem
Schwerpunkt Erneuerbare Energien.

Und das seit über 25 Jahren.

Union Investment Verkauf in London

Union Investment verkauft die Büroimmobilie „Finsbury Circus House“ in London an ein Joint Venture aus **Aware Super** und **Delancey** und betrachtet den Deal als Signal für den Wendepunkt am Londoner Büroimmobilienmarkt. Union Investment hatte das in der City of London gelegene Objekt 1992 für den „UniImmo: Deutschland“ erworben. Der damalige Kaufpreis lag bei 72,5 Millionen Pfund. Das beim Kauf vollständig an die **Bank of Toyko** vermietete Objekt wurde nach dem Auszug des Mieters zu einer Multi-Tenant-Immobilie umgebaut.



Steuern: Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Anbieter: Die Immac group hat sich im Jahr 1997 auf Investitionen im Healthcare-Sektor spezialisiert und seitdem 136 Fonds für private, vermögende und institutionelle Investoren mit einem Volumen von mehr als zwei Milliarden Euro aufgelegt, davon fünf in Irland.

kulation ist nachvollziehbar. Für Investoren, die der Irland-Expertise der Immac group und dem dortigen Pflegesystem vertrauen. Abgerechnet wird im Euro, also kein Währungsrisiko. Die Kosten sind nicht ohne, das nehmen Anleger bei Immac in Kauf. ■

Meiner Meinung nach... Pflegeheimfonds für vermögende Investoren ab 200.000 Euro. Anleger der Beteiligung am Bethany House in Irland sollen bis 2040 ein Plus von knapp 80 Prozent erzielen. Die Kal-

**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

Auf ein Wort

KI bestimmt Nachfrage nach Büroflächen

Timing für den Verkauf von Objekten gar nicht so schlecht - Wohnen und Logistik im Fokus bei Real I.S.

Wie reagiert ein Immobilienunternehmen auf die aktuelle Situation mit angespannten Märkten, zurückhaltenden Investoren und einer komplizierten Weltlage? Christine Bernhofer hat im Herbst vergangenen Jahres das Ruder bei der Real I.S. AG übernommen.

Der Fondsbrief: Es hat eine Zeit gedauert, aber inzwischen scheint nahezu jeder Anbieter von Sachwertbeteiligungen Pläne in Sachen ELTIF zu verfolgen. Wie denken Sie darüber?

Christine Bernhofer: Wir schauen uns den ELTIF intensiv an und haben Voraussetzungen dafür geschaffen, ihn unseren Investoren anzubieten. Er bietet eine Reihe von Vorteilen: Zum Beispiel haben Privatanleger damit Zugang zur Anlage in Infrastrukturthemen, und es gibt die quotierte Regelung bei eventuellen Rückgaben, das Gating. Aber natürlich achten wir darauf, unseren offenen Immobilienfonds

nicht durch Produkte aus dem eigenen Haus zu kannibalisieren. Erst kürzlich hat **Scope** dem „Realinvest Europa“ eine im Branchenvergleich gute Performance ausgewiesen, und monatlich haben wir im Schnitt Mittelzuflüsse im einstelligen Millionenbereich.

Worin würde ein möglicher ELTIF investieren?

Für uns denkbar ist das Segment immobiliennahe Infrastruktur. Das können Schulen sein, Universitäten, soziale Infrastruktur. Eine Ergänzung zu den etablierten Nutzungsarten. In unseren bestehenden



Christine Bernhofer, Real I.S.



pangaea·life

Investieren, wo Wachstum entsteht.

Der **Pangaea Life Co-Invest Fonds**:

Ihr Zugang zu ESG-konformen Wohnimmobilien in einer der wachstumsstärksten Regionen der USA.

Jetzt informieren unter
www.pangaea-life.de/co-invest



Pangaea Life GmbH
Thomas-Dehler-Straße 25
81737 München
info@pangaea-life.de
www.pangaea-life.de

Investments for a sustainable future

+++++++ Dies ist eine Marketing-Anzeige. ++++++
Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Primus Valor

Drei Mal Allgäu

Das Mannheimer Emissionshaus **Primus Valor** hat für seinen aktuellen AIF „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ ein umfangreiches Wohnimmobilienportfolio im Allgäu erworben. Insgesamt wurden drei Standorte akquiriert, die 317 Wohneinheiten umfassen und sich auf einer Gesamtwohnfläche von 16.400 Quadratmeter verteilen. Die Standorte – Kempten, Kaufbeuren und Memmingen – überzeugen Primus Valor durch ihre wirtschaftliche Basis und ein stetiges Bevölkerungswachstum.

Fonds geht es derzeit darum, die Bestände weiter fit zu machen, zum Beispiel mit Nachvermietungen, um die Werte unserer Kunden mindestens zu erhalten. Wir sind uns im Klaren darüber, dass die Büroflächen nicht mehr in dem Maße benötigt werden wie noch vor einigen Jahren.

Unter anderem dafür verantwortlich wird die zunehmende Nutzung künstlicher Intelligenz sein. KI wird zunehmend Routinejobs erledigen, so dass die Büromieter künftig keine 20 Sachbearbeiter mehr beschäftigen, sondern nur mehrere Controller. Das hat Auswirkungen auf die Anmietung der Büros. Qualität der Ausstattung, Lage und Umfeld werden noch wichtiger.

Logistik und Wohnen – das sind die angesagten Themen, wenn ich mit Marktteilnehmern spreche.

Das sehe ich genauso. Vor allem institutionelle Kunden suchen sortenreine Fonds, weil sie in der Lage sind, ihr Portfolio eigenständig zu diversifizieren. Typische Großanleger haben hohe Bürobestände, daher bevorzugen sie andere Segmente. Einer unserer offenen Spezialfonds kauft ausschließlich Wohnungen in Irland. Der irische Wohnimmobilienmarkt braucht dringend ausländische Investoren, um den Mangel zu beheben.

Dabei geht es um unterschiedliche Segmente wie klassisches Wohnen, Microliving bzw. studentisches Wohnen. Besonders interessant ist hier aktuell, dass der Gesetzgeber in Irland Ansätze verfolgt, den Markt zu deregulieren – ganz im Gegensatz zu Deutschland. Ein anderer aktueller Fonds investiert in Logistikimmobilien. Während der Pandemie mussten wir feststellen, dass Lieferketten unterbro-

Marketing-Anzeige

Starke Performance!

Bewährte Fondsserie mit bislang mehr als 220 Mio. € geleisteten Auszahlungen an die Anleger.*

Aktueller AIF
jetzt informieren!



ÖKORENTA
Erneuerbare Energien 15

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

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



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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.

chen wurden und „Just in Time“ neue Herausforderungen erlebt. Daher sehen wir geeignete Objekte unter anderem im Feld Nearshoring; weiterhin ist E-Commerce ein Thema sowie Last-Mile-Logistik in Ballungsräumen.

