

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 490 | 38. KW | 19.09.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Hahn-Retail-Report: Lebensmittel und Drogerien als Wachstumstreiber	2
Patrizia-Befragung: Institutionelle Investoren wieder zuversichtlicher	6
CBRE Real Estate Market Outlook: Geschäftsklima hellt sich spürbar auf	11
Personalia I	12
Savills Market Report: Auf internationalen Märkten bleibt alles beim Alten	13
Personalia II	14
Offene Immobilienfonds: Verzögerter Negativ-Rekord durch Kündigungsfristen	15
IKB-Bank: Prognosen zur Zukunft der Leitwährung US-Dollar	16
Fondsbörse Deutschland: Jahreshoch bei gebrauchten Immobilienfonds	18
Personalia III	20
Impressum	20
Das Letzte	20

Meiner Meinung nach...

Der Negativtrend scheint gestoppt oder schwächt sich zumindest ab. So lassen sich die Ergebnisse einer Reihe von Marktreports und Investoren-Umfragen interpretieren. Beim Lebensmittelhandel muss das nicht unbedingt überraschen. Aber auch Büroimmobilien geraten verstärkt in den Fokus von Investoren. Grund ist die schwache Bautätigkeit mit der Aussicht auf steigende Mieten. Bin gespannt, ob sich das auch in den Angeboten von Publikums-AIF oder neuerdings ELTIF bemerkbar macht.

Bei den offenen Immobilienfonds zeigen sich jetzt die Konsequenzen der Kündigungsfristen: Die Rückgaben erfolgen mit Verzögerung. **Barkow Consulting** hat ermittelt, dass die Mittelrückflüsse, die Rückgabe von Fondsanteilen brutto, im Juli mit rund 1,2 Milliarden Euro einen Rekordwert erreichten. Insgesamt summieren sich die Abflüsse auf mittlerweile mehr als elf Milliarden Euro.

Das ist noch kein Grund zur Panik, auch wenn manche Fonds schon ans Eingemachte gehen mussten, also Immobilien verkauften. Zwar gibt es einen Sekundärmarkt für die Fondsanteile, aber offenbar fehlt bei vielen Marktteilnehmern immer noch das Wissen um die Möglichkeit, Anteile vorzeitig zu handeln - auch bei den Spezialfonds für institutionelle Investoren.

Dabei ist der Zweitmarkt international längst etabliert. Zahlreiche Fonds kaufen gerne Secondaries und bieten Investoren eine Alternative zum Erstmarkt mit häufig höheren Preisen und niedrigeren Renditen. Wie weiß, vielleicht erfahre ich ja auf der EXPO Real Neuigkeiten in dieser Angelegenheit. Traditionell geht der Fondsbrief in der Spezial-Ausgabe des Immobilienbriefs zur Immobilienmesse in München auf. Finden Sie dort in komprimierter Fassung die Fonds- und ELTIF-Checks seit Beginn des Jahres. Die nächste reguläre Ausgabe erreicht Sie dann wieder am 17. Oktober.

Bis dahin,

viel Spaß beim Lesen!



Real I.S.

Vermietungen

Nach dem dreifachen Vermietungserfolg im ersten Halbjahr verzeichnet die **Real I.S. AG** eine weitere Neuvermietung für das Bürogebäude „ZENTRALBÜRO“ im Darmstädter Europaviertel. Der internationale Technologiekonzern **GMV** hat über eine Laufzeit von sieben Jahren 1.220 Quadratmeter Bürofläche im dritten Obergeschoss angemietet. Das sechsstöckige „ZENTRALBÜRO“ wurde 2003 errichtet und zuletzt 2024 umfassend modernisiert. Das Quartier zeichnet sich durch seine attraktiven Bedingungen für innovative und hochtechnologische Industrien aus, schreibt Real I.S. In direkter Nachbarschaft befindet sich unter anderem das **European Space Operations Centre**, das Kontrollzentrum der Europäischen Weltraumorganisation (ESA). Real I.S. hat das rund 20.000 Quadratmeter große Objekt Anfang 2022 für den institutionellen „Real I.S. Themenfonds Deutschland II“ erworben.

In einer gemischt genutzten Büro- und Handelsimmobilie mit Hotelbetrieb in München hat Real I.S. 7.000 Quadratmeter an **Autoscout24 Engine** vermietet. Damit ist die 39.000 Quadratmeter große Landmark-Immobilie nahezu vollvermietet. Real I.S. hatte das Objekt 2017 per Forward-Deal für den Spezial-AIF „Real I.S. Themenfonds Deutschland II“ erworben. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die S-Bahn-Station Leuchtenbergring und mehrere Tram- und Bushaltestellen, mit denen der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar ist.



Wachstumstreiber Lebensmittelmarkt. Viele Ketten planen neue Filialen.

Händler planen neue Filialen

Hahn-Report: Lebensmittelgeschäfte und Drogerien als Wachstumstreiber

Als sich die Hahn Gruppe vor mehr als 40 Jahren auf Fonds mit Supermärkten und Discountern spezialisierte, war nicht abzusehen, wie beliebt diese Einzelhandelsimmobilien bei privaten und institutionellen Investoren werden sollten – und das nicht erst seit der Pandemie mit der Einstufung der Lebensmittelmärkte als systemrelevante Immobilien. Aktuell arbeitet das Unternehmen an seinem neuen Publikums-AIF. Vor wenigen Tagen hat es seinen aktuellen Marktreport vorgelegt.

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zeigt sich der deutsche Einzelhandel expansiv. Die Mehrheit der Händler plant, ihr Filialnetz auszubauen. Das ist die zentrale Aussage im aktuellen „HAHN Retail Real Estate Report 2025/2026“. Zum 20. Mal hat die **Hahn Gruppe** das Standardwerk vorgelegt, eine Arbeit in Kooperation mit **CBRE**, **bulwiengesa** und dem **EHI Retail Institute**.

Demnach wollen 61 Prozent der Vertriebslinien bis Jahresende 2025 ihre Filialanzahl erhöhen – der höchste Wert seit sieben Jahren (Vorjahr: 42 Prozent). Gleichzeitig ist der Anteil derer, die Filialen abbauen wollen, auf ein Rekordtief von 17 Prozent gesun-

ken (Vorjahr: 24 Prozent). Rund 23 Prozent planen keine signifikante Veränderung (Vorjahr: 34 Prozent).

Wachstumstreiber mit mehr geplanten Filialen sind insbesondere die Branchen Lebensmittel (61 Prozent), Gesundheit & Beauty (67 Prozent), Allgemeiner Bedarf (88 Prozent), Hobby & Freizeit (100 Prozent) und Gastronomie (100 Prozent). Gegenläufig ist die Entwicklung im Textilhandel: Hier planen 44 Prozent, ihr Filialnetz zu verkleinern.

Der langfristige Blick unterstreicht die hohe Investitionsbereitschaft im stationären Segment: Hier sind es sogar 83 Prozent der befragten Einzelhändler, die ihr Filialnetz in den kommenden fünf Jahren weiter ausbauen möchten. Weitere Investitionsschwerpunkte sind Ladenbau & Store-Design (45 Prozent), Kundenbindungsprogramme (49 Prozent), Digitalisierung am POS (34 Prozent) und zusätzliche Services in der Filiale (32 Prozent).

Marktentwicklung: Der Lebensmittel Einzelhandel verzeichnete 2024 einen nominalen Umsatzzuwachs von 3,0 Prozent bei realem Wachstum von 0,9 Prozent. Die Gesamtausgaben für Lebensmittel und Drogeriewaren erreichten knapp 300 Milliarden Euro. Der

Online-Anteil bei Lebensmitteln stieg leicht auf 2,5 Prozent, bei Drogeriewaren auf 3,6 Prozent - weiterhin niedriger als in anderen EU-Staaten (Niederlande sechs bis sieben Prozent, Frankreich sieben bis acht Prozent, UK acht bis zehn Prozent).

