

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 487 | 32. KW | 08.08.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Urlaubs-Thema: Wo in Deutschland die teuersten Ferienimmobilien stehen	2
Auf ein Wort: Professor Hansjörg Geiger analysiert die aktuelle Sicherheitslage	7
Bauland-Entwicklung: Erste Hinweise auf Verlauf der Immobilienmärkte	10
Personalia I	12
ELTIF 2.0: Neues Regime erleichtert Vertrieb an Privatanleger	13
Personalia II	14
Pflegeheime: Großbritannien bleibt der attraktivste Markt in Europa	16
Logistikimmobilien: Zölle schaffen massive Verunsicherung	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Wie sicher sind wir in Deutschland? Wer spioniert uns aus? Vor wenigen Tagen hat der Prozess gegen einen chinesischen Mitarbeiter von AfD-Spitzenpolitiker **Maximilian Krahn** begonnen, und er wird wohl kaum ein Einzelfall bleiben. „Unsere Situation macht mir durchaus Sorgen. Unser Wirtschaftssystem ist die Grundlage für Frieden und Wohlstand, und all das ist erheblich unter Druck“, sagt Professor **Hansjörg Geiger** im Interview mit dem Fondsbrief, und der Mann weiß, wovon er spricht. Geiger war unter anderem Präsident des Bundesamtes für Verfassungsschutz und anschließend Präsident des Bundesnachrichtendienstes. Er weist auf die besonderen Risiken für Immobilien hin, und wie gefährlich es ist, sich alleine auf die Digitalisierung zu verlassen.

Die Entwicklung der Grundstückspreise läuft den Immobilienmärkten voraus. Unser Immobilienprofessor Günter Vornholz hat die vergangenen Jahre analysiert und prognostiziert den kommenden Verlauf: „Ob der angekündigte Bauturbo zu einem massiven Zuwachs bei Umsätzen und Preisen wie im vergangenen Jahrzehnt führen wird, ist eher nicht anzunehmen“.

Völlig losgelöst von den herkömmlichen Märkten ist die Situation an den beliebtesten Standorten für Ferienimmobilien. Auf Sylt zum Beispiel und am Tegernsee zahlen Leute mit tiefen Taschen Liebhaberpreise teilweise im zweistelligen Millionenbereich. Wer so viel Geld ausgibt, denkt nicht in Kategorien wie Rendite oder Wertsteigerung. Häuser mit Reetdach in Strandnähe oder auf Seegrundstücken mit Bergblick sind Trophäen.

Eine komplett andere Zielgruppe spricht **hep global** mit seinem aktuellen ELTIF an. Anleger können sich über Sparpläne ab 25 Euro beteiligen. In einer der kommenden Ausgaben schauen wir uns den ELTIF genauer an.

Viel Spaß beim Lesen!



EURAMCO

Neuer Mieter in Wien

EURAMCO hat eine Büroimmobilie in Wien vermietet. Das Gebäude liegt im zehnten Bezirk „Favoriten“ und befindet sich im Bestand eines Immobilienfonds, der seit 2005 von EURAMCO gemanagt wird. In einem anspruchsvollen Marktumfeld ist es nach komplexen Verhandlungen gelungen, mit der Central European University (CEU) einen zehnjährigen Mietvertrag über 25.700 Quadratmeter Fläche abzuschließen. Die Immobilie war in den vergangenen 20 Jahren an die **Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkassen AG (BAWAG)** vermietet. Schon während dieser Zeit ist es dem Fondsmanagement gelungen, Sondererlöse zu Gunsten der Objektgesellschaft zu erzielen.

hep Solar

ELTIF für Private

hep solar bringt als Initiator mit einem European Long-Term Investment Fund (ELTIF) 2.0 einen neuen Fonds im Bereich der erneuerbaren Energien auf den Markt. Der „hep solar Invest ELTIF“ investiert in die Entwicklung, den Bau und Betrieb von Photovoltaik- und Speicherprojekten. Die geographische Ausrichtung ist auf Europa, Kanada, USA und Japan beschränkt. Der ELTIF ist sparplanfähig ab 25 Euro und ermöglicht Kleinanlegern Zugang zur Assetklasse Infrastruktur im Bereich der erneuerbaren Energien. Service-KVG ist die **HANSAINVEST LUX S.A.**



Der Tegernsee. Im Süden der Republik eine der beliebtesten Urlaubsregionen und gefragter Standort für Ferienimmobilien.

Auszeit in den eigenen Wänden

Wo Ferienimmobilien in Deutschland teils mehrere Millionen Euro kosten

Über alle Bundesländer verteilt, erstrecken sich die Sommerferien über fast drei Monate. Während am kommenden Montag die ersten Kinder wieder ihren Ranzen packen müssen, bleiben die Schulen im Süden der Republik noch fünf Wochen geschlossen. Daher beginne ich den aktuellen Fondsbrief mit einem leichten Urlaubs-Thema, mit dem Markt für Ferienimmobilien.

Die höchsten Preise für Ferienhäuser werden auf Sylt und an den beiden bayerischen Seen, Starnberger See und Tegernsee, aufgerufen. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht von **Engel & Völkers** hervor. In sehr guter Lage reicht die Preisspanne auf Sylt bis zu 18 Millionen Euro. Für seltene und besondere Liebhaberobjekte auf der Insel oder direkt am Starnberger See können sogar bis zu 30 Millionen Euro erreicht werden. Im Segment der Ferienwohnungen zählen auch die beiden Ostfriesischen Inseln Norderney und Juist zu den teuersten Standorten des Landes. Auf Norderney zum Beispiel reichen die Quadratmeterpreise in sehr guter Lage bis 25.000 Euro, bei Ausnahmeobjekten bis 29.500 Euro.

Beliebt sind bei Käufern vor allem ruhige Lagen abseits der klassischen Ferienzentren. Natur, Einsamkeit, Meeresbrise oder Bergluft sind stark gefragt. Der Trend der abnehmenden Saisonalität von Ferienimmobilien in Deutschland setzt sich fort. Durch Möglichkeiten wie Home-Office im eigenen Zweitwohnsitz oder auch in einer gemieteten Ferienwohnung, werden die Objekte zunehmend auch in traditionell ruhigeren Jahreszeiten stärker genutzt. Da die Immobilie meist nicht ganzjährig selbst genutzt wird, ist in ganz Deutschland zunehmend die Mischnutzung mit teilweiser Vermietung von Interesse.

Ferienimmobilien an der Nordsee

Urlaub in Deutschland wird immer beliebter, und das ist durchaus begründet. Im Norden wartet das blaue Meer mit guter Seeluft auf Urlauber aus Deutschland, aber genauso aus anderen europäischen Ländern. Die Nordsee und die Ostsee überzeugen mit schönen Stränden, gutem Klima, hervorragender Gastronomie und traumhaft schönen Inseln. Die Ferienimmobilien sind ausgesprochen populär, egal, ob es sich um Ferienwohnungen oder -häuser als Ur-

laubsdomizil handelt. Vor allem die Inseln Sylt, Juist und Norderney in der Nordsee weisen hohe Preise für die örtlichen Immobilien auf. Hier ein paar Preisbeispiele für eine gute bis sehr gute Lage:

- Ferienwohnung auf Sylt: 8.000 bis 22.000 Euro/m²
- Ferienhaus auf Sylt: zwischen 5.000.000 und 18.000.000 Euro
- Ferienwohnung auf Juist: 8.000 bis zu 14.000 Euro/m²
- Ferienhaus auf Juist: zwischen 1.800.000 und 3.500.000 Euro

Ferienimmobilien auf Sylt

Im Segment der Ferienhäuser registriert Engel & Völkers 2025 erneut besonders hohe Immobilienpreise auf Sylt. Für absolute Ausnahmeimmobilien können Spitzenpreise von bis zu 29 Millionen Euro erzielt werden – damit ist das Niveau im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. An den Topstandorten Norderney und

Sylt bleiben die Preise stabil. So erreicht Norderney einen Höchstpreis von 29.500 Euro pro Quadratmeter. Dies lässt sich auf das extrem geringe Angebot auf der Ostfriesischen Insel zurückführen, das aufgrund strikter Reglementierungen kaum noch wachsen kann.

