DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 493 I 46. KW I 14.11.2025 I ISSN 1860-6399 I KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: BVT setzt seine Reihe der Residential-Fonds mit Nummer 21 fort 2

Transaktionskrise: Verlängerte Haltezeiten erfordern zügige Lösungen 5

ESMA-Abschlussbericht: Dürfen OGAW-Dachfonds weiterhin in AIF investieren? 9

Personalia I 12

Neues Sachbuch: Zahlen und Fakten zur Wohnungswirtschaft 12

Personalia II 14

Growth Cities Germany: Bedeutung von B– und C-Städten steigt deutlich 14

Wohn-Investments: Phase der Konsolidierung so gut wie abgeschlossen? 15

Fondsbörse Deutschland: Schwacher Austral-Dollar treibt Immobilien-Kurse 18

Personalia III 18

Impressum 20

Das Letzte 20

Meiner Meinung nach...

Das ist leider keine gute Nachricht: Die **Immac Holding** hat Insolvenz angemeldet. In Eigenverwaltung will der Spezialist für Fonds mit Pflegeheimen sein Geschäft neu strukturieren und die finanzielle Situation ordnen. Auch wenn Tochtergesellschaften und die Fonds der Gruppe nicht von der Insolvenz betroffen sind, so ist das dennoch ein übles Signal für die Branche.

Mehr als 130 Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund zwei Milliarden Euro hat Immac platziert und dafür Geld bei privaten Kapitalanlegern eingesammelt, und natürlich läuft auch in diesen Fonds nicht alles rund. Eine Vielzahl von Pflegeheim-Betreibern ist in Schieflage geraten, was die Ausschüttungen an die Fondszeichner in Frage stellt.

Das hat sich die **Hannoversche Volksbank** anders vorgestellt. Vor knapp drei Jahren erst hat sie 80 Prozent der Immac-Gesellschaftsanteile übernommen und den Firmenwert im jüngsten Konzernabschluss mit 40 Millionen Euro angesetzt.

Das ist eine gute Nachricht: **Hannover Leasing** hat seine mehrjährige Platzierungs-Pause beendet und den Vertrieb eines Publikums-AIF gestartet. Läuft alles nach Plan, erhalten Anleger Ausschüttungen von jährlich sieben Prozent. Bin gespannt, wie das Produkt im Markt ankommt.

Und nun ein ganz anderes Thema: In der Süddeutschen Zeitung lese ich, dass es im Internet inzwischen mehr künstlich erzeugte Texte gibt als von Menschen geschriebene. Nicht mal mehr die vielen putzigen Katzenvideos, die früher eine Flucht aus dem schnöden Alltag erlaubten, sind echt, sondern häufig von einer KI erstellt.

Da stellt der Fondsbrief wieder einmal eine erfrischende Ausnahme dar. Denn alles, was Sie auf den folgenden Seiten lesen, entstammt keiner mit Prompts gefütterten extra-humanen Intelligenz, sondern den Gehirnen echter Menschen. Keine Phantasiewelt also, keine alternativen Fakten, sondern nichts als die Wahrheit. Die kann manchmal unangenehm sein, aber so schlecht sieht es derzeit trotz der Immac-Pleite gar nicht aus. Lassen Sie sich von den Tatsachen überraschen.

Viel Spaß beim Lesen!

Commerz Real

Swuite Dublin

Die **Commerz Real** hat für den „Commerz Real Institutional Smart Living Fund“ in einer Off-Market-Transaktion die Wohnanlage Swuite Dublin erworben. Verkäufer ist die **Iveragh Group**. Der Kaufpreis liegt bei 22,35 Millionen Euro. Zukünftig soll die Immobilie durch das auf Studentenapartments in Irland und im Vereinigten Königreich spezialisierte Unternehmen **Mezzino** betrieben werden. Im Zuge dieses Betreiberwechsels ist ein Rebranding zu „Grangegorman House“ geplant. Die Anlage ist aktuell voll vermietet und dürfte auch langfristig von der starken Nachfrage nach studentischem Wohnen in Dublin mit seinen rund 90.000 Studierenden profitieren.

Deutsche Finance

Büros in München

Die **Deutsche Finance Development**, eine Projektentwicklungs- und Managementgesellschaft der **Deutscher Finance Group**, setzt mit den Projekten H29 und H56 im Münchner Westend nachhaltige Büroentwicklung um. Das Projekt H29 an der Hansastraße umfasst 11.600 Quadratmeter Mietfläche, ist LEED Platinum zertifiziert, wurde mit dem Iconic Award 2025 in der Kategorie Architektur ausgezeichnet und war mit der Fertigstellung Ende 2024 bereits vollständig vermietet. Mit der H56 entsteht ein weiteres Gebäude im selben Quartier mit 2.800 Quadratmetern Büroflächen, Dachterrassen, begrüntem Innenhof und moderner Energieversorgung.