Betriebstypenentwicklung: Die Drogeriemärkte setzten ihren Erfolgskurs fort und steigerten den Marktanteil auf 10,6 Prozent. Discounter büßen erstmals seit Längerem Marktanteile ein (42,0 Prozent gegenüber 42,4 Prozent im Jahr 2023), während Verbrauchermärkte auf 24,6 Prozent zulegten. Supermärkte verschlechterten sich weiter auf 14,3 Prozent, SB-Warenhäuser schrumpften auf 8,4 Prozent - der am schnellsten rückläufige Betriebstyp.

Standortentwicklung: Die Gesamtzahl sank in der Summe marginal um 18 Objekte auf 41.493 Märkte. Aber nach Betriebstypen treten deutliche Unterschiede auf: Supermärkte (minus 101) und SB-Warenhäuser (minus 40) verlieren erneut, wenn auch weniger dynamisch als 2023, während Drogeriemärkte mit einem Plus von 65 Objekte - auf 5.258 Märkte - ihre Expansion im Vergleich zum Vorjahr sogar beschleunigen (2023: plus 33).

Unternehmensentwicklung: **EDEKA** behält Platz eins mit 78,3 Milliarden Euro (+2,6 Prozent), gefolgt von der **Schwarz Gruppe** (plus 2,3 Prozent) und **REWE** (plus 4,5 Prozent - höchstes Wachstum unter den Top 3). **ALDI Nord** modernisierte das Netz mit zwölf neuen Standorten und erreichte 4,0 Prozent Umsatzwachstum. **ALDI SÜD** expandierte um 13 Filialen (plus 3,6 Prozent Umsatz).

Trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen blickt die Mehrheit der Händler hinsichtlich der Umsatzentwicklung für das zweite Halbjahr 2025 beständig optimistisch nach vorne. So gehen 50 Prozent der befragten Einzelhändler davon aus, dass die Umsätze in der zweiten Jahreshälfte gegenüber der Vorjahresperiode ansteigen werden (VJ: 61 Prozent). Hierzu zählen im Besonderen der Lebensmitteleinzelhandel (56 Prozent), Gesundheit und Beauty (77 Prozent) und Bekleidung (56 Prozent).

Eine stabile Umsatzentwicklung auf dem bestehenden Niveau bis zum Jahresende erwarten hingegen nach 27 Prozent im Vorjahr nun 31 Prozent in diesem Jahr. Dies äußern überwiegend die Vertreter aus der Elektronikbranche (67 Prozent) und aus den filialisier-

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

Patrizia

Debt-Finanzierung

Kinland AS, eine nordische Plattform für soziale Infrastruktur Investments unter der Verwaltung von **Patrizia**, hat über eine stark überzeichnete Transaktion rund 900 Millionen Euro an neuer Debt-Finanzierung aufgenommen. Die Transaktion konsolidiert eine flexible, skalierbare Kapitalstruktur. Die Finanzierungsstruktur umfasst festverzinsliche institutionelle Anleihen, gezogene Bankdarlehen und eine CAPEX-Fazität in mehreren Währungen, bereitgestellt von einem Konsortium führender internationaler Kreditgeber.

[05] Umsatzanteil Onlinehandel
Angaben in Prozent

	Lebensmittel	Drogeriewaren*
2022	2,4	3,2
2023	2,4	3,4
2024	2,5	3,6

Quelle: HDE Online Monitor 2025, S. 18

* inkl. Hygienepapier/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel

Nur minimal steigt der Anteil des Onlinehandels im Lebensmittelgeschäft.

ten Dienstleistungen (100 Prozent). Der Anteil der Befragungsteilnehmer, die deutlich sinkende Umsätze für das zweite Halbjahr 2025 prognostizieren, ist geringfügig von 13 Prozent im Vorjahr auf 20 Prozent in diesem Jahr gestiegen. Dazu zählt unter anderem die

Hälfte der Befragten aus der Branche Hobby und Freizeit.

Die Immobilieninvestoren bewegen sich vorsichtig, aber zielgerichtet zurück in den Markt. Sie setzen überwiegend auf Core und Core-Plus-Objekte. Dabei sind Nahversorgungsimmobilien die bevorzugte Assetklasse. Ganz vorne im Ranking der befragten Investoren und Immobilienfinanzierer stehen lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Diese Formate überzeugen durch ein attraktives Rendite-Risiko-Profil. Erst mit Abstand folgen Mixed-Use-Immobilien, Shopping-Center und High-Street-Objekte.

CBRE hat die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen untersucht: Nachdem die Zinswende die Renditen am Immobilieninvestmentmarkt in Bewegung gebracht hat und sie insbesondere im

Marketing-Anzeige

Starke Performance!

Chancenreich & diversifiziert:
ÖKORENTA Portfoliokonzept
Solar & Wind*

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 Anlageneinschätzung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und dem Basisinformationsblatt. Diese Dokumente finden Sie unter oekorenta.de/aktueller-publikums-aif/

[06] Umsatzanteile im Lebensmitteleinzelhandel
Angaben in Prozent

	2020	2021	2022	2023	2024
SB-Warenhaus	10,4	9,9	9,0	8,7	8,4
Verbrauchermarkt	23,4	24,3	24,5	24,3	24,6
Supermarkt	15,0	15,3	15,0	14,4	14,3
Discounter	41,8	41,0	41,7	42,4	42,0
Drogeriemarkt	9,5	9,5	9,8	10,2	10,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: bulwiengesa, TradeDimensions, Daten 2020 teils revidiert

ALDI, Lidl und Co. halten ihre Spitzenposition bei den Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel.

Jahr 2023 deutlich gestiegen sind, wurde der Aufwärtstrend im Jahr 2024 größtenteils gestoppt. Da sich die Finanzierungskonditionen weiter stabilisierten, blieben auch die Spitzenrenditen in allen Teilsegmenten des Einzelhandelsimmobilienmarktes in den ersten drei Quartalen 2024 stabil. Zum Jahresende 2024 bzw. Jahresbeginn 2025 gab es jedoch unterschiedliche Entwicklungen bei den Spitzenrenditen.

Eine erste leichte Renditekompression konnten 1A-Handelsimmobilien im vierten Quartal 2024 verzeichnen, wobei die Spitzenrendite im Durchschnitt der Top-7-Städte um 0,2 Prozent-Punkte auf 4,64 Prozent zurückging. Ebenso kam es Anfang 2025 auch bei Lebensmittelmärkten, SB-Warenhäusern und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren zu einer leichten Renditekompression um jeweils 0,1 Prozent-Punkte auf 4,90 Prozent beziehungsweise auf 4,60 Prozent. Demgegenüber hat sich die Renditeschere bei Shopping-Centern in verschiedenen Lagen Ende 2024 weiter geöffnet.