Interessant ist auch ein Blick auf die Immobilienpreisentwicklung: Nach den Zinsrückgängen 2024 stieg die Nachfrage nach Ferienimmobilien zum Kauf wieder. Die meisten Standorte zeigen stabile Preise. „Die unterschiedlichen Urlaubsregionen Deutschlands – von der Küste bis zu den Alpen – spiegeln den ebenso vielfältigen Markt für Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze wider. Der Wunsch nach einem persönlichen Ort für Ruhe, Erholung und individueller Entfaltung verstärkt den Traum vom eigenen Feriendomizil. Gleichzeitig erlebt der Urlaub im eigenen Land einen anhaltenden Aufschwung, was nicht nur die Nachfrage nach privaten Rückzugsorten, sondern auch den Vermietungsmarkt beflügelt. In wirtschaftlich dynamischen Zeiten erweisen sich Ferienimmobilien als wertbeständige und stabile Investition. Sie stehen für Emotionen, Lebens-

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

TSO

Self Storage verkauft

TSO hat sein Self-Storage-Objekt in Cape Coral, Florida, verkauft. Es wurde für einen Bruttoverkaufspreis von 17,5 Millionen US-Dollar an ein Family Office aus Florida veräußert. Für die Investoren des Private Placements ergibt sich daraus nach Kosten ein Multiple von 1,4x nach einer Haltezeit von rund vier Jahren. Die Immobilie umfasst eine Mietfläche von 9.380 Quadratmetern, die sich auf drei Etagen verteilt. Von Beginn der Vermietung an hat TSO in **CubeSmart** einen der führenden Betreiber von Self-Storages in den USA engagiert.

qualität und langfristige Sicherheit." sagt **Till-Fabian Zalewski**, CEO für die Region D/A/CH. Die Immobilienpreise liegen in den Urlaubsregionen generell deutlich höher als übliche Preise für Wohnimmobilien.

Ferienimmobilien an der Ostsee

Die Immobilien an der Ostsee sind ähnlich beliebt wie an der Nordsee, die Preise sind jedoch teilweise etwas niedriger:

- Ferienwohnung auf Rügen: 4.700 bis 12.800 Euro/m²
- Ferienhaus auf Rügen: zwischen 500.000 und 3.300.000 Euro
- Ferienwohnung auf Usedom: 4.000 – 10.000 Euro/m²
- Ferienhaus auf Usedom: zwischen 400.000 – 3.000.000 Euro

Der Trend für Immobilien an diesen Standorten ist zumeist weiterhin

stabil. Da die angesagten Urlaubsregionen an der Ostsee wie zum Beispiel Rügen und Usedom kaum noch Möglichkeiten für Neubauprojekte bieten, sind die wenigen Immobilienangebote in Bestlagen entsprechend nachgefragt. An der gesamten Ostseeküste weichen Kaufinteressenten darüber hinaus zunehmend auch auf Lagen im Hinterland aus.

Ferienimmobilien in Süddeutschland

Im Süden locken die Seen, Berge und Wälder mit ihren landschaftlichen Reizen und sind zugleich ganzjährig attraktive Urlaubsregionen. Dementsprechend geschätzt sind auch die Ferienimmobilien wie Ferienwohnungen oder Ferienhäuser am Bodensee, im Fünf-Seen-Land, am Tegernsee, Chiemsee sowie in Garmisch-Partenkirchen und im Allgäu. Die Alpen und die Seen im Alpenvorland üben eine ähnliche



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.



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.

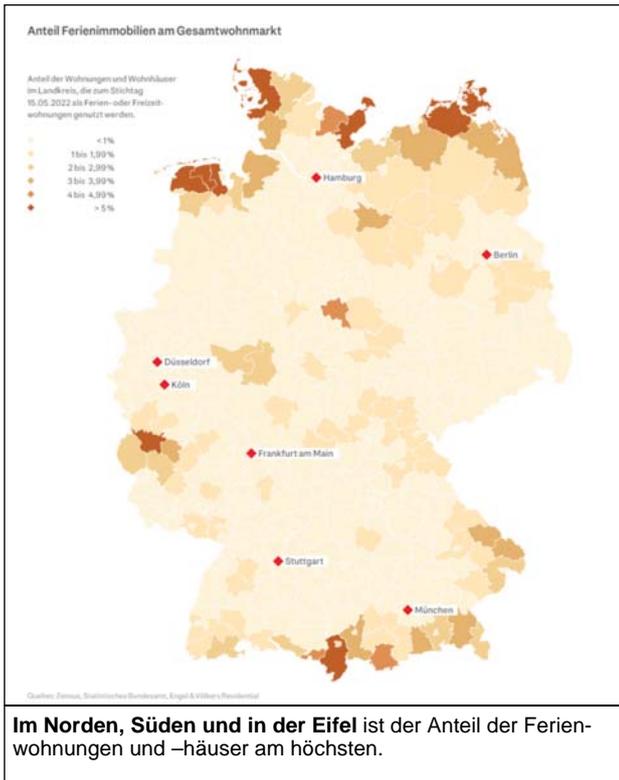
DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

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.



Anziehungskraft aus wie die norddeutschen Urlaubsdestinationen. So können Interessenten beispielsweise in sehr guter Wohnlage am Tegernsee eine Ferienwohnung kaufen zu Preisen zwischen 18.000 bis 23.000 Euro/m². Häuser gibt es ab zwei Millionen Euro, Liebhaber zahlen für Top-Objekte bis zu 20 Millionen.

Am Bodensee liegen die Immobilienpreise in einer Spanne von 5.000 bis 15.000 Euro/m². In einfachen Lagen kosten Häuser ab 500.000 Euro, in der Spitze geht es bis zu zwölf Millionen. Der Vorteil der Ferienimmobilien in Bayern ist deren ganzjährige Nutzung oder Vermietung, da sowohl im Sommer als auch im Winter Hauptsaison ist.

Das ist ein Grund dafür, dass die meisten Käufer ihre Ferienimmobilie zur Selbstnutzung oder als Zweitwohnsitz kaufen und die Vermietung oftmals nur zweitrangig im Blick haben. Wobei manche Gemeinden teils erhebliche Zweitwohnsteuer in Rechnung stellen. Aber wer Millionen ausgeben kann, kommt auch mit der Sonderabgabe klar. ■

WERBUNG

 **Verifort Capital**

VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

**ZEICHNEN
SIE JETZT!**

**Mit unserem Publikums-AIF
schaffen wir attraktive Rendite-
chancen durch nachhaltig
optimierte Bestandsimmobilien.**

- ✓ Kurzläufer mit rund **6 Jahren** Laufzeit
- ✓ Durchschnittlich prognostizierter Überschuss von **6 % p.a.** ab Fondsschließung
- ✓ Attraktive Renditechancen durch **hohe Investitionsquote** – erst verdienen die Anleger*innen, dann Verifort Capital
- ✓ Wertsteigerung durch **energetische Optimierung** von Gewerbeobjekten an B- und C-Standorten



Alle Informationen zum
Fondsprodukt finden Sie hier →

Habona Invest

AIF platziert

Habona Invest hat die Platzierung ihres geschlossenen Publikums-AIF „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08“ zum 30. Juni 2025 abgeschlossen. Mehr als 1.400 Privatanleger investierten gut 40 Millionen Euro Eigenkapital in den Fonds. Der als „Kurzläuferfonds“ konzipierte AIF hat eine Laufzeit von sechs Jahren. Aktuell umfasst das Portfolio fünf Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 25 Millionen Euro und einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 14 Jahren.

Auf ein Wort

Frieden und Wohlstand unter Druck

Sicherheitsexperte fordert Zeitenwende auch im Rechtssystem

Professor Hansjörg Geiger bezeichnet sich selbst als Zweckpessimisten. „Ich sehe die kritischen Entwicklungen, denke aber darüber nach, wie wir darauf reagieren können, damit die Krise nicht tatsächlich eintritt.“

Mit Krisen kennt sich **Hansjörg Geiger** aus. Mitte der 90-er Jahre war er Präsident des Bundesamtes für Verfassungsschutz und anschließend Präsident des Bundesnachrichtendienstes. Seine Meinung zur Sicherheitspolitik hat Gewicht, auch im Zusammenhang mit der Immobilienwirtschaft.

Der Fondsbrief: Herr Geiger, bereitet Ihnen die aktuelle Entwicklung Sorgen?

Hansjörg Geiger: Unsere Situation macht mir durchaus Sorgen. Unser Wirtschaftssystem ist die Grundlage für Frieden und Wohlstand, und all das ist erheblich unter Druck.

Befinden wir uns bereits in einem Krieg mit Russland?

Wir erleben schon jetzt klandestine Aktionen von Russland. Auch China zeigt sich aggressiv. **Chi Jin Ping** will die Nummer eins werden, und daher verstärkt er seine Ausrichtung gegen den Westen. Er hat sich zum Ziel gesetzt, unser System zu schwächen.