Eine Reihe von institutionellen Anlegern will ihre Anteile zurückgeben. Wie gehen Sie damit um?

Wir haben keine Rückgaben. Es ist aber auch so, dass wir bei Fonds, die älter als zehn Jahre und steuerlich unbedenklich sind, proaktiv vorgehen. Will heißen, wir raten im Rahmen der Fondsstrategie unseren Kunden durchaus zu einer Desinvestition, also dazu, die Immobilien zu verkaufen. Mit einem Exit stellen wir unter Beweis, dass unsere Strategien aufgehen.

Wie kann das in diesen Zeiten gesunkener Märkte funktionieren?

Es kommt auf den Einzelfall an; das Timing ist gar nicht so schlecht. In Frankreich etwa haben wir kürzlich ein Objekt mit überragendem Ergebnis verkauft.

Wir haben über Wohnen gesprochen, aber nicht über Wohnen in Deutschland. Schrecken die Bauverordnungen und langen Genehmigungsfristen hierzulande ab?

Wir arbeiten an einem Wohnfonds mit europäischem Fokus, darunter fällt auch Deutschland. Wir suchen aber hier keine gewöhnlichen Wohnanlagen, und erst recht keine Projektentwicklungen, sondern Mikro-Living, Studentenwohnheime und Boardinghäuser.

Spielen beim Thema Studentenwohnheime die Entwicklungen in den USA eine Rolle? Wirkt sich Donald Trumps Stress mit Harvard und ausländischen Studenten aus?

Auf jeden Fall. Die Universitäten in Deutschland sind längst für internationale Studenten interessant. Die sprachliche Hürde fällt weg, viele Veranstaltungen finden in englischer Sprache statt. Und natürlich benötigen die Studenten geeigneten Wohnraum. ■



„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

Patrizia

80 neue Wohnungen

Patrizia tätigt die nächste Akquisition im Wohnimmobiliensegment. Zur Fertigstellung des neuen Wohnquartiers „SOFI – Stadteingang Ostfildern“ Ende dieses Jahres übernimmt das Unternehmen für ein von ihm verwaltetes Sondervermögen drei Mehrfamilienhäuser in Ostfildern mit insgesamt 7.400 Quadratmetern Wohnfläche und 82 Tiefgaragenstellplätzen. Die Transaktion umfasst rund 80 Mietwohnungen mit im Schnitt 90 Quadratmetern, jeweils inklusive Balkon beziehungsweise Terrasse.

Von Hotelmärkten überzeugt

Anteil internationaler Investoren liegt bei 70 Prozent - Premium beliebt

Der deutsche Hotel-Investmentmarkt hat in den vergangenen Monaten deutlich Fahrt aufgenommen.

Nach zwei stabilen Quartalen im zweiten Halbjahr 2024 mit jeweils mehr als 400 Millionen Euro war der Markt zwar mangels Produktüberhang vergleichsweise schwach ins Jahr 2025 gestartet.

Allerdings konnte bereits im Jahresauftaktquartal 2025 ein in der Breite steigendes Interesse auf Investorensseite verzeichnet werden, das zwar nicht im Investmentergebnis von rund 238 Millionen Euro ablesbar war, aber in den in Vermarktung befindlichen Prozessen immer wieder zum Ausdruck gekommen ist. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

„Im zweiten Quartal spiegelt das registrierte Investmentvolumen von 592 Millionen Euro die anziehende Marktdynamik eindrucksvoll wider. Für das erste Halbjahr 2025 kann damit ein Hotel-Investmentvolumen von 830 Millionen Euro vermeldet werden“, sagt **Alexander Trobitz**, Geschäftsführer und Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate GmbH: „Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von 52 Prozent, und der Markt ist wieder auf Kurs Richtung Langzeitniveau.“

Während das erste Quartal über weite Strecken von kleinvolumigen Deals dominiert wurde, waren es im zweiten Quartal Transaktionen jenseits der 50-Millionen-Euro-Marke, die den Unter-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

SUCCESSFUL IN THE USA

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

Wir verfügen über drei
Jahrzehnte Erfahrung
und ein Gesamtinvesti-
tionsvolumen von rund
5 Mrd. USD

deutscher
beteiligungs**preis** **2024**

SCOPE
AWARD
WINNER
2025

www.ustreuhand.de

**MADE
IN THE USA**

Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	545	830	52,3%
Portfolioanteil (%)	23,7%	15,0%	-8,7%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	26,6%	18,1%	-8,5%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	47,9%	70,1%	22,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	54,2%	68,1%	13,8%-Pkte.

Vor allem in A-Standorten sind Hotels wieder zunehmend gefragt, hauptsächlich von internationalen Investoren.

schied machen. Besonders prominent war der Ankauf des Mandarin Oriental in München für rund 150 Millionen Euro durch **Eagle Hills**. Der Anteil ausländischer Investoren notiert in den vergangenen zwei Jahren auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau. Überzeugt vom starken deutschen Hotelmarkt und sich verbessernden Performance-Kennzahlen, sichern sie sich im aktuellen Marktumfeld attraktive Investmentopportunitäten allen voran in der Premiumhotellerie. Ihr Marktanteil notiert aktuell bei hohen 70 Prozent.

Mit starken Ergebnissen führen München und Berlin und weitem Abstand das Feld der wichtigsten Hotel-Investmentmärkte an. In München beläuft sich das Investmentvolumen im ersten Halbjahr auf rund 261 Millionen Euro, für Berlin werden rund 177 Millionen Euro registriert. Beide Märkte profitierten dabei nicht nur von ihrer Größe und der überzeugenden Entwicklung der Hotelperformancekennziffern, sondern allen voran vom attraktiven Investmentprodukt auch im großvolumigen Segment.

Nennenswerte Umsätze können noch für Köln (rund 83 Millionen Euro) und Hamburg mit rund 51 Millionen Euro vermeldet werden. In allen anderen A-Standorten falle das Ergebnis für den Moment noch enttäuschend aus. Die Analyse der Absolutwerte zeige, dass das Investmentvolumen in allen Größenklassen jenseits der zehn Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr zum Teil deutlich gestiegen ist. Besonders falle dabei die Steigerung in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Millionen Euro mit einem Plus von rund 128 Prozent auf insgesamt 352 Millionen Euro ins Gewicht. Ähnlich dynamisch (120 Prozent) fällt das Wachstum bei den Deals zwischen zehn und 25 Millionen Euro auf aktuell 150 Millionen Euro aus.