Dieser qualitätsbedingte Renditeunterschied ist beispielhaft für das gesamte Segment und zeigt sich auch jenseits der Spitzenrenditen. So sind die Nettoanfangsrenditen für Shopping-Center an B-Standorten im vierten Quartal 2024 um 0,3 Prozent-Punkte auf 7,50 Prozent angestiegen, wohingegen die Spitzenrenditen der Shopping-Center an A-Standorten in den vergangenen 18 Monaten stabil bei 5,90 Prozent geblieben sind. Der lageabhängige Spread liegt damit aktuell bei einem historischen Höchstwert von 1,6 Prozentpunkten. ■

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

UST XXVI VOR FONDSSCHLIESSUNG

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

Letzte Zeichnungsmöglichkeiten nutzen

www.ustreuhand.de



Reederei Ernst Russ

Zwei Containerschiffe

ElbFeeder, ein Joint Venture des isländischen Transportunternehmens **Eimskip** und der deutschen börsengehandelten **Reederei Ernst Russ**, hat mit der **China Merchants Jin Ling Shipyard (Nanjing) Co. Ltd.** Schiffsbauverträge über zwei 2.280 TEU-Containerschiffe der nächsten Generation abgeschlossen. Die Ablieferung der Neubauten ist für die zweite Jahreshälfte 2028 vorgesehen. Die Neubauten werden für zunächst zehn Jahre auf der Eimskip Blue Line zwischen Reykjavík und Rotterdam eingesetzt.

Investoren wieder zuversichtlich

Patrizia-Befragung: Institutionelle erwarten steigende Immobilienbewertungen

Investoren blicken nach zwei herausfordernden Jahren deutlich zuversichtlicher auf die Immobilienmärkte. So fasst Patrizia seine aktuelle Investorenbefragung zusammen, an der 110 internationale Anleger teilgenommen haben, die rund eine Billion Euro an Kapital repräsentieren.

Erstmals seit 2022 rechnen mehr institutionelle Investoren mit steigenden als mit fallenden Immobilienbewertungen: 39 Prozent erwarten höhere Bewertungen in den kommenden zwei Jahren. Zum Vergleich: 2023 hatten dies nur zwei Prozent und 2024 rund 27 Prozent angegeben. Auch bei den Renditen sind die Investoren optimistischer: 80 Prozent der Befragten gehen davon

aus, dass die Gesamrenditen von Immobilieninvestments steigen oder zumindest stabil bleiben werden. Im Vorjahr hatten dies zwei Drittel angegeben, 2023 lediglich 45 Prozent. Damit setzt sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort.

Mahdi Mokrane, Co-Head of Fund Management und Head of Fund Management Real Estate bei **Patrizia**, sagt: „Das Marktsentiment hat sich erholt und einen wichtigen Wendepunkt erreicht. Nach mehr als zwei Jahren der Zurückhaltung blicken Investoren nun wieder zuversichtlicher auf die Immobilienmärkte. Bewertungen stabilisieren sich und beginnen sich zu verbessern. Das Interesse an bestimmten Investment-Strategien für Immobilien



**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



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 Gesamtmitrueckfluss 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.



Hausdach mit Solaranlage. Immobilien- und Infrastrukturinvestments intelligent zu kombinieren ist ein Trend, der an Bedeutung gewinnt - auf Privathäusern ebenso wie bei Gewerbeimmobilien.

Die Investoren erwarten eine Erholung der Transaktionsaktivitäten am Immobilienmarkt: Knapp drei Viertel rechnen mit mehr Transaktionen in den kommenden 24 Monaten. Das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr, als dies 64 Prozent angaben. Zunehmend optimistischer sind die Investoren auch bei den Bewertungen. Hier herrscht immer mehr Konsens, dass sie ihren Tiefpunkt hinter

nimmt ebenfalls zu. Im neuen Marktzyklus können Investoren vom strukturellen Wachstum profitieren, das von den Megatrends getragen wird, wie der Digitalisierung, Urbanisierung, Energiewende und den sich wandelnden Lebens- und Wohngewohnheiten.“

sich haben. Mit den sich stabilisierenden Marktbedingungen gewinnen risikoärmere Strategien an Attraktivität: 61 Prozent der Investoren planen, ihre Allokationen in Core- oder Core-plus-Strategien zu erhöhen, gegenüber 40 Prozent im Vorjahr. Investoren setzen



BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



www.residential-usa.de

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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Ananlageentscheidung treffen.

Deutsche Finance

Olympia reif

Die **Deutsche Finance Group** realisiert mit der Neugestaltung des Olympia Exhibition Centre in London eines der bedeutendsten Wertsteigerungsprojekte Großbritanniens. Mit einem Investitionsvolumen von rund 1,3 Milliarden Pfund wird eine Ikone viktorianischer Baukunst mit 130-jähriger Historie zu einem international führenden Zentrum für Kunst, Kultur, Ausstellungen und Entertainment transformiert. Zu den Nutzern zählen **AEG Presents**, die Hotelgruppen **citizenM** und **Hyatt Regency** und die **Premier League**.

also wieder vermehrt auf Strategien, die verlässliche laufende Erträge bieten, und kehren in breitere Marktsegmente zurück.

Wohnimmobilien bleiben für 47 Prozent der Investoren die bevorzugte Anlageklasse. An zweiter Stelle folgen moderne Wohnkonzepte – etwa Studenten- und Seniorenwohnheime oder Co-Living-Spaces – mit 21 Prozent. Auch Logistik bleibt gefragt (16 Prozent), noch vor Büroimmobilien (neun Prozent), Hospitality (fünf Prozent) und Einzelhandel (drei Prozent).

Gleichzeitig rücken Bestandsoptimierungen in den Fokus. Drei von vier Investoren erwarten mehr „Brown-to-Green“-Modernisierungen und Sanierungen. Nachhaltigkeit und die Aufwertung von Bestandsimmobilien bleiben damit zentrale Hebel für eine langfristige Wertsteigerung.

Investoren bauen ihre Infrastrukturallokationen weiter aus. Damit wird der mehrjährige Trend wachsender strategischer Bedeutung von Infrastrukturinvestments bestätigt. Getragen wird dieses Wachstum von zunehmend attraktiven Möglichkeiten für Infrastrukturinvestments: 80 Prozent der Investoren sehen heute bessere Investmentmöglichkeiten. Das ist ein deutlicher Anstieg gegenüber den Vorjahren: 2023 hatten dies nur 48 Prozent und 2024 rund 73 Prozent angegeben.

Die positive Sicht der Investoren auf Infrastruktur zeigt sich auch bei den Performance-Erwartungen: 44 Prozent rechnen in den kommenden zwei Jahren mit steigenden Bewertungen im Infrastrukturbereich, nur zehn Prozent erwarten einen Rückgang.

Immobilien- und Infrastrukturinvestments intelligent zu kombinieren ist ein



#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 

Trend, der weiter an Bedeutung gewinnt: Mehr als 86 Prozent der Investoren betrachten solche Real-Estate-Infra-Strategien inzwischen als attraktiv oder wollen sich näher mit ihnen beschäftigen. Die Ergebnisse zeigen: Investoren suchen verstärkt integrierte, nachhaltige und smarte Investmentansätze, die ganzheitliche Lösungen für Investments mit Real Assets in die Megatrends bieten und hierfür Anlageklassen miteinander verbinden.