Nicht zu vergessen Donald Trump in den USA. ▶

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



Prof. Hansjörg Geiger
Foto: Land NRW/M. Hermenau

Trump baut die Demokratie ab, und ich erlebe keinen Widerstand im Kongress. Er verfolgt eine von Rache getriebene Politik. Er beschädigt massiv den Westen mit Worten und Taten, und der Nutznießer wird China sein.

Wie können wir darauf angemessen reagieren?

Wir dürfen nicht den Kopf einziehen, nicht reagieren, sondern agieren. Der Koalitionsvertrag bietet gute Ansätze dazu. Die Frage ist, ob wir die nötigen Reformen durchsetzen können. Deutschland und die anderen europäischen Staaten sind eine saturierte Gesellschaft geworden. Ich erkenne einen teilweise extremen Individualismus, sogar einen Egoismus.

Welche Konsequenzen hat das Ihrer Ansicht nach auf die Immobilienmärkte?

Wir brauchen eine Zeitenwende auch im Rechtssystem, damit Einzelne nicht allzu leicht mit Klagen Projekte über Jahre blockieren oder verhindern können. Sonst haben Investitionswillige keine Chance. Übrigens müssen wir zur Herstellung der Verteidigungsfähigkeit zügig und kostengünstig Kasernen bauen, denn viele Unterkünfte sind verkauft worden. In Kempten im Allgäu etwa gab es früher drei Kasernen. Davon existiert keine mehr. Wäre ich Manager bei einem Immobilienunternehmen, würde ich darüber nachdenken, wie ich mich einbringen kann, wie und wo ich Vorratsflächen für Kasernen sichern könnte.

Wie kann eine neue Kaserne kostengünstig gebaut werden?

Bereits jetzt gibt es die Möglichkeit, mit industriellen Bauteilen zügig und günstig zu bauen. Das geschieht im Wohnungsbau schon regelmäßig. Die bestehenden Kasernen für die aktuell 180.000 Soldaten müssen zudem umfassend saniert werden, denn die befinden sich in keinem guten Zustand.

Ist die Immobilienwirtschaft auf die Zeitenwende und

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

INVESTIEREN IN DEN USA?

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

Jetzt erst recht!

- Immobilienmarkt
- Wirtschaft
- Dollarkurs

deutscher
beteiligungs**preis** 2024

SCOPE
AWARD
WINNER
2025

**MADE
IN THE USA**

www.ustreuhand.de

Hannover Leasing **Royal Liver Building**

Hannover Leasing, Tochter der **Corestate Capital Group**, hat den Verkauf des Royal Liver Building in Liverpool an das britische Unternehmen **Princes Limited** begleitet. Der Verkauf erfolgte über **die Liver Building Co.** mit einem Gesamtvolumen von rund 57 Millionen Pfund Sterling. Die Liver Building Co wird von Corestate als Investmentvehikel verwaltet. Corestate hatte die Immobilie im Jahr 2017 für rund 48 Millionen Pfund erworben – zu diesem Zeitpunkt mit einem erheblichen Leerstand von rund 34 Prozent.

alles, was damit zusammenhängt, vorbereitet?

Ich fürchte, nicht alle Firmen haben die Zeichen der Zeit erkannt, und damit meine ich die gesamte Wirtschaft. Ich kann nicht nachvollziehen, warum **Rheinmetall** seinen neuen Produktionsstandort öffentlich bekanntgibt. Oder warum in München ein neues digitales Stellwerk für die S-Bahn den Medien im Detail präsentiert wird. Das macht es **Wladimir Putin** und anderen Aggressoren einfach, gezielt Raketen darauf abzufeuern. Ich finde diese Naivität erschreckend.

Würde Putin das nicht sowieso mitkriegen?

Er müsste zunächst Spione engagieren. Leute, die das für ihn auskundschaften. Früher lagen Munitionsdepots nur wenige Kilometer von Ort-

schaften entfernt, und trotzdem war das niemandem bekannt.

Welche zusätzlichen Risiken bedrohen uns in Immobilien?

Cyber-Angriffe stellen ein grundsätzliches Risiko dar, auch in Immobilien. Hacker können Büros, Krankenhäuser und Smart Homes komplett lahmlegen. Dazu reicht es, die Energiezufuhr abzuschalten. Ohne Elektrizität funktioniert nichts mehr, nicht einmal die Toilettenspülung, denn auch die Wasserpumpe benötigt Strom. Und sollte Russland eine Atombombe in der Atmosphäre zünden, wären die Immobilien nicht zerstört, aber das gesamte Netz. Hätten wir dann ausschließlich digitale Grundbücher, wüsste niemand, wem welche Immobilien gehören. ■



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

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz GmbH

Erste Hinweise auf veränderte Nachfrage

Grundstücksmärkte sind den Entwicklungen bei Immobilien vorgelagert - steigende Preise fraglich

Die Boden- bzw. Grundstücksmärkte sind den Immobilienmärkten vorgelagert, da sie grundlegende Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Nutzung von Immobilien setzen. Die Entwicklungen auf den Bodenmärkten geben erste Hinweise auf Veränderungen der Immobiliennachfrage.

Bauland war einer der limitierenden Faktoren für die Bautätigkeit der vorigen Jahre. Die Ausweisung von neuem Bauland erfolgte nur langsam und nicht unbedingt dort, wo die Wohnraumnachfrage am höchsten war. Seit dem Jahr 2010 waren nach Berechnungen des Sachverständigenrates die Wohnbauflächen in ländlichen Kreisen mit 29,7 Prozent nahezu doppelt so stark gewachsen wie in städtischen Kreisen (14,9 Prozent). Ein Grund lag in den insgesamt geringeren Flächenpotenzialen in den Städten.

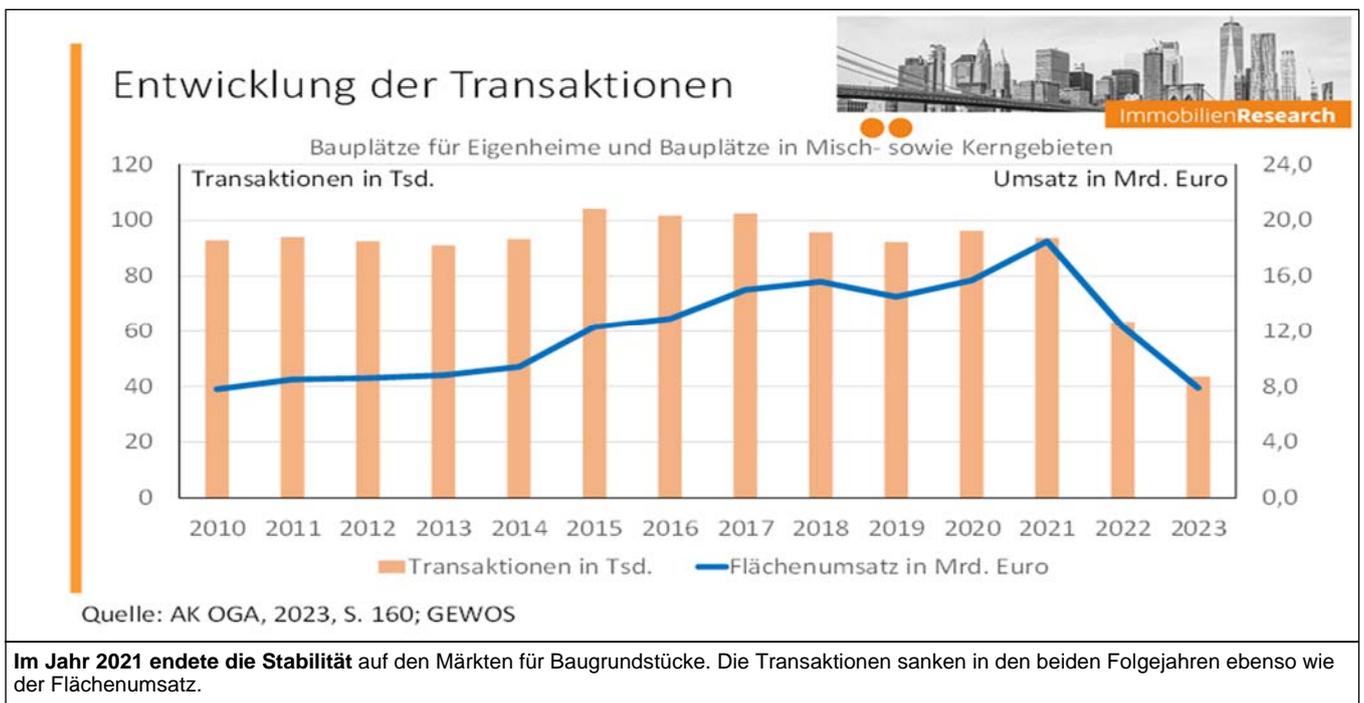
Die Mobilisierung von Bauland wird als einer der zentralen politischen Hebel angesehen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Dagegen steht das Umwelt- und Klimaziel, Flächenversiegelung zu vermeiden. Erschwerende Faktoren sind die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, komplexe Eigentumsverhältnisse, hohe Kosten der Baulandentwicklung und eine geringe Attraktivität der Flächen.