Das bereits im ersten Quartal registrierte positive Sentiment unter den Marktteilnehmern mündete im zweiten Quartal in eine wesentlich engere Taktung bei den Vertragsabschlüssen. Neben einer deutlich gestiegenen Zahl im mittelgroßen Segment wurden

auch einige großvolumige Deals über die Ziellinie gebracht, die starke Signale in den Markt senden. Neben dem Mandarin Oriental in München zählt dazu nicht zuletzt auch der Verkauf des **Motel One Hotels** im Upper West in Berlin zu Jahresbeginn. Zwar wurde das markante Landmark-Objekt gegenüber der Gedächtniskirche aufgrund des prägenden Anteils der Mieteinnahmen aus dem Bürosegment im Investmentumsatz der Office-Sparte berücksichtigt, aber unter den Hotelmarktakteuren hat diese Transaktion ein positives Zeichen gesetzt.

„Für die zweite Jahreshälfte zeigt sich der Markt insgesamt gut aufgestellt. Die Beherbergungsstatistik mit anhaltend hohen Gäste- und Übernachtungszahlen in allen bedeutenden Tourismusdestinationen Deutschlands – auch abseits der A-Standorte – spricht eine deutliche Sprache. Hinzu kommen die sich seit zwei Jahren sehr positiv entwickelnden Performance-Kennziffern im Hotelsegment. Für eine dynamischere zweite Jahreshälfte spricht weiterhin die registrierte Ausweitung auf der Angebotsseite“, so Trobitz.

Neben attraktiven Einstiegschancen im Core-plus- und Value-add-Bereich würden sich auch für Core-Investoren Opportunitäten bieten. Zwar werde das Geschehen auf dem Hotel-Investmentmarkt wesentlich unter dem Einfluss der weiteren geopolitischen wie gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen. Aber unter der Prämisse, dass keine weiteren Krisenherde eskalieren und die Zollverhandlungen halbwegs rational beigelegt werden, sollte der deutsche Hotel-Investmentmarkt seinen Erholungskurs überzeugend fortsetzen. ■

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



Anteil ausländischer Investoren



Schroder Real Estate

Verkauf in Schweden

Die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zwei Einzelhandelsobjekte in Schweden an den auf Retail-Immobilien spezialisierten Investor **Svenska Handelsfastigheter** veräußert. Die beiden Objekte aus dem Portfolio des „Schroder Nordic Real Estate Fund“ liegen in Arninge, einem der wichtigsten Handelszentren der Region Stockholm, und im Gebiet Nova bei Lund – einer strategisch günstigen Lage in der Öresundregion. Das vollvermietete Objekt umfasst rund 5.400 Quadratmeter.

Expansions-Chance in Toplage

Einzelhändler mieten große Flächen an - neue Gastronomie am Start

Die deutschen Innenstädte sind gefragt wie selten in den vergangenen Jahren, die Handelskonzepte expansiv, und so hat der Immobilienmarkt für Einzelhandelsflächen einem außergewöhnlichen Jahresauftakt ein erneut starkes Quartal folgen lassen.

Insgesamt 285.900 Quadratmeter setzte der Markt im ersten Halbjahr um. Dabei war das zweite Quartal mit 133.700 Quadratmetern zwar etwas schwächer als das erste mit 152.200 Quadratmetern – doch nehmen diese beiden Quartale Rang eins und drei in der Tabelle der stärksten Einzelquartale seit Anfang 2020 ein. Auch die Zahl der Anmietungen blieb konstant hoch: Mit 251 Abschlüssen im zweiten Quartal stehen nach dem ersten Halbjahr 548 zubuche

– das sind 43 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Aniko Korsos, Head of Retail Leasing **JLL Germany**: „Bereits zum Ende des vergangenen Jahres hatte sich abgezeichnet, dass der Markt aus seinem konstanten Flächenumsatzkorridor von rund 100.000 Quadratmetern nach oben ausbrechen würde. Ein Grund dafür ist, dass überdurchschnittlich viele Großflächen angemietet wurden – teils durch etablierte, aber auch neue Konzepte. Inwieweit dies Einmaleffekte sind, oder sich der Markt auf einem nun höheren Flächenumsatzniveau einpendelt, müssen die kommenden Quartale zeigen. Fakt ist jedoch, dass Handelskonzepte Expansionschancen ergreifen, wenn sie sich ihnen in Toplagen bieten.“



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

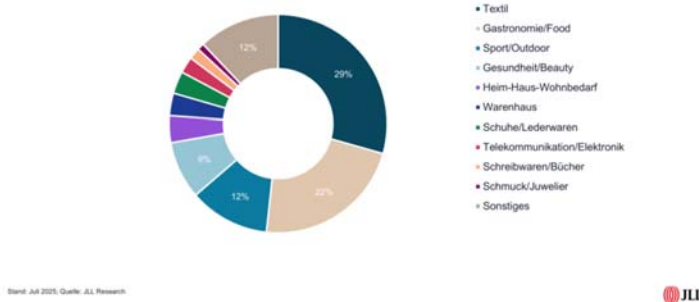
Wechsel dich I

Die **Real I.S. AG** stellt die Weichen für die Zukunft: **Klaus Speitmann** hat mit Wirkung zum 1. Juli die Rolle des Leiters Fund Management übernommen. Er bringt mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilieninvestments mit und berichtet direkt an die Vorstandsvorsitzende **Christine Bernhofer**. Vor seinem Wechsel zur Real I.S. AG war Speitmann mehr als acht Jahre Vertriebsleiter der **Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft**. Zuvor war der Diplom-Kaufmann und gelernte Bankkaufmann unter anderem als Bereichsleiter im Partnervertrieb bei der **Commerz Real AG** tätig.

Jan Koch und **Daniel Friedrich** wechseln von **CBRE** zu **Colliers** und verstärken das National Investment Team Industrial & Logistics. Koch startet zum 1. August als Senior Director im National Investment Team Industrial & Logistics bei Colliers und wird vom Standort Hamburg aus tätig sein. Friedrich wird Director im National Investment Team Industrial & Logistics und startet zum 1. September am Standort Frankfurt.

Thorsten Schönenberger (53) übergibt die Verantwortung für das Ressort Immobilien und Projektfinanzierung nach Integration der **Berlin Hyp** an **Sascha Klaus** (55), der Konzernvorstand der **LBBW** wird und zugleich CEO der Berlin Hyp bleibt. Der Aufsichtsrat hat die Personalie in seiner Sitzung vom 07. Juli 2025 unter dem üblichen aufsichtsrechtlichen Vorbehalt beschlossen.

Gastronomie und Lebensmittel gewinnen beständig an Bedeutung
Innenstadtlagen in Deutschland; Basis: Vermietungsumsatz von 285.900 m², H1 2025



Vor allem Abschlüsse in der Größenordnung zwischen 1.000 und 2.000 Quadratmetern haben dem ersten Halbjahr ihren Stempel aufgedrückt und so den Flächenumsatz befeuert. Auf diese Größenkategorie entfällt etwa jede achte Vermietung und insgesamt ein Drittel (32,3 Prozent) der vermieteten Fläche.