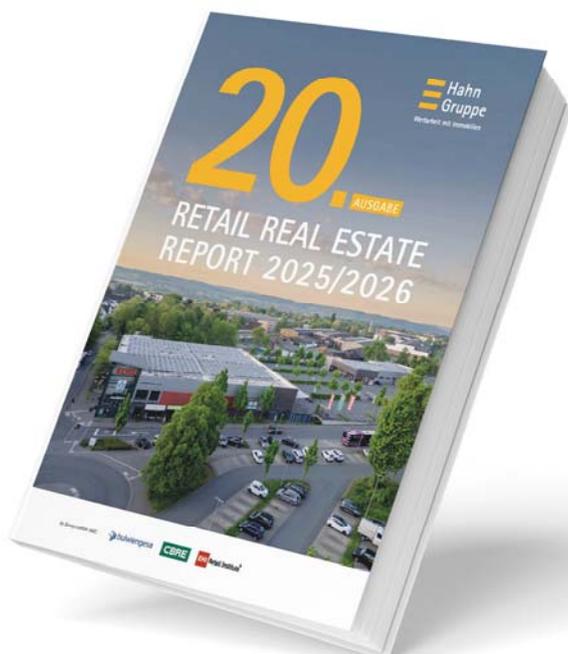
Graham Matthews, Head of Infrastructure bei PATRIZIA, sagt: „Wir befinden uns im Jahrzehnt der Infrastruktur. Investoren haben hohes Interesse an Infrastrukturinvestments und finden weltweit einen großen Bedarf vor, Infrastruktur zu modernisieren und auf die globalen Megatrends auszurichten. Investmentmöglichkeiten sind daher heute vielfältiger als je zuvor und decken alle Risikoprofile und Transaktionsgrößen ab. Darüber hinaus gewinnen Public-Private-Partnerships weiter an Bedeutung. Immobilien und Infrastruktur intelligent zu kombinieren, ist mehr als eine Zukunftsvision und findet bereits heute vielfach statt.“

Trotz anhaltender Herausforderungen planen 69 Prozent der institutionellen Investoren, ESG-Kriterien noch stärker in ihre Investmentprozesse zu integrieren. Als größte Hürden für eine breitere Umsetzung nachhaltiger Investmentstrategien nennen jeweils 64 Prozent der Befragten eine komplexe Regulierung und die Schwierigkeiten, hochwertige, standardisierte Daten bereitzustellen.

Der Ausblick der Investoren fällt hier unterschiedlich aus: 45 Prozent sind überzeugt, dass Nachhaltigkeitskriterien in den kommenden Jahren noch wichtiger werden. Ein Drittel geht dagegen von einem nachlassenden Einfluss aus. Lediglich 13 Prozent glauben, dass globale politische Entwicklungen die Integration von ESG nicht beeinflussen werden. Dies zeige die zunehmende Wechselwirkung von Nachhaltigkeit und Geopolitik. ■

HAHN RETAIL REAL ESTATE REPORT 2025/2026

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien



MARKTANALYSE. ORIENTIERUNG. INVESTITIONSCHANCEN.

Die Hahn Gruppe veröffentlicht gemeinsam mit bulwiengesa, CBRE und dem EHI Retail Institute die neue Ausgabe des HAHN Retail Real Estate Reports.

Auch in seiner 20. Jubiläumsausgabe zählt der Report zu den Standardwerken für Handelsimmobilien-Investments und den deutschen Einzelhandel.

- Wie behauptet sich der Einzelhandel im aktuellen Marktumfeld?
- Welche Formate und Konzepte gewinnen an Bedeutung?
- Wo liegen die Chancen für Immobilieninvestoren?

Jetzt kostenfrei herunterladen unter:
www.hahnag.de

Union Investment

Büros in Dublin

Union Investment beginnt mit der umfassenden Neugestaltung des Bürokomplexes mit der Adresse 4+5 Grand Canal Square in Dublin. Das Ensemble besteht aus zwei Gebäuden und liegt im Herzen der South Docklands in der irischen Hauptstadt. Union Investment investiert 70 Millionen Euro, um Arbeitsplätze mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit zu schaffen. Die Fertigstellung ist 2027 geplant. Das Gebäude zählt seit 2015 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa“.

Geschäftsklima hellt sich auf

Finanzierungszinsen stabilisieren sich und machen Entscheidungen planbar

Positive Signale verdichten sich – so überschreibt CBRE seine Einschätzung der deutschen Immobilienmärkte. Der Immobiliendienstleister hat in seinem aktuellen „Real Estate Market Outlook“ aktuelle Entwicklungen der Gesamtwirtschaft, der Finanzmärkte, des Investmentmarktes, sämtlicher Immobiliensegmente und die Assetklasse Infrastruktur untersucht.

„Dass dem deutschen Immobilienmarkt wieder mehr zugetraut wird, zeigt auch das steigende Interesse der internationalen Investoren, die sich zu Beginn des neuen Zyklus an einem der weltweit größten und liquidesten Märkte engagieren, zumal die Aussichten vielversprechend sind“, sagt **Jan Linsin**, Head of Research bei **CBRE** in Deutschland.

Im Sommer 2025 hat sich das Geschäftsklima weiter aufgehellt. Der ifo Geschäftsklimaindex stieg im August 2025 leicht auf 89,0 Punkte (von 88,6 Punkten im Juli). Diese Entwicklung ist auf bessere Geschäftserwartungen der Unternehmen zurückzuführen, obwohl die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage sogar geringfügig schlechter ausfiel.

Der Beginn der schwarz-roten Koalition brachte einen fiskalpolitischen Impuls in Form zu erwartender zusätzlicher Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung sowie durch erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Unterstützt wird diese positive Entwicklung von mehreren Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank angesichts

Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

 EURAMCO

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

Und das seit über 25 Jahren.

Wechsel Dich I

Tief betroffen nimmt die **BVT- Unternehmensgruppe** Abschied von **Andreas Graf von Rittberg**, der am 23. August 2025 im Alter von 68 Jahren völlig unerwartet und viel zu früh verstorben ist. Graf Rittberg prägte als Persönlichkeit bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand im August 2021 mehr als 36 Jahre lang die Vertriebsgesellschaft der BVT.

IntReal hat **Jan Ferdinand** zum neuen Executive Director Sales berufen und ihr Vertriebsteam damit weiter verstärkt. Der erfahrene Vertriebsspezialist wird seine Tätigkeit am 1. Oktober 2025 beginnen. Als studierter Bankfachwirt und zertifizierter Finanzanalyst blickt Ferdinand auf eine rund 25-jährige Karriere bei renommierten Finanzinstituten und Investmenthäusern in Deutschland und in der Schweiz zurück, wo er zahlreiche Führungspositionen innehatte.

Roland Stöcklin trat mit Wirkung zum 15. September 2025 in die Geschäftsführung der **Art-Invest Real Estate Management** ein und übernimmt die Leitung der Niederlassung Frankfurt. Vor seinem Wechsel war Stöcklin zwölf Jahre als Geschäftsführer für die **SEG – Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden** und der **EGM – Entwicklungsgesellschaft der Metropolregion Rhein-Main** tätig. Zudem ist Stöcklin Sprecher des Vorstandes der **ZIA-Region Mitte**, Mitglied der Kommission Innovation im Bau der hessischen Landesregierung und Mitglied der Regionalversammlung Südhessen.

Abbildung 2: Die größten Herausforderungen für den europäischen und deutschen Kreditmarkt im Jahr 2025

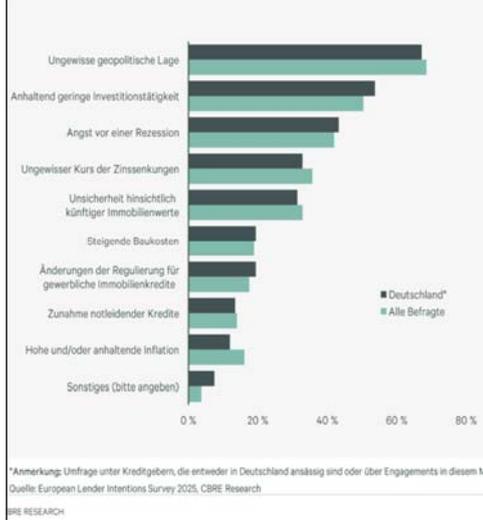
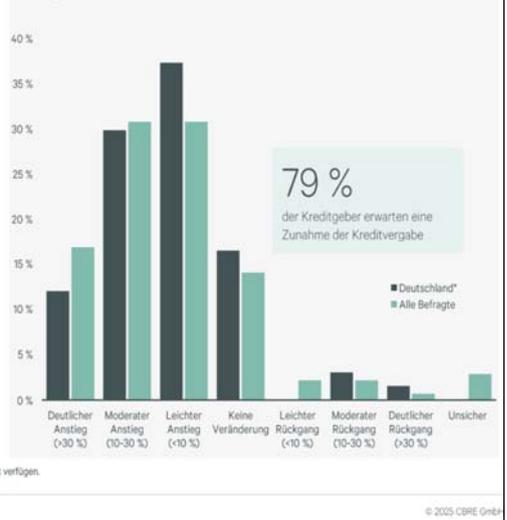


Abbildung 3: Erwartungen der Kreditgeber hinsichtlich der Kreditvergabe für 2025 im Vergleich zu 2024



rückläufiger Inflationsraten. Entsprechend stabilisieren sich die Finanzierungs- und Kapitalmarktzinsen und machen Entscheidungen bezüglich der Immobilieninvestitionen planbarer.