Die folgenden Daten stammen vom Statistischen Bundesamt und werden bei Gutachterausschüssen und Finanzämtern erhoben.

Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes können zwei Phasen bei den Umsätzen unterschieden werden. Von 2010 bis 2021 gab es eine relativ stetige Entwicklung. Im Schnitt wurden rund 85.000 Kauffälle mit einer veräußerten Fläche von gut 125 Millionen Quadratmetern umgesetzt. Der Höhepunkt war dabei im Jahr 2016 zu verzeichnen: 93.605 Objekte mit einer gesamten Fläche von 137 Millionen Quadratmetern wurden gehandelt.

Der starke Anstieg der Baukosten und der Zinsen (Finanzierungskosten) führte 2022 zum Einbruch bei den Baugenehmigungen. Als Folge sank auch der Handel mit Bauland um mehr als die Hälfte, dies zeigt sich ebenso bei der gesamten Kaufsumme. Die Zahl der Kauffälle sank im Jahr 2022 um mehr als 30 Prozent und im Jahr 2023 noch einmal um rund ein Drittel. Bei der veräußerten Fläche war der Rückgang nicht ganz so hoch, aber immerhin sank die Gesamtfläche im Jahr 2022 um knapp 20 Prozent und im Folgejahr noch einmal um rund 33 Prozent. Im Jahr 2024 erholte sich der Markt leicht, die gehandelten Flächen stiegen um rund fünf Prozent und die Kaufsumme sogar um zehn Prozent.

In den Großstädten ab 500.000 Einwohnern setzte der Rückgang bereits Mitte des vergangenen Jahrzehnts ein, und zwar sank die Zahl der Kauffälle insgesamt um rund 73 Prozent bis 2024. Auch die veräußerte Fläche sank im gleichen Ausmaß. Für das Jahr 2024 ist eine Erholung festzustellen, aber die



HIH Invest Elbspeicher

Die **HIH Invest Real Estate** hat den historischen Elbspeicher im Hamburger Stadtteil Altona, direkt am Fischmarkt, vollvermietet. HIH hat das Mixed-Use-Gebäude im Januar 2024 für ein Individualmandat eines institutionellen Investors erworben. Der im Jahr 1873 erbaute und 2001 revitalisierte Elbspeicher umfasst gut 12.000 Quadratmeter Mietfläche auf neun Etagen und einem Untergeschoss. Hauptmieter ist das **GINN Hotel Hamburg** Elbspeicher. Zu den weiteren Nutzungen zählen Büro und Gastronomie.

Werte liegen immer noch deutlich unter den Jahren vor dem Zinsanstieg.

Bei den Transaktionen zeigten sich in der Vergangenheit nur eine recht geringe Dynamik und eine stetige Entwicklung. Bis etwa 2021 war die Zahl der Transaktionen nahezu gleichgeblieben. Gleichzeitig hatte sich der Geldumsatz von 2010 bis 2021 mehr als verdoppelt, im Schnitt um ungefähr acht Prozent p. a. Im Jahr 2022 zeigte sich jedoch ein erheblicher Rückgang der Transaktionen (minus 32 Prozent) sowie des Geld- und Flächenumsatzes um rund ein Drittel. Der Rückgang setzte sich auch im Jahr 2023 in ähnlichem Umfang fort.

Die vergangene Entwicklung kann als ein Indikator für die zukünftige, kurzfristige Bautätigkeit gewertet werden. Somit wäre ein erheblicher Rückgang der Fertigstellungen zu erwarten. Es ist aber zu bedenken, dass es gleichzeitig einen

hohen Bauüberhang (Baugenehmigungen höher als die Fertigstellungen) aus den vergangenen Jahren gibt, der den Rückgang abmildern wird. Dementsprechend fallen die Prognosen für die Baufertigstellungen nicht so negativ wie bei den Baulandkäufen aus.

Die Bodenpreise stellen einen zentralen Bestandteil der Gesamtentwicklungskosten von Wohnimmobilien dar. Die Grundstückskosten machen nach den Berichten der Gutachterausschüsse rund 20 bis 25 Prozent der Hausbaukosten aus. Hinzu kommen die Grundstücknebenkosten in Form von Makler- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten, die noch einmal zehn bis 15 Prozent der Kosten ausmachen können.

Nach dem Statistischen Bundesamt stiegen aufgrund der begrenzten Baulandressourcen und der hohen Nachfra-

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:



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

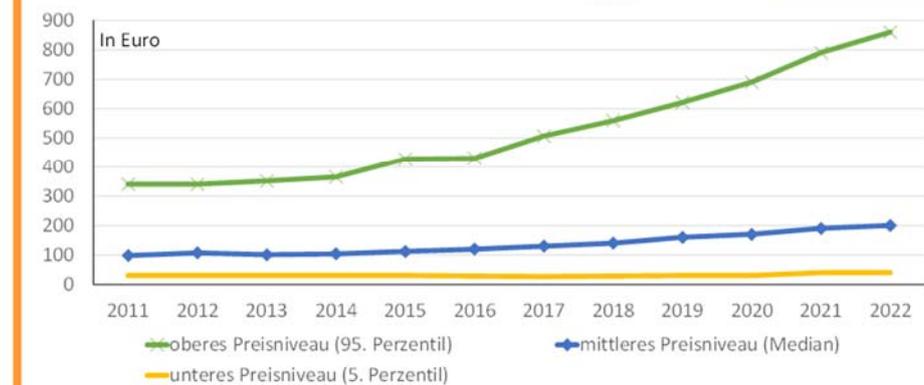
Wechsel Dich I

hep solar baut den Bereich Mergers und Acquisitions (M&A) und Transaktionen weiter aus. Zum 1. August 2025 hat **Daniel Bier Sheil** die Position des Global Head of M&A and Transactions übernommen. In dieser Funktion verantwortet er künftig die Bereiche Ver- und Ankauf von Projekten sowie Fusionen und Übernahmen. Zuletzt war er CFO eines deutschen Unternehmens für Smart-Grid-Software, wo er unter anderem Kapitalbeschaffung, M&A und kommerzielle Transaktionen leitete.

GARBE Industrial, Entwickler, Anbieter und Manager von Immobilien im Bereich Logistik-, Industrie- und Gewerbeimmobilien in Europa, erweitert ihr Geschäftsportfolio: Zum 1. August 2025 startete mit der **GARBE Regeneration** ein Unternehmen, das sich auf die Identifikation von Flächenpotenzialen und Reaktivierung ungenutzter Areale für neue Nutzungen spezialisiert. Die Geschäftsführung übernehmen **Maik Zeranski** und **Rick Mädell**.

Patrizia ernannt in **Ker Gilchrist** eine der erfahrensten Führungskräfte der britischen Immobilienbranche zum Head of Investment Management UK. Gilchrist verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der britischen Immobilien- und Kapitalmarktbranche. Zuletzt war er als Managing Partner bei **BentallGreenOak** tätig, wo er die Anlagestrategie für **Welput** leitete, Londons größten nicht börsennotierten Büroimmobilienfonds.

Entwicklung der Preise für Eigenheimbauplätze



Quelle: AK OGA, 2023, S. 170

Teuer wird noch teurer. Das mittlere Preisniveau hat sich seit 2011 verdoppelt. In den Top-Lagen haben sich die Preise verdreifacht.

ge die Preise für Bauland bis zum Jahr 2021 erheblich an. Zwischen 2010 und 2021, dem Höhepunkt der Preisentwicklung, verzeichneten die Preise bundesweit einen Anstieg von rund 65 Prozent auf gut 150 Euro. Im Zeitablauf kam es dabei zu immer höheren Wachstumsraten bei den Preisen.

Aufgrund des massiven Anstiegs der Bau- und Finanzierungskosten im Jahr 2022 brach der Handel mit Bauland ein, und die Preise sanken deutlich. Damit lag der durchschnittliche Kaufwert pro Quadratmeter wieder auf dem Niveau des Jahres 2017, aber immerhin noch um knapp 40 Prozent über den Kaufwerten von 2010.