In dieser Größenklasse hatte das Segment Gastronomie/Food mit 31 Prozent der Fläche den größten Anteil am Vermietungsumsatz, noch vor dem Textilsegment, das 26 Prozent erreichte. In der Kategorie Gastronomie und Food vor allem Lebensmittelhändler vertreten, das Restaurantsegment spielte nur eine untergeordnete Rolle. Besonders aktiv war das Konzept Go Asia, das asiatische Lebensmittel anbietet. „Diese Entwicklung zeigt, dass auch weiterhin die Innenstädte für Märkte aus dem Lebensmitteleinzelhandel interessant sind“, erklärt Korsos den Trend.

Neben den Großanmietungen fanden auch zahlreiche kleinere Abschlüsse statt, jeder zweite Abschluss entfiel auf die Größenklassen kleiner als 250 Quadratmeter. Auch hier lag der Bereich Gastronomie/Food mit 38 Prozent der angemieteten Fläche auf Platz eins vor dem Textilsegment (25 Prozent). Es dominierten neben Systemgastronomen wie **Pommes Freunde** und **Burgermeister** auch Restaurants das Geschehen des ersten Halbjahres.

Über alle Flächengrößen hinweg hat der Textilhandel zwar seine Vorreiterposition bei den Neuanmietungen verteidigt, doch mit 29 Prozent ist der Anteil erneut gesunken, nachdem die Branche vor wenigen Quartalen noch oberhalb der

40-Prozent-Marke gelegen hatte. „Mit dem Ende der Pandemie waren viele Textilhändler zunächst großflächig auf Expansionskurs, während die Nahversorger nach ihrer Expansionswelle während der Pandemie zunächst ihr Tempo gedrosselt haben und seit Jahresbeginn

wieder offensiver unterwegs sind. Damit balanciert sich das Verhältnis wieder etwas aus“, weiß Korsos.

Auf die zehn bedeutendsten Einzelhandelsmärkte in Deutschland entfielen im ersten Halbjahr 2025 rund 46 Prozent des Flächenumsatzes und etwa 55 Prozent der Transaktionen. Damit steigt der Anteil dieser Metropolen nach einigen Quartalen wieder.

Stärkster Markt unter den Hochburgen war Berlin mit 41.100 Quadratmetern, wo das Vermietungsergebnis gegenüber dem Vorjahreshalbjahr verdoppelt werden konnte. Erst mit großem Abstand folgen Hamburg (18.400 Quadratmeter) und Frankfurt (16.600 Quadratmeter), die im Vorjahresvergleich beide zulegen konnten. Schwächer als im Vorjahr waren München (minus 31 Prozent) und Düsseldorf (minus zwölf Prozent).

Mit Blick auf die Spitzenmieten gibt es in den 1a-Lagen der Metropolen sowohl in Düsseldorf als auch in Frankfurt eine Aufwärtsbewegung. In beiden Märkten steigt der Spitzenwert zum Halbjahr 2025 von 270 Euro pro Monat auf 280 Euro. Auch wenn die Vermietungsleistungen in den beiden Städten zuletzt in der Breite eher mäßig waren, so gibt es dort – vor allem in Düsseldorf – eine beständige Nachfrage zahlungsbereiter Nutzer nach Top-Flächen in den besten Lagen, die zu diesem Mietanstieg führen. An den übrigen acht Märkten bleiben die Mieten unverändert. ■

Goldilocks-Szenario schloss Sachwerte aus

Wealthcap blickt zurück in die Vergangenheit und erklärt Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

An den Immobilienmärkten sind seit einiger Zeit Verwerfungen zu beobachten. Wealthcap analysiert die Ursachen und was das für Büroimmobilieninvestments in Zukunft bedeute. Dabei blicken die Analysten zunächst zurück.

Die Entwicklungen an den Immobilienmärkten haben eine lange Vorgeschichte: Gut zehn Jahre ging es mit den Bewertungen an den Immobilienmärkten stetig bergauf. Während die Ankaufsrenditen immer tiefer sanken, floss immer mehr Kapital in die Assetklasse Real Estate. Angesichts negativer Realzinsen und zum Teil auch Nominalzinsen blieb Investoren praktisch gar nichts anderes übrig, als in Real Assets wie Immobilien zu investieren - bis das Pendel plötzlich in die andere Richtung schwang.

„Im Grunde begann alles im Herbst 2008“, sagt **Julian Lal**, Marktresearch bei **Wealthcap**. Infolge der Subprime-Krise an den US-Immobilienmärkten und der daraus folgenden Weltfinanzkrise, die zu-

nächst im Zusammenbruch der Investmentbank **Lehman Brothers** gipfelte, hatten am 8. Oktober 2008 die weltweit führenden Notenbanken in einer konzertierten Aktion ihre Leitzinsen gesenkt, darunter die Europäische Zentralbank (EZB), die ihren Hauptrefinanzierungssinssatz um 50 Basispunkte von 4,25 auf 3,75 Prozent verringerte. Im folgenden Halbjahr schlossen sich etliche weitere Zinsschritte an, bis der EZB-Leitzins im April 2009 bei 1,0 Prozent landete, der Einlagezins sogar bei 0,25 Prozent.

„Seither befanden wir uns in einem Umfeld teils historisch niedriger Zinsen“, blickt Lal zurück. Zwar gab es 2011 ein kurzes Intermezzo mit steigenden Konditionen. Doch infolge der Euro-Schuldenkrise, die sich nahtlos an die Weltfinanzkrise anschloss, sah sich die EZB dazu veranlasst, sogar noch weiter zurückzugehen. Ab 2016 schließlich lag der Hauptrefinanzierungssatz bei 0,0 Prozent, und der Einlagezins war sogar nomi-

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

Gunther Adler und **Joachim Lohse** scheiden aus der Geschäftsführung des **Zentralverbandes der Immobilienwirtschaft ZIA** aus. Adler verlässt den ZIA auf eigenen Wunsch. Lohse erreicht im Herbst das Ruhestandsalter. **Torsten Labetzki**, bisher Mitglied der Geschäftsleitung, wird neuer Geschäftsführer. Er wird gemeinsam mit **Fabian Boeck** die **ZIA Service GmbH** führen. Hauptgeschäftsführerin **Aygül Özkan** wird künftig die politischen Themenfelder Wohnen, Wirtschaftsimmobilien, Stadtentwicklung und Bauen und die Bereiche Digitalisierung/Innovation und die Öffentlichkeitsarbeit des ZIA verantworten.

Vincenzo Vedda wird mit Wirkung zum 1. August 2025 als Chief Investment Officer in die Geschäftsführung der **DWS** einziehen, wo er das liquide Geschäft verantwortet. Vedda hatte die Funktion des obersten Anlagestrategen der Gruppe bereits im November 2024 übernommen.