Am Immobilienmarkt zeigen sich ebenfalls erste Stabilisierungstendenzen. Im Bürosegment wirkt eine sinkende Projektentwicklungspipeline dämpfend auf das Angebot und stärkt den Vermietungsmarkt, wodurch Spielraum für steigende Spitzenmieten in den nutzerseitig stark nachgefragten Innenstadtlagen entstanden ist. Die Logistikmärkte profitieren von niedrigen Leerstandsdaten, den angekündigten Infrastrukturinvestitionen und der Rekonfiguration der globalen Lieferketten im Hinblick auf die weitere Diversifikation der Absatz- und Beschaffungsmärkte für die deutschen Unternehmen. Im Einzelhandelssegment verstärkt sich die Polarisierung zwischen den High-Street-Lagen und den lebensmittelgeankerten Nahversorgern und Fachmarktzentren.

Potenziale ergeben sich aber auch für die Repositionierung von Bestandsimmobilien im Bereich der Auf- und Warenhäuser mittels standortadäquaten Mixed-use-Konzepten. Der Hotelsektor erfährt mit dem aufblühenden Binnentourismus und dem Anstieg bei den Geschäftsreisen wieder Auslastungszahlen wie vor der Corona-Krise. Generell richtet sich das Augenmerk der Investoren verstärkt auf Betreiberimmobilien, wie eben Ho-

tels, Senioreneinrichtungen aber auch studentisches Wohnen oder Immobilien der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kindergärten. Daneben sorgt die digitale Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft sowie der KI-Boom für einen Nachfrageüberhang bei Rechenzentren, der derzeit keine Grenzen kennt.

Im Wohnungssektor bleibt der Nachfrageüberhang in Ballungszentren bestehen und eröffnet ebenfalls weiteres Mietpreiswachstum. Mit dem „Wohnungsbau-Turbo“ plant die Bundesregierung, die Angebotslücke zu schließen und den Kommunen schnellere Verfahren zu ermöglichen. Die nachhaltige Wirkung dieser Maßnahmen hängt jedoch maßgeblich von einer konsequenten Entbürokratisierung sowie einer digitalen Modernisierung der Planungs- und Genehmigungsprozesse ab.

Auch am Investmentmarkt stellt sich langsam wieder eine graduelle Erholung ein. Investoren sind gut beraten, sich verstärkt um Asset Management-Themen zu fokussieren, zumal der Schlüssel zum Erfolg im Hinblick auf die Wertsteigerung in den kommenden Jahren verstärkt von der Einnahmeseite rührt und nur bedingt aus der Renditekompression in bestimmten Assetklassen. ■

Auf internationalen Märkten alles beim Alten

Savills: Globale Wirtschaft wird nach wie vor stark durch die Politik der US-Regierung beeinflusst

Und noch eine optimistische Einschätzung. Diesmal zu den internationalen Märkten. Der aktuelle „**Takes Stock Global Capital Markets Report**“ von Savills kommt auf ein weltweites Immobilientransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 von 380 Milliarden US-Dollar. Dies entspricht weitgehend dem Niveau des ersten Halbjahres 2024 (376 Milliarden Dollar).

Der Immobilienberater stellt fest, dass die globalen Märkte zwar in gewisser Hinsicht auf der Stelle treten, jedoch mehrere Voraussetzungen für eine Erholung der Investitionstätigkeit gegeben sind. Sowohl Käufer als auch Verkäufer zeigen eine verbesserte Stimmung und Transaktionsbereitschaft, zudem steige die Akzeptanz der aktuellen Preisniveaus. Gleichzeitig stärken die nach wie vor starken Nutzer- bzw. Vermietungsmärkte das Vertrauen in den Investmentmarkt.

Mit Blick auf das zweite Quartal 2025 meldet Savills ein Transaktionsvolumen von 193 Milliarden Dollar im

gewerblichen Immobiliensektor – ein Rückgang von fünf Prozent gegenüber Q2 2024. Die Entwicklung stellte sich jedoch je nach Sektor unterschiedlich dar.

Im **Bürosegment** summierten sich die abgeschlossenen Transaktionen im zweiten Quartal 2025 weltweit auf 45 Milliarden Dollar, ein Plus von fast zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den USA lag das Wachstum sogar bei 50 Prozent – wenngleich von niedrigem Ausgangsniveau. Laut Savills gehen die Vorbehalte bei Büroinvestments zurück. Das geringe Angebot und die schwache Bautätigkeit – besonders in den USA, Europa und dem Nahen Osten – fördern die Investitionsbereitschaft und stärken das Vertrauen in weiter steigende Mieten.

In Deutschland zeigt sich im Bürosegment bislang noch eine größere Zurückhaltung am Investmentmarkt: Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2025 rund ein Drittel unter dem Vorjahreswert. Vor dem Hintergrund des bestehenden Verkaufsüber-

WERBUNG

 Verifort Capital

VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

ZEICHNEN
SIE JETZT!

Mit unserem Publikums-AIF schaffen wir attraktive Renditechancen 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 →

Wechsel Dich II

Die **Versicherungsgruppe Die Bayerische** und die **BarmeniaGothaer** starten eine exklusive strategische Kooperation – auf Basis der **Plattform complexx Finanz AG**. Die AG, eine 100-prozentige Tochter der Bayerischen, wird zur zentralen Bühne der neuen Vertriebspartnerschaft. Sie agiert nicht als klassischer Vertrieb, sondern als unabhängige Plattform mit zwei strategischen Säulen: Dem Expertennetzwerk und den Vertriebsorganisationen. Das Konstrukt wird gemeinsam von **Markus Brochenberger**, Vorstandsvorsitzender der complexx Finanz AG, und **Patrick Vehoff**, Vorstand bei der **Bayerische ProKunde AG** und der complexx Finanz AG, betreut.

Dejan Djukic leitet die Gesamtleitung des Portfoliomanagements im **Berenberg Wealth and Asset Management**. Er wird in seiner Rolle an **Klaus Naeve**, Leiter Wealth and Asset Management und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung bei Berenberg, berichten. Bisher war Djukic für das Portfoliomanagement Multi Asset zuständig und vor seiner Tätigkeit für Berenberg bereits in führenden Rollen bei der **DZ-Privatbank** und **Commerzbank** tätig.

Die **KGAL** baut den Bereich Sustainable Infrastructure weiter aus: Seit Anfang September verstärkt **Christian Topp** als Senior Director Institutional Business das Team. Der ausgewiesene Infrastrukturexperte war zuvor unter anderem für **Allianz Capital Partners** und **Swiss Life Asset Managers** tätig.