Besonders stark fiel die Entwicklung in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern aus, wo sich die Quadratmeterpreise von 2010 bis zu dem Jahr 2021 ungefähr verdreifachten. Danach ist hier ebenfalls ein drastischer Einbruch festzustellen. In 2022 und 2023 gab es einen Rückgang um mehr als insgesamt 40 Prozent. Das Jahr 2024 kennzeichnete eine Erholung auf dem niedrigen Niveau.

Die **Gutachterausschüsse** haben das Preisniveau der Baugrundstücke für verschiedene Objekttypen analysiert. Dabei zeigt sich ein deutschlandweiter Trend steigender Baulandpreise im Segment des individuellen Wohnungsbaus bis

zum Jahr 2022, selbst unter den Bedingungen der Corona-Pandemie und der wirtschaftlichen Unsicherheiten.

Im oberen Segment der fünf Prozent liegt der Preis bei rund 860 Euro (2022), während in den Regionen mit niedrigem Preisniveau der mittlere Preis nur rund 40 Euro pro Quadratmeter beträgt.

Damit ist insbesondere in den Lagen, in denen ohnehin ein hohes Preisniveau gegeben ist, eine weit überdurchschnittliche Preissteigerung zu verzeichnen. Im oberen Preissegment haben sich die Preise mehr als verdoppelt gegenüber 2011. Dies gilt insbesondere in den Top-7-Städten, aber auch in anderen Großstädten und deren Umland. Dagegen war im untersten Segment nur ein Anstieg um ein Drittel gegeben. Neuere Daten liegen hier nicht vor.

Meiner Meinung nach... war der Markt für Bauland in den vergangenen beiden Jahren nicht von einer Knappheit gekennzeichnet, aufgrund des Nachfrageeinbruchs sanken die Preise. Ob der angekündigte Bauturbo zu einem massiven Zuwachs bei Umsätzen und Preisen wie im vergangenen Jahrzehnt führen wird, ist eher nicht anzunehmen. ■

Professor Günter Vornholz

Weg ist frei für den zweiten ELTIF-Versuch

Neues Regime erleichtert den Vertrieb - Anbieter haben vor allem private Kapitalanleger im Blick

Der Knoten ist geplatzt - dieses Fazit zieht die Ratingagentur Scope in ihrer Einschätzung der ELTIF-Märkte. Im vergangenen Jahr kamen 55 neue ELTIF auf den Markt. So viel wie niemals zuvor. Die bisherige Rekordzahl stammt aus dem Jahr 2021. Damals waren 27 ELTIFs aufgelegt worden. Auch große Immobilienunternehmen sind vom European Long Term Investment Fund überzeugt, häufig allerdings mit anderen Assets.

Die Regelungen des überarbeiteten ELTIF-Regimes 2.0 stehen fest. So begründet **Scope** den Boom bei den ELTIF. So sind beispielsweise die hohen Hürden beim Vertriebe gefallen. Mussten die Anleger früher mindestens 10.000 Euro investieren und das Zehnfache an freier Liquidität nachweisen, dürfen sie sich nun auch mit kleineren Summen beteiligen, ohne die Hosen in Sachen Vermögensaufteilung herunterzulassen.

Die Idee hinter dem ELTIF bleibt durch die Neuregelung unverändert: Privatanlegern und institutionellen

Investoren gleichermaßen soll der Einstieg in nicht-börsennotierte Sachwertinvestments erleichtert werden, um langfristig in die Realwirtschaft der Europäischen Union zu investieren und somit die Transformation der europäischen Wirtschaft zu einer höheren Nachhaltigkeit und den Ausbau der Infrastruktur anzukurbeln. Die neuen Fonds bieten die Gelegenheit, Kapital in Private Equity, aber auch in Immobilien, Private Debt und andere Fonds, in Erneuerbare Energien und vergleichbare Sachwerte anzulegen. Dabei können verschiedene Anlagegegenstände kombiniert werden. „Vorstellbar sind zum Beispiel Themenfonds wie ‚Pflege und Gesundheit‘, die in Pflegeheime, Aktien von Medizintechnikunternehmen und Kindergartenbetreiber investieren“, sagt Rechtsanwalt **Eric Romba** von der Kanzlei **OsborneClarke**.

Neu ist unter anderem, dass es die ELTIFs privaten Kapitalanlegern ermöglichen, in geschlossene Sondervermögen zu investieren. „Die Ausgestaltung der Sondervermögen unterlag in Deutschland bislang



#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!

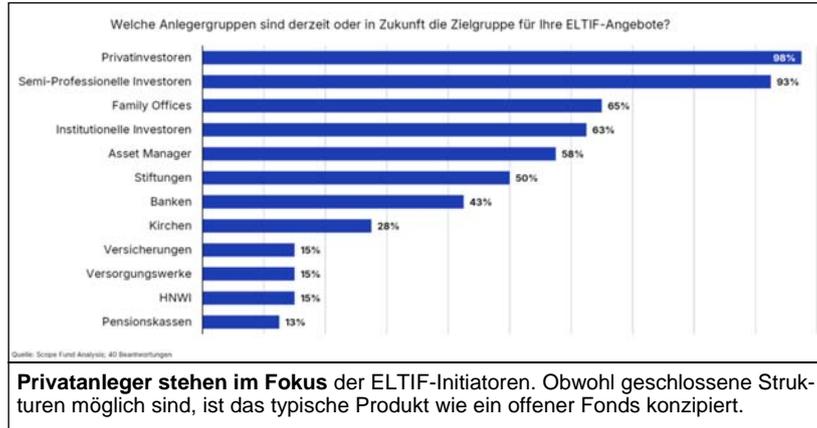
www.realisag.de  **Real I.S.**

Wechsel Dich II

Seit 01. Juni 2025 ist **Michael Sauer** zurück bei **BVT** in Atlanta und als Chief Operating Officer tätig. Bereits von 2001 bis 2013 war er im US-Team der BVT Atlanta und verfügt über umfassende Expertise im Bereich Multi-Family-Investments. Sauer war seinerzeit für die Akquise und die Strukturierung von Projektentwicklungen im US-Multi-Family Segment verantwortlich. Während dieser Zeit begleitete er die Entwicklung von mehr als 5.000 Wohneinheiten.

KINGSTONE Real Estate und **Fiera Real Estate**, eine Tochtergesellschaft der **Fiera Capital Corporation**, global tätiger Asset Manager mit Sitz in Montreal, gehen eine Kooperation ein. Das Ziel ist, deutschen Investoren den Zugang zum kanadischen Immobilienmarkt zu eröffnen. **KINGSTONE RE** wird den Vertrieb übernehmen. Im Fokus stehen Altersversorgungseinrichtungen und Versicherungen. Sie können sich über eine in Luxemburg noch aufzulegende Struktur an Zielinvestments von Fiera Real Estate beteiligen.

Cushman & Wakefield hat **Martin Polifke** mit Wirkung zum 1. August 2025 als Head of Business Development Services Germany bestellt. Darüber hinaus übernimmt **Alexander Waldmann** die Leitung des Research-Teams von Cushman & Wakefield als Team Leader Research & Insight Germany innerhalb des Bereichs Business Development Services, das Research sowie Marketing & Communications unter einem gemeinsamen Dach vereint.



Restriktionen. Nach Paragraph 139 KAGB war sie in der geschlossenen Variante nur für Spezial-AIF und damit für semi- bzw. professionelle Anleger zulässig“, berichtet Romba, weshalb Sondervermögen im Publikumsbereich lediglich als offene Fonds konzipiert werden durften. „Offene Fonds eignen sich wegen der für Rückgaben vorzuhaltenden notwendigen Liquidität aber nicht optimal für illiquide Anlagegegenstände wie Immobilien, Infrastruktur oder Private Equity. Dadurch blieb Kleinanlegern die Möglichkeit der Investition in solche illiquiden Anlagegegenstände verwehrt“, so der Anwalt. Die in der EU überarbeitete ELTIF-Verordnung überlagert nun diese nationalen Restriktionen - Europa sticht Deutschland. Dadurch können ELTIF auch als geschlossenes Sondervermögen in Form eines Publikums-AIF für Privatanleger aufgelegt werden.