Invest

Logistik in Belgien

Der auf Logistikimmobilien spezialisierte Investor **Inter-vest** hat für rund 300 Millionen Euro ein belgisches Logistik-Portfolio erworben. Der akquirierte Bestand umfasst fünf Objekte mit insgesamt rund 250.000 Quadratmetern Nutz- und Lagerfläche. Verkäufer ist der europaweit tätige Projektentwickler **Weerts Logistics Parks** (WLP) aus Lüttich.

nal negativ. Gleichzeitig erhöhte die EZB unter anderem durch Anleihekäufe massiv die Liquidität im Markt. Beides sollte dazu dienen, ein Auseinanderbrechen der Gemeinschaftswährung zu verhindern. Diese Liquidität galt es irgendwo zu allokieren.

„Einher ging diese extrem expansive Geldpolitik mit erstaunlich niedriger Inflation, einer überwiegenden stabilen, positiven Konjunkturentwicklung mit relativ geringer Arbeitslosigkeit“, sagt Lal, „ein Umfeld, das in der Ökonomie als ‚Goldilocks-Szenario‘ bezeichnet wird.“ Allerdings betraf diese niedrige Inflation in erster Linie die Verbraucherpreise. Die Preise für Vermögenswerte hingegen gingen in dieser Phase deutlich in die Höhe - gerade auch für Sachwerte wie Immobilien.

„Das lässt sich fundamental gut begründen“, erklärt **Kristina Mentzel**, Leiterin Vertrieb, Marketing & Kommunikation, Produktstrategie bei der Wealthcap. „Vor allem die Anleiherenditen sind in dieser Zeit deutlich gesunken, zum Teil waren sie nominal negativ. Mit jedem Laufzeitende mussten Investoren auslaufende Anleihen in ihrem Portfolio durch deutlich niedriger verzinsten Anleihen ersetzen.“ Je länger die Niedrigzinsphase also dauerte, desto größer wurde der Druck, dabei auf Alternativen mit höheren Renditen auszuweichen, ohne allzu große Risiken einzugehen.

Dabei boten sich vor allen Immobilien an, weil diese nicht nur Potenzial für Wertsteigerungen haben, sondern durch die Mieteinnahmen auch einen vergleichsweise stabilen Cashflow generieren. Das sei vor allem für die institutionellen Investoren wichtig, die ihrerseits regelmäßige Zahlungen an ihre Leistungsempfänger überweisen müssen.

Die Folge war eine stark steigende Nachfrage, vor allem nach Core-Immobilien in großen Städten - und damit einhergehend auch steigende Preise. Zwar stiegen in demselben Zeitraum auch die Mieten, aber we-

niger stark als Kaufpreise und Bewertungen. Daraus wiederum folgten sinkende Ankaufsrenditen.

Das geschah erst relativ spät, denn zu diesem Zeitpunkt waren bereits mehrere Jahre mit niedrigen Zinsen vergangen, und die Leitzinsen im Euroraum lagen bereits ab 2016 auf ihrem Tiefpunkt. Das zeigt, dass die Immobilienmärkte noch immer relativ träge auf Veränderungen reagieren.

Trotzdem ist der enorme Anstieg der Ankaufsfaktoren in der zweiten Hälfte der 2010er-Jahre nicht zu übersehen. „Auf dem Höhepunkt im Jahr 2021 mussten Investoren fast doppelt so viele Jahresmieten auf den Tisch legen wie noch 2008“, sagt Lal. „Auch die - damals zumeist niedrige - Inflation ist bei dieser Berechnung bereits durch die Mieten berücksichtigt. Der Preis für ein Investment in Büroimmobilien hatte sich innerhalb von etwas mehr als einem Jahrzehnt verdoppelt.“

Spiegelbildlich zu den Ankaufsfaktoren entwickelten sich die Ankaufsrenditen. Auch hier zeigt sich der kontinuierliche Rückgang der Nettoanfangsrenditen von Büroimmobilien in den Top-7-Städten ab dem Jahr 2009, der sich ab 2014 deutlich beschleunigte und erst 2021 endete. Mussten Büroinvestments damit nicht kontinuierlich an Attraktivität für Investoren verloren haben? Das Gegenteil ist der Fall, denn zugleich ist der Abstand etwa zur Umlaufrendite deutscher Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit nicht gesunken, sondern war sogar höher als in früheren Zeiten.

Festzuhalten sei, dass sich retropektiv betrachtet wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der Entwicklung am Büroimmobilienmarkt ableiten lassen, die zu bestimmten Zeitpunkten in der Vergangenheit aufgrund unvorhersehbarer Geschehnisse jedoch so nicht in dem Umfang abzusehen waren. Umso entscheidender sei es daher, richtungsweisende Schlüsse zu ziehen und Ableitungen für die Zukunft zu treffen. ■

Von Professor Günter Vornholz, Immobilien-Experte und Fachmann für Finanzierungen im Fußball

Wenn Buchhalter den Fußball gefährden

FC Schalke 04 muss Spieler verkaufen, um Transferüberschüsse zu erzielen und schwächt sich massiv

Deutschlands bester Torhüter ist Ann-Katrin Berger. Da kann Manuel Neuer noch so heftig mit seinem Reklamier-Arm winken. Die Frauen-Europameisterschaft war spätestens seit dem Kampf gegen Frankreich mehr als nur eine Überbrückung der diesjährigen Sommerpause im Männer-Fußball.