Die Vorbehalte bei Büroinvestments gehen zurück. Die schwache Bautätigkeit stärkt das Vertrauen in weiter steigende Mieten.

hangs registriert Savills jedoch auch hierzulande eine wachsende Zahl an Verkaufsprozessen, die voraussichtlich schrittweise in mehr Abschlüsse münden werden.

Die Transaktionen im **Wohnimmobilien**sektor beliefen sich im zweiten Quartal auf 58 Milliarden Dollar, was einem Rückgang von neun Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2024 entspricht. Allerdings führte der starke Jahresauftakt dazu, dass das Halbjahresergebnis mit acht Prozent über dem Vorjahr lag. Besonders dynamisch entwickelte sich das Teilsegment Seniorenwohnen, in das im Jahresverlauf bislang 15 Milliarden Dollar investiert wurden – ein Anstieg von mehr als 80 Prozent. Nach Einschätzung von Savills bleibt die globale Investorenachfrage im Wohnimmobilienmarkt stabil; in einigen Märkten bremst jedoch ein Mangel an verfügbaren Investitionsmöglichkeiten die Aktivität.

Auf dem **Industrie- und Logistikimmobilienmarkt** gingen die Investitionen im zweiten Quartal 2025 mit 42 Milliarden Dollar gegenüber dem Vorjahr um zehn Prozent zurück. Dies folgte jedoch auf drei Quartale mit positivem Wachstum, sodass das weltweite Volumen im ersten Halbjahr mit 86 Milliarden Dollar (2024: 87 Milliarden Dollar) stabil blieb. Laut Savills belasteten Unsicherheiten über Ausmaß und Auswirkungen US-amerikanischer Importzölle die Investorenerwartungen – am deutlichsten in

der Asien-Pazifik-Region. Mit den Handelsvereinbarungen der jüngsten Zeit zeichnet sich jedoch mehr Klarheit ab. Unterstützende Angebotsfaktoren aus Eigentümer- und Investorensicht lassen erwarten, dass sich aufgestaute Nachfrage in Nutzer- wie auch Kapitalmärkten im weiteren Jahresverlauf entladen könnte.

Oliver Salmon, Director Global Capital Markets, bei Savills World Research, analysiert: „Die glo-

bale Wirtschaft wird nach wie vor stark durch die Politik der aktuellen US-Regierung beeinflusst. Das führt zu geopolitischen Schwankungen und Unsicherheiten über das künftige Wachstum und bremst dadurch die Immobilienmärkte weltweit. Dennoch haben wir im ersten Halbjahr in ausgewählten Regionen und Sektoren Wachstums- und Überperformance-Nischen gesehen. Besonders die Büroimmobilien stechen hervor: Stetiges Mietwachstum, hohe Nachfrage seitens der Nutzer und ein begrenztes Angebot haben viel dazu beigetragen, die Wahrnehmung der langfristigen Perspektiven dieses Segments neu zu prägen.“

Rasheed Hassan, Head of Global Cross Border Investment bei Savills, ergänzt: „Institutionelle Investoren kehren zwar schrittweise zurück, agieren dabei jedoch sehr selektiv in der Objekt-Auswahl. Dies hat privaten, kapitalstarken Investoren ermöglicht, auch 2025 einen größeren Anteil am globalen Immobilienmarkt einzunehmen. Insgesamt begünstigt das aktuelle Umfeld eher anspruchsvolle Investoren – mit einem klaren Verständnis der Angebots- und Nachfragedynamiken und einer fundierten Einschätzung der Risikobalance. Marktteilnehmer mit starker Marktpräsenz und sektoraler Expertise sind derzeit am besten positioniert, um diese Frühphasen-Dynamik erfolgreich zu nutzen.“ ■

Negativ-Rekord bei offenen Immobilienfonds

Kündigungsfrist von einem Jahr macht sich bemerkbar - Barkow Consulting rechnet mit Trendumkehr

Im Juli 2025 lagen die Nettomittelabflüsse bei 889 Millionen Euro, dem schlechtesten Wert seit der globalen Finanzkrise im Jahr 2008. Insgesamt summieren sich die gesamten Abflüsse nach einer Analyse von Barkow-Consulting auf mittlerweile 11,1 Milliarden Euro.

Die Mittelrückflüsse, also die Rückgabe von Fondsanteilen brutto, erreichten im Juli mit 1,19 Milliarden Euro ebenfalls einen Rekordwert. Der Bruttofondsabsatz lag im selben Zeitraum bei 304 Millionen Euro und damit bereinigt um Sparpläne und automatische Wiederanlagen von Ausschüttungen vermutlich weiterhin nahe der Nulllinie.

Die Verschlechterung im Juli kommt nicht überraschend. Aufgrund der zwölfmonatigen Kündigungsfrist und der überraschenden und hohen Abschreibung eines Fonds Ende Juni 2024 waren entsprechende Rückgaben zu erwarten. Ohne Frage sind die Mittelabflüsse hoch.



Nach einer **Barkow**-Analyse der Suchanfragen für Immobilienfonds hätten sie jedoch durchaus sogar noch höher ausfallen können. Zukünftig dürften die Abflüsse zurückgehen.

Zu den Investoren institutioneller Spezialfonds gibt es keine offiziellen Zahlen. Allerdings laufen hier in Kürze einige Stillhaltevereinbarungen aus. Dann dürften bei den Instis ebenfalls die Kündigungsvolumina steigen. Oder die Umsätze am Sekundärmarkt.



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

Zweifel an Unabhängigkeit der Fed

IKB-Bank: Sinkende Zinsen würden Dollar unter Druck setzen - Weltleitwährung jedoch nicht in Gefahr

In fünf Fragen hat Klaus Bauknecht von der IKB Deutsche Industriebank AG versucht, Antworten auf die Herausforderungen aus den USA zu finden. Im Fokus stehen vor allem die Konsequenzen für mittelständische Unternehmen.

1. Was wären die Folgen, wenn die Fed dem Druck von Donald Trump nachgibt?

Eine zu expansive, politisch motivierte Geldpolitik würde nicht, wie Trump hofft – zu niedrigeren, sondern ultimativ höheren Zinsen führen. Denn letztlich muss die Notenbank den Inflationsanstieg stoppen, selbst wenn dieser schleichend über viele Jahre stattfindet. So sah sich die Fed Anfang der 80-er Jahre gezwungen, die realen Zinsen deutlich anzuheben, um die Folgen einer über Jahrzehnte hinweg zu expansiven Geldpolitik zu korrigieren.

Senkt die Fed die Zinsen schneller als es die Inflationsentwicklung erlauben würde, hätte dies mehrere Implika-

tionen für den US-Dollar. Zum einen würden die Inflationserwartungen zunehmen und damit auch Renditen am US-Kapitalmarkt steigen, was dem Dollar Auftrieb geben würde. In der Zwischenzeit allerdings würde der Dollar aufgrund der Zweifel an der Notenbankunabhängigkeit und einer höheren Inflation eher unter Druck geraten.

2. Wird Trump den Weltwährungsstatus des US-Dollar zerstören?

Ob Trump dem Weltwährungsstatus des US-Dollar nachhaltig schaden wird, ist fraglich. Zum einen gibt es keine wirklichen Alternativen. Zum anderen gibt es zahlreiche Beispiele in der Geschichte, die dagegen sprechen. Als US-Präsident Nixon 1971 die direkte Goldbindung des US-Dollar aufhob, wertete der Dollar in der Folge gegenüber Gold deutlich ab, wie andere Währungen allerdings auch. Dem Status des Dollars als Weltleitwährung schadete dieses Vorgehen nicht. ▶



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.



Manhattan, USA. Eine expansive, politisch motivierte Geldpolitik würde nicht zu niedrigeren, sondern ultimativ höheren Zinsen führen.