Tatsächlich bevorzugen die Anbieter aber auch beim neuen ELTIF offene Strukturen. Unter anderem wegen fehlender Fungibilität und langen Laufzeiten sind die Umsätze bei geschlossenen Immobilienfonds gesunken. Das wollen die Initiatoren bei den ELTIF nicht wiederholen. **Patrizia Grundinvest** zum Beispiel, bislang der Emittent für geschlossene Publikums-AIF bei dem Immobilienunternehmen, hat seinen ersten ELTIF für private Kapitalanleger aufgelegt. Konzipiert nach Luxemburger Recht ist der „Patrizia Infrastructure Invest“ ein Fonds nach Artikel 8 mit unbegrenzter Laufzeit, der ökologische und soziale Aspekte bei der Auswahl seiner Assets berücksichtigt.

„Mit unserem ersten ELTIF können wir unsere Infrastruktur-Expertise nun

auch privaten und professionellen Anlegern zugänglich machen. Unser Angebot profitiert vor allem von der Kombination aus Infrastruktur Equity und Debt und der Erfolgslanz

der Patrizia in beiden Anlageklassen. Zugleich verstehen wir die Bedürfnisse privater Sachwerte-Anleger durch unsere mittlerweile 16 aufgelegten Immobilienfonds“, so Geschäftsführer **Klaus Weber** bei der Präsentation des ELTIF.

Damit unterscheidet sich der Fonds nicht grundlegend vom ersten ELTIF für Privatanleger, den **Commerz Real** schon im Oktober 2020 aufgelegt hat. Rund 20.000 Zeichner haben sich seitdem mit 1,5 Milliarden Euro beteiligt. Das Portfolio umfasst 44 Assets in sechs EU-Ländern, hauptsächlich verteilt auf Solaranlagen und Windparks. Bei der Platzierung hat zweifellos der Vertrieb über den Bankenschalter der **Commerzbank** geholfen.

Hep Global startet seinen ELTIF Anfang September. **Thorsten Eitle**, Gründer und CSO des Photovoltaik-Spezialisten, sieht ihn auch als Möglichkeit, neue Vertriebe zu erreichen: „Der Wechsel zum ELTIF 2.0 ist ein bewusster Schritt, um innovative Wege in der Kapitalbeschaffung zu gehen. Eine der zentralen Herausforderungen in der Finanzbranche ist der Nachwuchsmangel im Vertriebsbereich und in der Anlageberatung. Mit diesem neuen Ansatz wollen wir gezielt junge Vermittler ansprechen und für die Welt der Investments begeistern.“

Ähnlich argumentiert auch **Symon Hardy Godl**, Chief Investment Officer bei der **Deutsche Finance Group**, eines der wenigen Unternehmen, das konkrete Pläne mit Immobilien verfolgt: „ELTIFs sind nach unserer Einschätzung nicht nur ein neues Vehikel, sondern ein wichtiger Schritt in Richtung zukunftsfähiger Investmentlösungen.“

Für Anleger schaffen sie einen klar regulierten Zugang zu langfristigen Immobilien- und Infrastrukturstrategien – kombiniert mit professionellem Management, hoher Transparenz und attraktiven Renditechancen.“

Dennoch bleibt auch der offene ELTIF 2.0 zunächst ein Versuch, langfristige Sachwerte-Investitionen liquide zu machen. Ist das Liquiditätspolster verbraucht, müssen die Asset-Manager Objekte verkaufen, um wieder flüssig zu werden. In Zeiten schwächelnder Märkte kann das kritisch werden – zumal die Anleger vor allem in Krisen Bares sehen wollen.

An dieser Stelle könnte die **Fondsbörse Deutschland** ins Spiel kommen. Sie handelt seit mehr als 20 Jahren Anteile an geschlossenen Publikumsfonds mit Immobilien, Schiffen, erneuerbaren Energien und ähnlichen illiquiden Assets für private Kapitalanleger und seit geraumer Zeit auch an offenen und geschlossenen Spezialfonds für institutionelle Investoren. Damit löst sie ein grundsätzliches Problem der Sachwertbranche: Die mangelnde Fungibilität der Kapitalanlagen. Derzeit prüft

die Fondsbörse die Möglichkeiten, künftig auch Anteile an ELTIF zu handeln. Erfahrungen auf dem Erstmarkt sammelt das Team um Vorstand **Alex Gadeberg** schon seit einigen Jahren: „Wir haben die Online-Vertriebsstrecke für den ersten deutschen ELTIF mitkonzipiert.“

Beim ELTIF 2.0 arbeitet die Fondsbörse intensiv mit dem Unternehmen **Privatize** zusammen. Es bietet Vermögensverwaltern, Banken, Family Offices und vermögenden Privatanlegern Zugang zu und Informationen über Private-Market-Produkte, zu denen auch die ELTIF zählen. Die Fondsbörse ist in dieser Kooperation für die Konzeption der Online-Vermittlungs-Strecke und die Abwicklung der Zeichnungen zuständig. ■

Der Artikel von Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi erschien bereits in der aktuellen Print-Ausgabe des Immobilienmanagers

Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

 EURAMCO

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

Und das seit über 25 Jahren.

Markt für Pflegeheime hat sich erholt

Großbritannien bleibt der attraktivste Pflegemarkt Europas - Investoren haben wieder Vertrauen

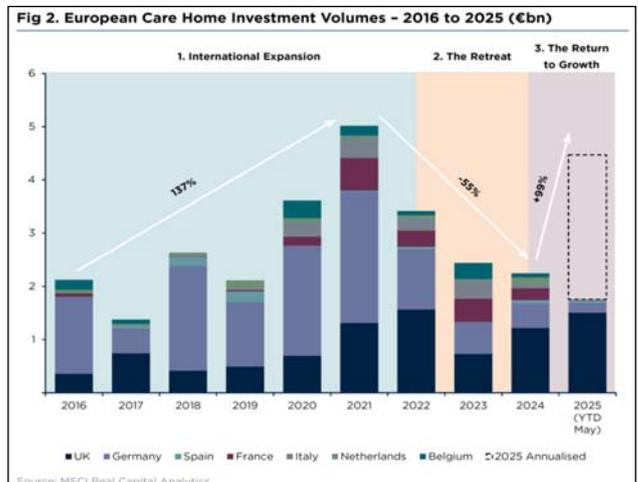
Die Investitionsvolumina im europäischen Pflegeimmobilienmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2024 und im bisherigen Jahresverlauf 2025 haben sich deutlich erholt. Das berichtet Savills nach einer Analyse der Märkte. Treiber dieser Entwicklung seien sinkende Zinssätze, eine Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern und eine verbesserte operative Performance der Betreiber.

In den ersten fünf Monaten des Jahres 2025 wurden laut **Savills** rund 1,76 Milliarden Euro in den europäischen Pflegeimmobilienmarkt investiert – ein Wert, der das Investitionsvolumen desselben Zeitraums im Jahr 2021 übertrifft. Damals wurde das höchste Jahresergebnis des vergangenen Jahrzehnts erzielt. Die aktuellen Zahlen deuten auf ein wachsendes Investorenvertrauen hin – begünstigt durch steigende Pflegeentgelte, sinkende Finanzierungskosten und steigende Rentabilität der Betreiber.

Großbritannien bleibt demnach der attraktivste Pflegemarkt Europas. Ausschlaggebend sind eine hohe Preissetzungsmacht, die starke Nachfrage im Selbstzahlersegment und umfangreiche Portfolios mit attraktiven Einstiegsmöglichkeiten. US-amerikanische REITs erwerben britische REITs mit Aufschlag auf den Marktwert und nutzen als WholeCo bezeichnete Strukturen zur Optimierung der Rendite.

In Europa überzeugt insbesondere Spanien durch ein deutliches Angebotsdefizit und niedrige Kosten pro Bett – beides bietet Investoren ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kurzfristiges Wachstumspotenzial. Auch Deutschland gewinnt nach einer Phase operativer Marktverwerfungen wieder an Investorenvertrauen. Trotz der erheblichen Herausforderungen der vergangenen Jahre verzeichnete der deutsche Markt für Gesundheits- und Sozialimmobilien im ersten Halbjahr 2025 mit knapp 920 Millionen Euro wieder ein spürbares Transaktionsvolumen – insbesondere der Verkauf von 13 Hamburger Pflegeheimen durch **Deutsche Wohnen** an die städtische Beteiligungsgesellschaft **HGV** für rund 380 Millionen Euro spielten hier rein.