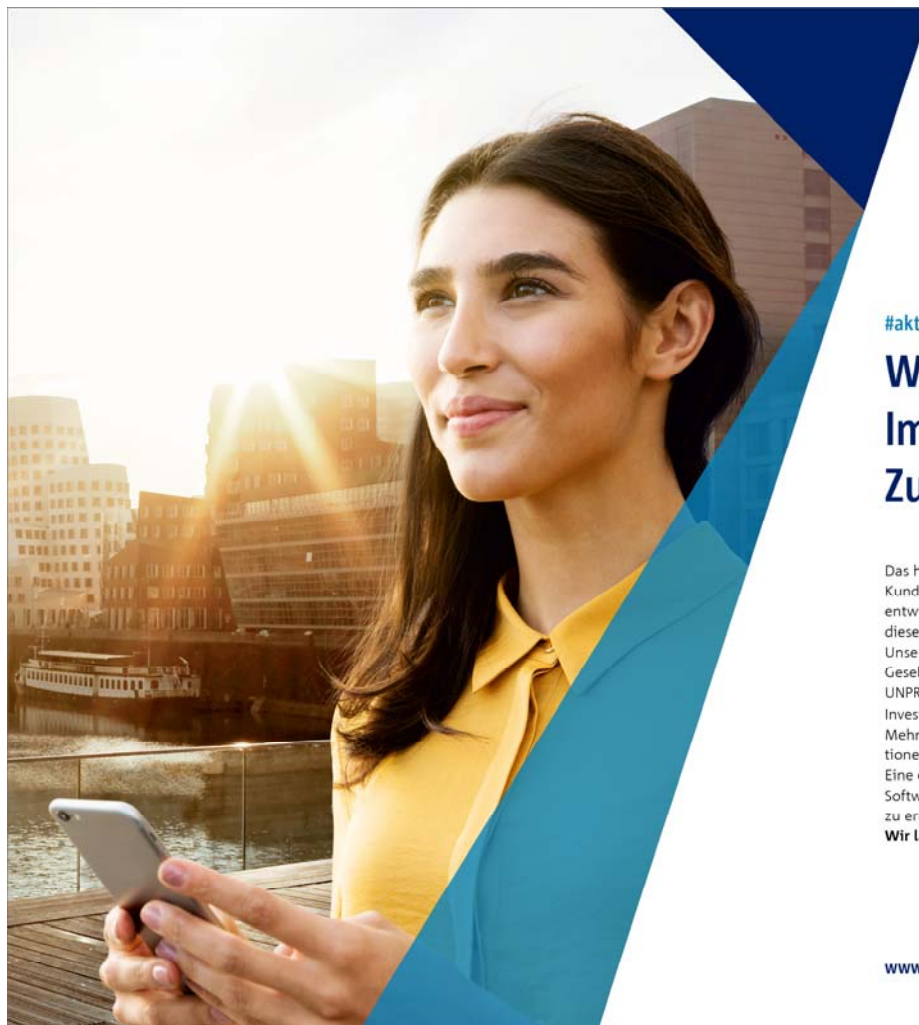
Was viele dabei vergessen: Professioneller Fußball ist längst zu einem Wirtschaftsfaktor geworden. Mit Vorschriften, die ganze Regionen in die Apathie schicken können, wie Immobilien-Professor und Experte für Fußball-Finanzen **Günter Vornholz** am Beispiel Schalke 04 erläutert.

In den vergangenen Tagen hat sich der Vorstand des FC Schalke 04 mehrfach zu der finanziellen Situation des Vereins und den sich daraus ergebenden Anforderungen seitens der **Deutschen Fußball Liga** (DFL) geäußert. Nicht nur in der vergangenen Saison musste ein Transferüberschuss von rund neun Millionen Euro erwirtschaftet werden, sondern ebenfalls in dieser Saison

und auch in der Zukunft. Diese Vorgabe resultiert aus den Lizenzauflagen der DFL. Die Auflagen sollen vor allem dazu beitragen, das bestehende negative Eigenkapital des Traditionsclubs weiter abzubauen. Gelingt das nicht, droht der Abstieg.

Ein negatives Eigenkapital entsteht, sobald die Verbindlichkeiten die Vermögenswerte übersteigen. Normalerweise sind die Seite der Aktiva und die Seite der Passiva in der Bilanz ausgeglichen. Überwiegt jedoch die Seite der Passiva, kommt es zur Überschuldung. Dann fällt der Wert des Eigenkapitals unter null und gilt somit als negatives Eigenkapital. Ursachen können anhaltende Verluste oder hohe Schulden sein. Unternehmen mit negativem Eigenkapital gelten als überschuldet.

Ein negatives Eigenkapital signalisiert ernsthafte finanzielle Probleme und erfordert sofortiges Handeln. Unternehmen sollten ihre finanzielle Situation genau analysieren und Strategien entwickeln, um die



#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  **Real I.S.**

Überschuldung zu beseitigen. Dies kann durch Kapitalerhöhungen, Kostensenkungen oder Restrukturierungen erfolgen, um die langfristige Rentabilität und Stabilität wiederherzustellen. Bei einer zu hohen Verschuldung kann das Unternehmen nicht wirtschaftlich rentabel arbeiten und muss daher verkauft oder als insolvent gemeldet werden.

Es ist natürlich die Verantwortung des Vereins, für gesunde Finanzen zu sorgen. Es bedarf einer vorausschauenden Planung und keinen Träumereien, um eine überbordende Verschuldung zu verhindern. Das scheint auf Schalke nicht richtig funktioniert zu haben.

Die Verbindlichkeiten stiegen seit Jahrzehnten stetig an. So waren es im Jahr 2000 rund 50 Millionen Euro im Verein und mehr als 200 Millionen Euro im Konzern Schalke inklusive der Tochtergesellschaften.

Aufgrund der Aktivitäten des Vereins nahmen die Schulden seit ihrem Höhepunkt im Jahr 2010 (215 Millionen Euro) kontinuierlich ab; das Eigenkapital entwickelte sich im gleichen Zeitraum entsprechend, das heißt, es war nicht mehr auf der negativen Seite.

Eine erste Ursache für die hohen Schulden war zu Beginn des Jahrtausends der Bau der Arena, der im Gegensatz zu vielen anderen Stadien vom Verein selbst erfolgte. Die Kosten für den Bau der Arena in Höhe von 191 Millionen Euro finanzierte der Verein allein, ohne öffentliche Gelder in Anspruch zu nehmen. Die Schulden wurden in den Folgejahren getilgt, aber gleichzeitig neue aufgebaut. Zum einen wurden umfangreiche Investitionen auf dem Stadiongelände Berger Feld vorgenommen: Geschäftsstelle, Trainingsplätze, Umbau Parkstadion etc. Zum anderen wurde auch in Beine investiert. Es wurden Millionen ausgegeben, um sportlichen Erfolg zu haben und endlich die Schale zu holen. Die Corona-Pandemie hat sich letztlich ebenfalls negativ auf die Finanzen ausgewirkt.

Hinzu kommt ein Faktor, der eher selten angesprochen wird. Der Wert des Spielerkaders ist massiv eingebrochen. Waren die Spieler gegen Ende des vergangenen Jahrzehnts noch weit mehr als 100 Millionen Euro wert, standen sie zum Jahresende 2024 nur noch mit gut sieben Millionen Euro in der Bilanz. Die Abstiege aus der Bundesliga 2021 und 2023 haben massiv zu dem gesunkenen Wert des Spielerkaders beigetragen. Hinzu kamen Abschreibungen auf die Sachanlagen, ohne dass Ersatzinvestitionen im gleichen Ausmaß vorgenommen wurden. Insgesamt reduzierte sich das Anlagevermögen somit auf ein Drittel.

Dieser Einbruch bei Spielervermögen und Sachanlagen konnte nicht durch einen gleichzeitigen Abbau der Verbindlichkeiten kompensiert werden, sodass das negative



Blau und weiß, wie lieb ich Dich! Der Transferüberschuss erfordert den Verkauf der besten und teuersten Spieler.

Eigenkapital deutlich stieg. Noch 2019 gab es ein positives Eigenkapital, das sich aber bis heute über minus 100 Millionen Euro verschlechterte.