Als US-Präsident Reagan in der ersten Hälfte der 80-er Jahre einen schwächeren US-Dollar forcierte, führte eine koordinierte Aktion mehrerer Notenbanken zu einer deutlichen Abwertung des US-Dollar. Doch auch dies hat dem Dollar nicht geschadet. Entscheidend ist vielmehr, ob US-Vermögenswerten weiterhin ein starkes Vertrauen entgegengebracht wird. Kurzfristig ist durchaus mit einer Schwäche des US-Dollars zu rechnen – nicht zuletzt aufgrund möglicherweise zu niedriger Zinsen. Ein nachhaltiger Bedeutungsverlust ist jedoch unwahrscheinlich, zumindest aufgrund der zweiten Präsidentschaft Trumps.

3. Ist die Fed zu einem neuen Risiko für deutsche Exporte geworden?

Die Euro-Aufwertung setzt den deutschen Exporten zu. IKB-Schätzungen zeigen, dass eine Aufwertung des realen effektiven Wechselkurses um einen Prozentpunkt 0,4 Prozentpunkte Exportwachstum kosten könnte. Hier sei daran erinnert, dass der Euro bereits um rund 15 Prozent aufgewertet hat – und dies nicht nur gegenüber dem US-Dollar. Die Frage ist deshalb, ob die EZB geldpolitisch gegensteuert. Angesichts der Bedeutung des Wechselkurses für eine offene Volkswirtschaft wie die Eurozone kann sie die aktuelle bzw. potenzielle Euro-Aufwertung aber nicht ignorieren.

4. Ist das deutsche Exportmodell am Ende?

Nein, der Welthandel sollte auch weiterhin wachsen, und Exportmodelle können wichtige Wachstumstreiber sein. Entscheidend ist, auf die nicht kontrollierbaren Faktoren zu reagieren. So kann Deutschland die Nachfrage nach seinen Gütern nur bedingt beeinflussen. Denn weder die US-Wirtschaft, die chinesische Wachstumsstrategie, Zölle und eine globale Abschottung noch der Euro-Wechselkurs unterliegen dem direkten Einfluss der deutschen Wirtschaftspolitik. Anders sieht es für die Angebotsseite bzw. den Standort Deutschland aus. Wie

reagiert die Angebotsseite der Wirtschaft auf globale Wettbewerbsverluste? Wird die Wettbewerbsfähigkeit durch kräftigere Investitionen verbessert?

Die aktuellen Sorgen über Chinas gezielten Fokus, auf deutsche Märkte zu drängen, sind im Grunde nichts Neues. Japan und Korea hatten eine ähnliche Strategie. Es gibt zwei Möglichkeiten der Reaktion. Zum einen auf hohes globales Wirtschaftswachstum zu setzen. Denn wenn der Kuchen ausreichend wächst, sind Marktanteilsverluste besser zu verkraften. Beim aktuellen Ausblick der Weltwirtschaft ist dies jedoch wenig erfolgsversprechend. Die Lösung liegt folglich in einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit.

5. Was muss in Deutschland konkret passieren?

Sicherlich würde ein schwächerer Euro-Kurs die preisliche Wettbewerbsfähigkeit zumindest kurzfristig stärken. Doch weder hat die EZB ein Mandat für eine Euro-Abwertung, noch ist dies beim heutigen Volumen von FX-Transaktionen einfach umzusetzen. Doch selbst eine Abwertung des Euro würde die fehlende Wettbewerbsfähigkeit des Standortes allenfalls kurzfristig überdecken, die eigentlichen Probleme wären nicht gelöst.

Der Standort Deutschland profitiert immer weniger von globalen Wachstumsimpulsen. Führt ein zusätzlicher Prozentpunkt globalen Wachstums früher noch zu einem Anstieg der deutschen Exporte um rund vier Prozentpunkte, liegt dieser Wert heute bei zwei oder weniger.

Produktionsanlagen werden angesichts hoher Energiekosten abgeschaltet, Investitionen ins Ausland verlagert. Deutsche Unternehmen bedienen globale Märkte zunehmend von ausländischen Standorten aus. Dies ist aufgrund unseres niedrigen Potenzialwachstums sicherlich nicht überraschend. Doch dieses Potenzialwachstum ist die Folge von fehlenden Investitionen in Produktivitätsfortschritte, Innovationen und Wertschöpfung. Das Ziel ist deshalb klar: Investitionen am Standort müssen ausreichend attraktiv sein, sodass globale Nachfrageimpulse durch lokale Investitionen adressiert werden. Dies wird die Resilienz unserer Exporte sowie des Standorts steigern. Doch noch sind wir bei den Reformanstrengungen weit davon entfernt, überzeugend darzulegen, dass sich die erwartete Rendite des investierten Kapitals bzw. von Investitionsentscheidungen erhöhen wird. ■

Klaus Bauknecht, Chefvolkswirt der IKB Deutsche Industriebank AG

Wechsel Dich III

Sebastian Hartrott, Chief Operating Officer der **Ehret+Klein AG**, verlässt das Unternehmen im September, um sich einer neuen Aufgabe zu widmen. Die Trennung erfolgt auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit den Gesellschaftern.

Patrick Müller (44) ist neuer Geschäftsführender Gesellschafter der **REIC GmbH**. Seit Juli 2025 leitet er gemeinsam mit Gründer **Thomas Heidelberger** die strategische und operative Ausrichtung. Fokus liegt auf dem Ausbau des Property Managements und der überregionalen Präsenz. Zuvor war Müller Geschäftsführer bei **REMAS** und **PRODOCCO** und in Führungsrollen bei **Polares Real Estate** und **DHW Service** tätig.

Stefan Wilke (39) wurde von **CBRE** zum Managing Director und Head of Residential Investment Germany ernannt. Er folgt auf **Jacob Volckerts** und **Marco Schnell**, die die Abteilung interimistisch leiteten. Zuvor war er sieben Jahre bei **BNP Paribas Real Estate**, zuletzt als Head of National Residential Investment.

Savills erhält für die europaweite Aufstellung ihres Capital Advisors Teams Verstärkung: Seit dem 1. September 2025 verantwortet **Maximilian Jedlicki** als Head of Corporate Finance - Northern and Central Europe die Weiterentwicklung des Bereichs von Frankfurt und London aus. Er berichtet an **Joe Guilfoyle** und **Andrew McMurdo**.

Shoppingcenter im Fokus

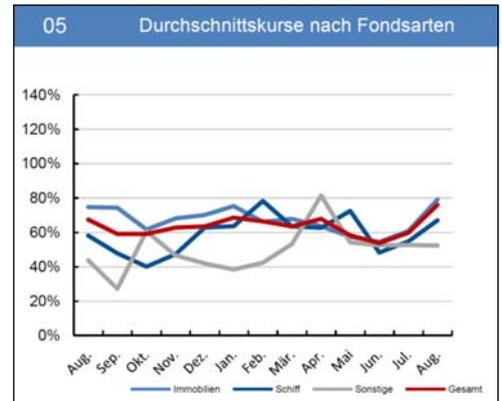
Kurse für gebrauchte Immobilienfonds an der Fondsbörse deutlich gestiegen

Jahreshoch an der Fondsbörse Deutschland. Vor allem Käufer von Immobilienbeteiligungen zahlten im August deutlich mehr als in den Vormonaten.