„Der demografische Wandel lässt die Nachfrage nach Pflegeimmobilien in Deutschland weiter steigen. Bis zum Jahr 2070 wird die Zahl der Pflegebedürftigen voraussichtlich auf knapp sieben Millionen klettern – gleichzeitig droht ein Mangel von rund 2,2 Millionen altersgerechten Wohneinheiten. Trotz des Fachkräftemangels und steigender Betriebskosten bleibe der Markt hochattraktiv: Die Nachfrage nach hochwertigen Pflegeangeboten



Die Flaute scheint überwunden. Vor allem britische Pflegeheime sind gefragt.

nimmt zu, und innovative Versorgungskonzepte eröffnen neue Chancen in einem zukunftssicheren und resilienten Markt,“ so **Max Eiting**, Head of Healthcare Germany bei **Savills** Operational Capital Markets.

Thomas Atherton, Strategy and Market Intelligence Manager, sagt: „Europa rückt zunehmend in den Fokus internationalen Kapitals – begünstigt durch eine schnellere Anpassung an makroökonomische Rahmenbedingungen, zügigere Preisneubewertungen und eine sich verbessernde fiskalische Lage im Vergleich zu den USA. Ein eindrucksvolles Beispiel für diesen Trend ist **Blackstones** Rekord-Fonds in Höhe von 9,8 Milliarden Euro, der im April 2025 exklusiv für europäische Immobilien aufgelegt wurde.“

Caryn Donahue, Head of Senior Housing Transactions, Healthcare & Senior Living bei Savills OCM, ergänzt: „Die positive Dynamik des Vorjahres setzt sich 2025 fort – gestützt durch fallende Zinsen und eine spürbare Annäherung zwischen Käufer- und Verkäuferpreisvorstellungen, die zuvor durch die globale Expansionsphase verzerrt waren. Die Markterholung seit der zweiten Jahreshälfte 2024 wird insbesondere durch die starke Entwicklung in Großbritannien, Spanien, Deutschland und den Niederlanden getragen. Grenzüberschreitendes Kapital spielt hierbei eine zunehmend zentrale Rolle.“

Im Jahr 2024 machten grenzüberschreitende Investitionen 48 Prozent des Gesamtvolumens im Pflegeimmobilienmarkt aus. Von Januar bis Mai 2025 lag ihr Anteil sogar bei 85 Prozent. Laut der aktuellen

Fig 4. Top 5 Operators in Each European Market

	Top 5 operators	Beds	% of total market	Headquarters	Ownership
UK	Barchester	14,442	3.10%	UK	Private
	HC-One	10,558	2.30%	UK	Safanad
	Care UK	8,917	1.90%	UK	Welltower
	Avery	8,154	1.70%	UK	Reuben Brothers & Welltower
	Bupa UK Care Services	6,917	1.50%	UK	Bupa
	Top 5 Total	48,988	10.50%		
Spain	Domus Vi	18,958	4.80%	France	Private
	Vitalia	9,629	2.40%	Spain	Portobello Capital
	Emeis	8,878	2.30%	France	PLC
	Ballesol	7,821	2.00%	Spain	Private
	Colisee	6,792	1.70%	France	EQT
	Top 5 Total	52,078	13.20%		
Germany	Alloheim	24,800	2.50%	Germany	Nordic Capital
	Clariane	24,000	2.40%	France	PLC
	Victor's Group	18,500	1.90%	Germany	Private
	Emeis	13,682	1.40%	France	PLC
	Kursana Residenzen	9,343	0.90%	Germany	The Dussmann Group
	Top 5 Total	90,325	9.10%		
France	Clariane	22,924	3.70%	France	PLC
	Emeis	19,922	3.20%	France	PLC
	Domus Vi	18,205	2.90%	France	Private
	Colisee	12,129	2.00%	France	EQT
	Domidep	6,741	1.10%	France	I Squared Capital
	Top 5 Total	79,921	12.90%		
Italy	Clariane	7,133	2.50%	France	PLC
	Anni Azzuri (KOS Care)	6,531	2.30%	Italy	CIR
	Sereni	5,900	2.10%	Italy	Private
	Gruppo La Villa	3,800	1.30%	Italy	Private
	Emeis	2,621	0.90%	France	PLC
	Top 5 Total	25,985	9.20%		
Netherlands	Emeis (Dagelijks Leven)	2,000	1.50%	France	PLC
	Clariane	1,672	1.30%	France	PLC
	Emeis (Bloezem)	1,124	0.90%	France	PLC
	De Herbergier	880	0.70%	Netherlands	Private
	De Leyhoeve	557	0.40%	Netherlands	Heitman
	Top 5 Total	6,233	4.80%		
Belgium	Clariane	12,596	8.60%	France	PLC
	Colisee (Armonea)	9,000	6.10%	France	EQT
	Emeis	6,000	4.10%	France	PLC
	Vulpia	4,100	2.80%	Belgium	Private
	Vivalto Home	2,600	1.80%	France	Vivalto Vie
	Top 5 Total	34,296	23.30%		

Französische Betreiber dominieren den europäischen Markt bei Pflegeimmobilien. Eine Ausnahme stellt Großbritannien dar. Hier sind nur heimische Unternehmen unter den Top-5.

Umfrage „Savills European Operational Real Estate (OpRE) Investor Survey 2025“ planen 24 Prozent der befragten Investoren eine paneuropäische Investmentstrategie im Bereich Pflegeimmobilien – ein Trend, der sich fortsetzen dürfte.

Ein weiterer Beleg für die wachsende Marktdynamik ist die im Juni 2025 angekündigte Fusion von **Cofinimmo**

mit einem Bruttovermögen (GAV) von 6,0 Milliarden Euro und **Aedifica** (GAV: 6,1 Milliarden Euro), wodurch mit einem kombinierten GAV von 12,1 Milliarden Euro der weltweit viertgrößte REIT mit Fokus auf Gesundheitsimmobilien entstand. Das neue Vehikel vereint die beiden größten europäischen Healthcare-REITs und erweitert die geographische Präsenz auf Großbritannien, Spanien, Finnland, Irland und Italien.

„Wir beobachten nach wie vor eine hohe Liquidität sowohl im Bankensektor als auch bei alternativen Finanzierungsquellen – bedingt auch durch das nach wie vor niedrige Transaktionsvolumen. Der Wettbewerb unter den Kreditgebern ist entsprechend hoch, insbesondere im Bereich der Operational Real Estate-Segmente, die bei Kapitalgebern weiterhin höchste Priorität genießen“, kommentiert **Charlie Bottomley**, Director, Savills Capital Advisors, Debt Advisory.

Nicht an Banken gebundene Kreditgeber würden ihre Aktivitäten in Kontinentaleuropa weiter ausweiten, sich für komplexere oder in der Transformation befindliche Assets öffnen und ihre Underwriting-Mandate entsprechend anpassen. Bottomley: „Der zunehmende Wettbewerb führt zu sinkenden Margen, höheren Beleihungsausläufen und zuneh-

mend flexiblen Finanzierungsstrukturen – darunter verlängerte zinsfreie Phasen, vereinfachte Covenant-Regelungen sowie individuell zugeschnittene Tilgungsprofile.“ ■

Immac Holding

Fonds 127 platziert

Die **Immac Holding** hat ihren Fonds „127. Renditefonds – Alpen-Veen und Sonsbeck“ platziert. Der im Oktober 2024 gestartete Spezial-AIF war professionellen und semi-professionellen Anlegern vorbehalten. Der Fonds investiert in zwei auf gerontopsychiatrische Pflege spezialisierte Einrichtungen mit 150 Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelzimmern in Nordrhein-Westfalen: Das „Haus Sebastian“ in Alpen-Veen und das „Haus Schöneck“ in Sonsbeck. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 18,8 Millionen Euro, die prognostizierte Ausschüttung beträgt anfänglich 5,0 Prozent p.a.