Da der FC Schalke 04 ein negatives Eigenkapital hat, gilt die Auflage der Deutschen Fußball Liga (DFL), die Quote jedes Jahr um mindestens fünf Prozent zu senken. Wird dieses Ziel nicht erreicht, droht ansonsten dem Klub in der darauffolgenden Saison ein Punktabzug. Daher steht der Revierklub jedes Jahr vor einer großen Herausforderung.

Angesichts der sinkenden TV-Einnahmen und unregelmäßig stattfindender Konzerte im **Veltins**-Arena genannten Stadion, muss Schalke anderweitig die notwendigen Millionen einnehmen. So ist der Verein vor allem auf Transfers angewiesen, die eine entscheidende Rolle spielen. Nach den DFL-Auflagen soll jährlich ein Transferüberschuss von mehreren Millionen Euro erzielt werden. Dafür müssen aber jedes Jahr die besten Spieler verkauft werden, was zu Lasten der Kaderqualität geht und zwangsläufig in den Abstieg münden könnte.

Die Maßnahmen der DFL sind sehr kritisch zu beurteilen. Bei der derzeit schwachen sportlichen Situation Einsparungen und hohe Transferüberschüsse zu fordern, grenzt an Harakiri. Nur durch sportlichen Erfolg können höhere Einnahmen erzielt werden. Wie aber soll das erreicht werden, wenn die besten Spieler verkauft werden müssen? Die strengen Auflagen der DFL können den Abstieg des Vereins zur Folge haben.

Meiner Meinung nach... wird seitens der DFL zwar buchhalterisch korrekt gehandelt, aber die sportlichen Folgen werden überhaupt nicht beachtet. Die Auflagen in Form von hohen Transferüberschüssen gehen zu Lasten der sportlichen Qualität, es droht das Fiasko: Abstieg. ■

Günter Vornholz

DFI

Fonds ist investiert

Der Fonds „DFI Wohnen 2“ hat eine Wohnanlage in Berlin-Steglitz für 8,5 Millionen Euro beurkundet und somit ein weiteres Objekt erworben. Der Berlin-Anteil erhöhte sich auf mehr als ein Drittel. Im Ergebnis hat der Publikumsfonds für insgesamt knapp 37 Millionen Euro Wohnimmobilien im Bestand eingekauft. Mit dem aktuellen Einkauf ist die Investitionsphase abgeschlossen.

Garbe Industrial

Deal in Bitterfeld

GARBE Industrial hat gemeinsam im Joint Venture mit der **BREMER Projektentwicklung** und der **Quakernack Unternehmensgruppe** eine großflächige Logistikimmobilie in Bitterfeld realisiert und nun an einen von **Clarion Partners Europe** gemanagten Fonds veräußert. Das Logistikzentrum umfasst eine vermietbare Fläche von rund 125.000 Quadratmetern. Mieter sind Unternehmen aus der Automobilindustrie.

Catella

Wohnen in Hannover

Catella Investment Management schließt den Ankauf zweier Neubauten mit 154 Neubauwohnungen in Hannover-Kronsrode für den Fonds „Catella European Residential“ und für ein Individualmandat ab. Der Kaufpreis liegt bei mehr als 50 Millionen Euro. Verkäuferin ist die **PHI Kronsrode Grundstücks GmbH**.

Immobilienfonds schwächeln

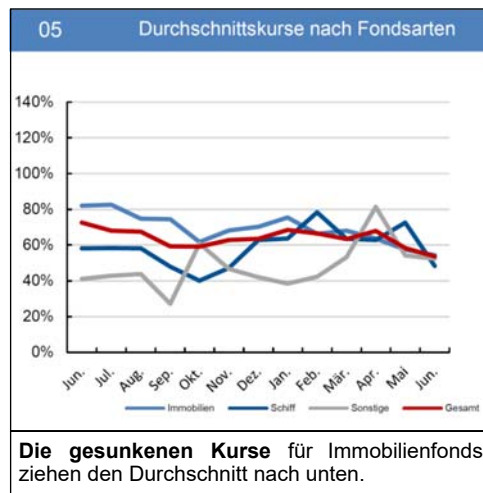
Kurse an der Fondsbörse Deutschland im zweiten Quartal gesunken

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG erzielte im zweiten Quartal 2025 einen Gesamtumsatz von 47,20 Millionen Euro aus 1.438 Transaktionen und blieb damit saisonbedingt nur knapp unterhalb des erfolgreichen ersten Quartals mit 53,17 Millionen Euro Umsatz aus 1.379 Vermittlungen.

Nach einer längeren Seitwärtsbewegung kam es dabei vor allem im Immobiliensegment zu Kursabschlägen, die auch dem Gesamtbild ihren Stempel aufdrücken. Der durchschnittliche Vermittlungskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich auf 60 Prozent (Vorquartal: 66 Prozent), für das Immobiliensegment auf 59 Prozent (Vorquartal: 70 Prozent).

Auf Monatssicht wurden im Juni 474 Transaktionen abgewickelt (Mai: 509 Transaktionen). Der Nominalumsatz lag mit 14,31 Millionen Euro (Vormonat: 15,55 Millionen Euro) im üblichen Rahmen. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt erreichte mit 54 Prozent (Vormonat: 58 Prozent) ein neues Tief, getrieben von nachgebenden Kursen für Immobilienfonds.

Immobilienbeteiligungen setzten bei lebhaftem Handel den Trend der Vormonate fort und markierten mit einem Durchschnittskurs von 54 Prozent (Vormonat: 58 Prozent) den vierten Monat in Folge ein neues Mehrjahrestief. Wie bereits im Vormonat zeigten sich Verkäufer in Segmenten wie Büro- und Gewerbeimmobilien immer häufiger bereit, für ihre Beteiligungen Abschlüsse zu akzeptieren. Andere Teilsegmente wie US-Einkaufszentren zeigten sich stabil, leicht anziehende Kurse waren bei Pflegeimmobilien zu beobachten, die im Juni besonders stark gehandelt wurden. Aus 376 zustande gekommenen Transaktionen (Vormonat: 415 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 11,18 Millionen Euro (Vormonat: 12,18 Millionen Euro).



Bei den unter „Sonstige Beteiligungen“ zusammengefassten Assetklassen wie Erneuerbare Energien-, Private Equity- und Flugzeuge zeigte sich das Bild weitgehend unverändert. Aus 75 Transaktionen (Vormonat: 73 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 2,21 Millionen Euro (Vormonat: 2,07 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für das Segment tendierte seitwärts und bewegte sich im Juni bei 53 Prozent (Vormonat: 54 Prozent).