Bei lebhaftem Handel zogen die Zweitmarkt-Kurse erstmals seit einigen Monaten deutlich an. Die Anzahl der abgewickelten Transaktionen lag mit 469 im üblichen Rahmen (Monatsdurchschnitt seit Jahresbeginn: 475 Transaktionen), ebenso der Gesamtumsatz von 17,68 Millionen Euro (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 17,53 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt allerdings sprang von 60 Prozent im Vormonat auf 76 Prozent im August und erreichte damit ein Jahreshoch, getrieben durch Kurssteigerungen bei Immobilienbeteiligungen, die zudem mit einem Handelsanteil von 83 Prozent sehr viel stärker als zuletzt das Handelsgeschehen prägten.

Nach kontinuierlichen Kursverlusten in den Vormonaten brachte der August eine deutliche Aufwärtsbewegung im Immobiliensegment. US-Shoppingcenter und Australien-Beteiligungen waren weiterhin im Aufwind, aber auch Shoppingcenter in Deutschland, Luxemburg und Österreich erfreuten sich stärkerer Nachfrage. Der Durchschnittskurs stieg von 61 Prozent im Vormonat auf ein Jahreshoch von 79 Prozent. Der Segmentumsatz erreichte 14,63 Millionen Euro aus 386 Transaktionen und unterstrich damit, dass die Kurserholung auf breiten Beinen steht (Durchschnittswerte seit Jahresbeginn: 12,89 Millionen Euro aus 365 Transaktionen).

Auch bei Schiffsbeteiligungen zogen die Kurse an von durchschnittlich 55 Prozent im Vormonat auf 67 Prozent im August. Wie schon in den Vormonaten war der Handel im Segment davon geprägt, dass die bestehende Nachfrage auf zu wenig Angebot trifft.



So blieben Vermittlungen bei Containerschiffen Ausnahmen. Etwas mehr Bewegung herrschte bei LNG-Tankern, bei steigender Kurstendenz. Aus 30 Transaktionen (Vormonat: 50 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 1,75 Millionen Euro (Vormonat: 1,16 Millionen Euro). Mit zehn Prozent Anteil am Gesamthandel fiel der Segmentanteil dementsprechend gering aus.

Bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity, Erneuerbare Energien und Flugzeugfonds veränderte sich das Bild wenig gegenüber den Vormonaten. Infrastruktur- und Erneuerbare-Energien-Beteiligungen wurden kaum angeboten. Etwas mehr Bewegung herrschte bei Flugzeugfonds, die gut nachgefragt waren. Am Ende lag der Durchschnittskurs mit 52 Prozent innerhalb der engen Spanne der Vormonate und dicht am Mittel seit Jahresbeginn (53 Prozent). Aus 53 Transaktionen (Vormonat: 61 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 1,30 Millionen Euro (Vormonat: 1,75 Millionen Euro). ■

04 Top5 - Meistgehandelte Fonds

Rang	Fondsname	kumulierter nom. Handelsumsatz
1	FUNDUS FONDS 31 Hotel Adlon Berlin	3.118.653
2	SachsenFonds Österreich V	1.335.000
3	DWS ACCESS Deutsche Bank Türme	620.000
4	155 TS "ALEXANDRA"	600.000
5	090 Maritim Magdeburg KG	526.631

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

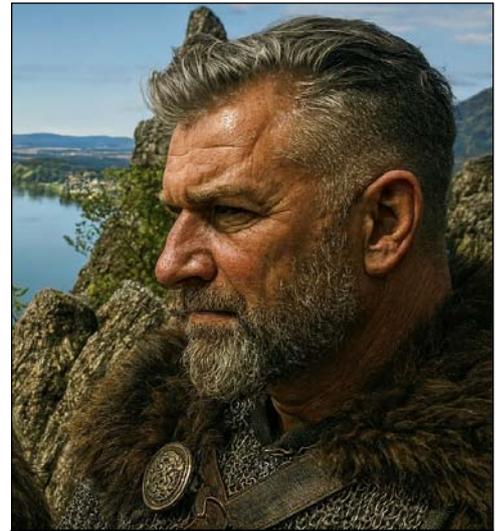
„Ruhe jetzt, Bruder. Wir halten Wache, und ich sehe dich in Walhalla.“ Das ist kein schnulziges Zitat aus der TV-Serie „Vikings“, sondern der letzte Gruß des Kinderbuchautors und FBI-Chefs **Kash Patel** an den ermordeten Republikaner-Aktivisten **Charlie Kirk**.

Walhalla, die prächtige Halle Odins. Bestimmt ein cooler Ort, an dem sich die gefallenen Wikinger nach ihrem ehrenhaften Tod auf dem Schlachtfeld versammeln, Met trinken, sich anderweitig vergnügen und auf Ragnarök vorbereiten, die letzte Schlacht. Erinnert ein bisschen an den Platz im Himmel, wo sich die islamistischen Attentäter 72 Jungfrauen erhoffen, bloß mit krassem Outfit und kräftigeren Gestalten.

Aber Moment, warum Walhalla? So wie ich gelesen habe, war Charlie Kirk ein bibelfester Evangelikaler, der Homosexuelle wohl nicht steinigen wollte, sie aber der Sünde bezichtigte. Dieser Mann hofft doch bestimmt eher auf das den Christen versprochene Paradies, aus dem Adam und Eva vertrieben wurden, und nicht auf eine Kneipe mit streitwütigen Kampfmaschinen.

Wahrscheinlich hat der FBI-Chef sich einfach vertan. Kann ja schon mal passieren. Wäre nicht zum ersten Mal. So lange der Hardliner Patel seinem Präsidenten aber weiter die Stange hält und das FBI zu einer Art Prätorianergarde umbaut, hat er nichts zu befürchten. Auch wenn Patel in einer Art Parallel-Universum lebt - vielleicht meinte er auch diesen Zustand als Walhalla? So nannte er den Fahndungserfolg bei der Suche nach dem Attentäter „historisch“. Dabei halfen der eigene Vater und ein Pastor, den jungen Mann festzunehmen.

Kann sich eigentlich noch jemand daran erinnern, wie die Republikaner den Anschlag auf die Demokratin **Nancy Pelosi** und ihren Ehemann kommentierten? Dabei schlug ein Verschwörungstheoretiker dem Mann der Politikerin den Kopf mit einem Hammer ein und verletzte ihn lebensgefährlich. Charlie



So sieht KI mich als Wikinger. Schon cool, oder? Dabei habe ich nicht mal ein Schwert.

Kirk forderte seinerzeit im TV, der Angreifer solle aus dem Gefängnis entlassen werden. Das hat damals niemanden aufgeregt. Wer dagegen Kirk kritisiert, soll nach dem Willen der MAGA-Fans abgeschoben werden. Das forderte EX-Botschafter **Richard Grenell** zum Beispiel nach einem Beitrag von ZDF-Journalist **Elmar Thevesen**. So viel zum Thema Meinungsfreiheit, **J.D. Vance** und **Elon Musk**.

Aber zurück zum FBI-Chef. Auffällig ist, dass das Schmausen und Saufen in exklusiver Gesellschaft sich wie ein roter Faden durch Patels Phantasien zieht. In seinem ersten Märchenbuch „The Plot Against the King“ besiegt König Donald auf 40 bunten Seiten die fiese Hillary Queenton, und der Zauberer Kash darf am Ende neben ihm beim großen Festmahl sitzen. Im Palast klingts lange noch: Salamander lebe hoch. Nee, da habe ich in der Jugendliteratur jetzt was verwechselt.

Jedenfalls hat Patel mit seiner kindlichen Phantasie den Nerv des Königs getroffen. Schneller kannst du in USA keine Karriere machen. Jongliere mit den Begriffen „Wahlbetrug“, „Deep State“ und „Radikal left“, und du wirst Heimatschutzministerin oder Justizministerin. Oder eben FBI-Chef. Auch wenn du eigentlich lieber als Thor den Kriegshammer Mjöllnir schwingen willst. ■