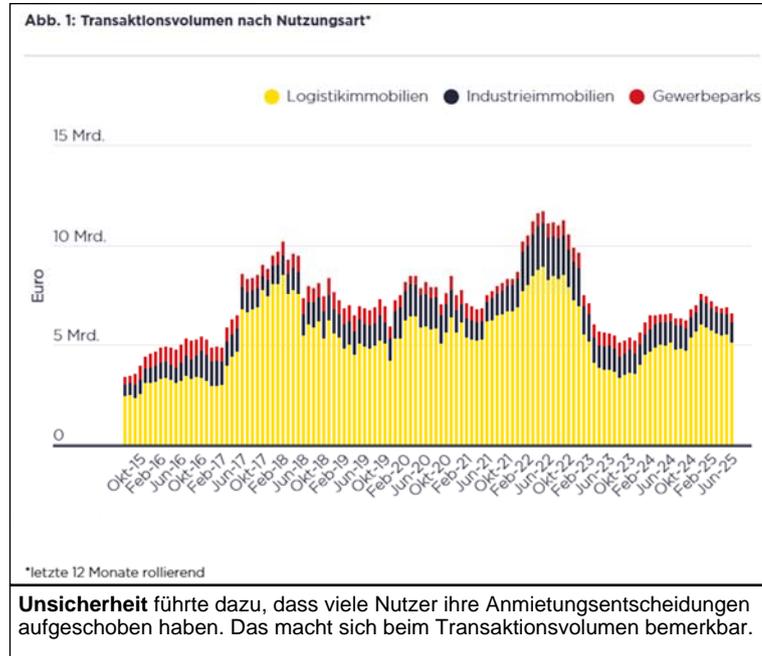
Union Investment

LOVT VIBE

Union Investment und **Hines** haben für die Münchener Projektentwicklung „LOVT VIBE“ die Baugenehmigung erhalten. Das Vorhaben ist Teil des Transformationsprojekts „LOVT Munich“, das derzeit aus dem ehemaligen Bürokomplex MediaWorks im Münchener Werksviertel entsteht. Auf dem 4.000 Quadratmeter großen Grundstück wird das siebengeschossige „LOVT VIBE“ insgesamt rund 16.000 Quadratmeter Büro- und Konferenzfläche umfassen. Das Erdgeschoss wird auf 2.100 Quadratmetern Raum für Veranstaltungen oder Townhall-Meetings und Flächen für Einzelhandel und Gastronomie bieten.

Zölle verunsichern Logistiker

Einigung markiert noch keine Rückkehr zur handelspolitischen Stabilität



Unsicherheit führte dazu, dass viele Nutzer ihre Anmietungsentscheidungen aufgeschoben haben. Das macht sich beim Transaktionsvolumen bemerkbar.

Die Phase handelspolitischer Ungewissheit infolge der US-Zollpolitik hat deutliche Spuren auf dem deutschen Logistikmarkt hinterlassen. Auch wenn die jüngste Einigung zwischen der EU und den USA ein wichtiges Signal darstellt, markiert sie noch keine Rückkehr zur handelspolitischen Stabilität früherer Jahre.

„Kurzfristige Marktreaktionen trüben derzeit den Blick auf die tatsächlichen Auswirkungen der Vereinbarung. Um Kosten durch angekündigte Zölle zu umgehen, wurden vielerorts Waren vorzeitig eingeführt. Das erhöht kurzfristig die Lagerbestände und verdeckt die mittel- und langfristigen Effekte der Handelsstörungen und globaler Unsicherheit“, sagt **Karl Klaffke**, Senior Consultant Research bei **Savills**.

Anmietungen werden verschoben – Nachfragepotenzial bleibt weiterhin bestehen

Im ersten Halbjahr 2025 stieg der Flächenumsatz im deutschen Logistikvermietungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr leicht, blieb jedoch unter dem

5-Jahres-Durchschnitt. **Sebastian Lindner**, Head of Industrial Agency Germany bei **Savills**, kommentiert: „Die Unsicherheit der vergangenen Monate führte dazu, dass viele Nutzer ihre Anmietungsentscheidungen aufgeschoben haben. Vermieter zeigten sich daher verhandlungsbereiter bei den Mietpreisen, um langfristige Verträge zu sichern.“

Sollte sich die Situation im Handelskonflikt als stabil erweisen, ist mit Nachholeffekten zu rechnen.“

Darüber hinaus könnten strukturelle Veränderungen, wie die Diversifikation von Lieferketten oder eine denkbare Verlagerung chinesischer Überkapazitäten nach Europa, mittelfristig für zusätzliche Nachfrage nach Logistikflächen sorgen.

Investoren bremsen – Private Equity bleibt aktiv

Angesichts der Unwägbarkeiten am Nutzermarkt, ist auch auf dem Investmentmarkt Zurückhaltung zu beobachten. Im ersten Halbjahr 2025 lag das Transaktionsvolumen für Industrie- und Logistimmobilien mit rund 2,1 Milliarden Euro um ein Drittel unter dem Vorjahreswert – und 41 Prozent unter dem Zehnjahres-Durchschnitt. Vor allem Private-Equity-Fonds zeigten sich aktiv und investierten rund 1,5 Milliarden Euro. Auf Verkäuferseite dominieren weiterhin Projektentwickler und Corporates. ■

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

Ich habe meinen Frieden gemacht mit **Donald Trump**. Mir ist völlig klar, warum er so ist, wie er ist: Weil er es kann. Die Erkenntnis ist mir gekommen, als ich noch mal in Ruhe „Das Letzte“ von vor vier Wochen reflektiert habe, in dem ich mich erinnerte, wie mich ein großer Junge ohne Grund auf dem Spielplatz verdroschen hat: Weil er es konnte.

So sind die Menschen. Sie tun gute Dinge und auch böse, weil sie es können. Und eigentlich möchte ich genauso sein. Also böse. Und rachsüchtig. Ein Beispiel. Kürzlich bin ich durch Slowenien gefahren, in der Annahme, die Autobahn-Maut ist an einem Kassenhäuschen fällig. Ist sie aber nicht, sondern per Vignette. Kurz vor der Grenze zu Österreich winkte mich eine mit einer gelben Jacke uniformierte Frau aus dem fließenden Verkehr heraus. Sie forderte die Maut in Höhe von 16 Euro und dazu eine Strafe von 150 Euro. Dabei machte sie ein Gesicht, als würde sie meinen Namen in den Epstein-Files vermuten. Vielleicht war sie aber auch nur eine Schulfreundin von Melania Trump und noch immer gut befreundet mit der First Lady der USA. Egal.

Wäre ich der selbsternannte Chef der Welt, würden die Slowenen künftig 500 Euro Maut auf deutschen Straßen zahlen, und wenn sie erwischt werden, 1.000 Euro zusätzlich. Da guckst du, **Andi Scheuer**, so wird das gemacht. Und nur, wenn die Slowenen mir was schenken würden, ein Flugzeug oder so was, ließe ich mit mir reden. Vielleicht.

Weil ich es kann. Wer kleiner ist als ich, kriegt Senge. Und muss sich noch dafür bedanken. So wie EU-Chefin **Ursula von der Leyen** nach dem Zoll-Diktat der USA: „It’s a big deal. It’s a huge deal. Congratulations and many thanks.“ Da braucht Kanzler **Friedrich Merz** gar nicht zu stänkern und von erheblichem Schaden der deutschen Wirtschaft durch die Zölle zu faseln. Der weiß wohl nicht, dass Trump auch ganz anders kann.

So wie gegen die Schweiz zum Beispiel. Ist Trumps **Victorinox**-Taschen-



Noch hast du Spaß, Seppi! Ahnst nix vom Zoo im dänischen Aalborg.

messer stumpf, oder warum schießt der sich auf die Eidgenossen ein? 39 Prozent Zoll auf Käse, Uhren und Schokolade. Da wird der Gruyère in New York und Los Angeles bald so viel kosten wie eine Dose Beluga-Kaviar.

Was machen die Schweizer dann mit den ganzen Kühen, wenn niemand mehr Käse kauft? Vielleicht stiften sie das Fleckvieh dem Zoo in Aalborg. Der hat sich mit einem Aufruf an die Tierhalter dieser Welt gewandt und bittet um Haustiere, um sie an die eingesperrten Löwen und Hyänen zu verfüttern. Etwa lebendig? Damit der Jagdinstinkt nicht verkümmert?

SHITSTORM! War ja klar. Aber jetzt mal im Ernst. Was spricht dagegen? Die Idee der Dänen kommt nicht ohne Grund in der Ferienzeit. Was ist besser? Katze Lucky und Chihuahua Diamond an der Autobahnraststätte aussetzen oder als Tiernahrung verwerten? Ist auch eine Kostenfrage. Die Katzenpension während des Urlaubs hat 20 Euro am Tag gekostet. Und nach den Ferien spielt der neurotische Kater den Beleidigten. Da hol ich mir lieber einen neuen vom Bauernhof. Klein sind sie sowieso am putzigsten.

Warum? Weil ich es kann. Der Karriere schadet es auch nicht. **Kristi Noem** hat in einem Buch geschrieben, dass sie ihren Welpen erschossen hat, weil er zu ungestüm war. Eine Ziege hat sie auch gekillt, weil sie gemein zu ihren Kindern war. Und heute ist die coole Kristi Heimatschutzministerin. Trägt eine **Rolex** und macht in offizieller Mission Selfies vor US-Migranten in einem Hochsicherheitsknast in El Salvador.

Weil sie es kann. ■