Der Sektor Schiffsbeteiligungen blieb wie im Vormonat im Juni geprägt durch das Geschehen in Nahost und die damit einhergehenden Unwägbarkeiten für die Schifffahrt. Die Kursvorstellungen von Käufern und Verkäufern lagen oft weit auseinander, dementsprechend verhalten verlief der Handel. Insgesamt kamen 23 Transaktionen zustande (Vormonat: 21 Transaktionen), die für einen Nominalumsatz von 0,93 Millionen Euro standen (Vormonat: 1,30 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs im Segment ermäßigte sich sehr deutlich von 73 Prozent im Vormonat auf 48 Prozent im abgelaufenen Juni – bedingt allerdings weniger durch Kursrückgänge als vielmehr dadurch, dass überwiegend kleinere und niedriger bewertete Schiffsbeteiligungen gehandelt wurden. ■

Bayern bei Start-ups an der Spitze

Nachwuchs-Unternehmen bekommen Kapital für Rüstungsprojekte, KI und die Energieversorgung

Private Equity-Fonds für private Kapitalanleger belegten in der Scope-Rangliste zum vergangenen Jahr nach Immobilien den zweiten Platz. Stärkster Anbieter überhaupt war Munich Private Equity Funds mit knapp 100 Millionen Euro platziertem Eigenkapitalvolumen.

Und auch beim Standort der Startups hat sich Bayern an die Spitze gesetzt. Newcomer aus dem Freistaat konnten in den vergangenen sechs Monaten 2025 knapp 2,1 Milliarden Euro Risikokapital einsammeln – 262 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2024 und fast genauso viel wie im gesamten Jahr 2024, als 2,3 Milliarden Euro nach Bayern flossen. Damit hat der Süden Berlin überholt. Das zeigt das Startup-Barometer der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY (Ernst & Young).

Die Verschiebung zeigt sich auch bei den Top-Deals, die lange Zeit von Berliner Jungunternehmen dominiert wurden. Im ersten Halbjahr 2025 gingen sechs der

zehn deutschlandweit größten Finanzierungsrunden an Startups aus Bayern – nur drei an Jungunternehmen aus Berlin.

„Infolge neuer Megatrends setzen Investoren andere Schwerpunkte als in den Vorjahren: Der Krieg in der Ukraine bzw. die steigende Bedeutung des Rüstungssektors zum einen, der Vormarsch der Künstlichen Intelligenz zum anderen und schließlich die Energie- und der Umbau der Energieversorgung in Deutschland“, sagt **Thomas Prüver**, Partner bei EY.

So waren die Finanzierungsrunden für die in Bayern ansässigen Startups **Helsing** und **Quantum Systems** die größte bzw. viertgrößte Investition im ersten Halbjahr in Deutschland – beide Unternehmen sind in der Rüstungsbranche tätig. Von den gut 4,6 Milliarden Euro, die deutschlandweit im ersten Halbjahr investiert wurden, flossen zudem knapp zwei Milliarden Euro an KI-Startups – ebenfalls ein Bereich, in dem Bayern besonders stark ist. ■



INVESTIEREN,
wo Menschen
täglich einkaufen.



Weitere Infos finden Sie unter
www.hahnag.de/investment/

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien

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

Pangaea Life GmbH

**Pegasus Capital Partners
GmbH**

Real I.S. AG

**TSO – The Simpson
Organization**

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Wie meine treuen Leser inzwischen wissen, habe ich das Revier meiner Geburt im Ruhrgebiet schon vor vielen Jahren hinter mir gelassen und lebe nach einem Umweg übers Rheinland seit geraumer Zeit im Alpenvorland. Bin also kein Natural Born Bavarian, aber Bewohner Bayerns aus freien Stücken.

Zugereister auf Lebenszeit und länger. Erst kürzlich habe ich in der Lokalzeitung einen Artikel gelesen, in dem es darum ging, dass ein Miesbacher ohne Migrations-Hintergrund mindestens drei Generationen auf dem Friedhof der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt nachweisen muss. Und das gilt für Schliersee bestimmt erst recht.

Dennoch ist Landesvater **Markus Söder** auch für mich die von der Mehrheit gewählte Autorität und Kompetenz im Freistaat, und es hat seine Berechtigung, wenn er im Sommerloch-Streit um die Verteilung der großen Ferien vom „Bayerischen Biorhythmus“ spricht. Der scheint seit Generationen in den Genen des Bergvolks zu stecken. Wann die Kinder zwischen Aschaffenburg und Oberstdorf in die Sommerferien gehen, „entscheiden wir Bayern selbst“, so der Ministerpräsident. Mia san mir halt, auch wenn es 15 weitere Bundesländer gibt, die sich einig werden müssen.

Und außerdem: Auch wenn in vielen Zeitungen aus Nordrhein-Westfalen oder Sachsen-Anhalt über den Standpunkt aus der bayerischen Staatskanzlei gelästert wird, so hat das Biorhythmus-Argument natürlich mehr als einen wahren Kern. Wie bitte sollen die Kinder ihre Schul-Routine wiederfinden, wenn zwischen Pfingstferien und Sommerpause nur zwei Wochen liegen? Sollen sie die Matheklausuren und Physikttests innerhalb von 14 Tagen schreiben? Wie bitte? Pfingstferien auf ein verlängertes Wochenende eindampfen, wie in anderen Bundesländern auch? Da werden sich die Hoteliers und Restaurantbesitzer am Gardasee aber bedanken.

Und auch in einem anderen Punkt hat Söder völlig recht: Beim Geld nämlich.



Mjam, mjam, fingerlicking good!

„Wir zahlen den meisten Länderfinanzausgleich, jetzt wollen uns andere Länder auch noch vorschreiben, wann wir Ferien machen sollen. Das lassen wir nicht zu“, schrieb Söder auf seinen Social-Media-Kanälen. Was der Länderfinanzausgleich mit den Schulferien zu tun hat? Ganz einfach. Wer zahlt, bestimmt die Musik – so war das immer schon. Und wem das nicht gefällt, der hat Pech gehabt. Hör halt weg.

Wobei der Söder Markus einen breit gefächerten Musikgeschmack hat. Auf seiner von ihm selbst veröffentlichten Playlist „Södersongs Vol. 2“ finden sich Ohrwürmer wie „Valerie“ von Amy Winehouse, die James-Bond-Hymne „The Living Daylights“ von a-ha und Bruce Springsteens „Hungry Heart“. Musikalisch ist der oberste Bayer aus Mittelfranken also genauso wenig auf Blasmusik fixiert wie auf Weißwürste und Schweinsbraten. Das kann jeder bestätigen, der bei „Söder isst“ schon einmal miterleben durfte, wie der CSU-Chef einen Döner verdrückt.

Also, Ihr Hessen, Sachsen, Holsteiner und Westfalen: Wenn ihr in Antalya in das orientalische Sandwich beißen wollt, habt ihr im Juni und Juli genug Gelegenheit dazu. August und September bleiben für die Biorhythmus-Bayern reserviert. Dann esst ihr die türkische Spezialität gefälligst beim Döner-Dealer eures Vertrauens um die Ecke. ■