Wie im Urlaub. Typische Class-A-Wohnanlage im Portfolio der BVT.

Fonds-Check

Viele Argumente für Wohnungsmieter

Mit US-Fonds von BVT profitieren Anleger früh in der Verwertungskette

US-Präsident Donald Trump bestimmt mit dem Neubau eines Ballsaals neben dem Regierungssitz White House die Berichte über den amerikanischen Immobilienmarkt. Dabei geht ein wenig verloren, welche Chancen sich für Investoren ergeben.

Private Anleger erkennen die Möglichkeiten durchaus. Dafür sprechen die zügigen Platzierungen zum Beispiel des AIF von **US Treuhand** mit zwei günstig eingekauften Bürogebäuden. Und auch die Beteiligungen an Wohnungsentwicklungen kommen an. Wenige Tage nach der Platzierung seines Residential-Fonds hat **BVT** den Vertrieb des Nachfolgers gestartet.

Objekte: Der „BVT Residential USA 21“ will wie seine Vorgänger früh in der Verwertungskette profitieren. Der Fonds finanziert die Entwicklung und den Bau von Wohnanlagen in den USA. Geplant sind Unternehmensbeteiligungen an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen bauen, vermieten und anschließend „en bloc“ verkaufen. Der Anleger zahlt seine Einlage erst ein, wenn die Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden und die Baugenehmigungen beantragt werden, bereits abgeschlossen ist.

Markt: BVT setzt auf Apartments der Kategorie „Class A“. Der Standard liegt unterhalb der Luxus-Klasse und richtet sich an Mieter der oberen Mittelschicht. Typische Standorte befinden sich in Metropolregionen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz. Die Anlagen bieten Mietern Einrichtungen wie einen Swimming-Pool, Fitness- und Businesscenter, zahlreiche Park- bzw. Garagenstellplätze. Der anhaltende Trend zum Homeoffice-Trend verstärkt den Fokus auf hochklassigen, möglichst umfangreichen Wohnraum mit IT-Infrastruktur.

Der Trend vom Eigenheim zur Mietwohnung ist in den USA noch nicht abgeschlossen. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Steigende Preise machen die eigenen vier Wände für viele unerschwinglich. Hinzu kommt ein Umdenken vor allem der Millennials, geboren ab 1980. Sie messen materiellem Besitz weniger Bedeutung bei und stehen daher auch weniger auf das Eigenheim. Die Entwicklung des US-Arbeitsmarktes erfordert eine erhöhte räumliche Flexibilität. Und älteren Eigentümern wird das Haus zu groß und zu arbeitsaufwändig, nachdem die Kinder ausgezogen sind.

Mit rund 338 Millionen Einwohnern sind die USA nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Gegenüber dem Jahr 2000 ist sie um knapp 20 Prozent gestiegen

und damit stärker als in vergleichbaren Industrieländern. Die für den Wohnungsmarkt bedeutende Zahl der Haushalte nahm allein im Jahr 2024 um eine Millionen zu, ein Anstieg von rund 0,8 Prozent. Dieser Nachfrage steht, vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten, ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber – auch weil in den zurückliegenden Jahren zu wenig Wohnungen gebaut wurden.

Standorte: Wie nahezu alle Anbieter von US-Immobilienfonds für deutsche Privatanleger sieht BVT beste Investitions-Chancen im Südosten Amerikas. Die als Sunbelt bezeichnete Region zieht sich vom Golf von Mexico die Küste hinauf und punktet mit steigender Binnenmigration und guten Wirtschaftsdaten. BVT fasst die Palette der Standorte jedoch weiter. In Frage kommen bei den Residential-Fonds auch New-England-Ostküstenstaaten bis weiter nach Maine. Vorgängerfonds investierten beispielsweise rund um Boston.

Konzept: Anders als Immobilienfonds, bei denen die Anleger von laufenden Mieteinnahmen profitieren, lohnen sich die AIF der BVT-Residential-Reihe, sobald die fertiggestellten Apartment-Anlagen mit Gewinn veräußert werden. Fondszeichner steigen ein, nachdem einige Voraussetzungen geklärt sind: Baugenehmigung liegt vor, ebenso wie die Finanzierungszusage einer Bank und verbindlich vereinbarte Verträge mit den Bauunternehmen, um Preissteigerungen auszuschließen. So geht BVT seit 2004 vor. Risiken können bei solch einer unternehmerischen Beteiligung dennoch nicht komplett ausgeschlossen werden, zum Beispiel wenn der US-Bauträger Pleite geht und ein neues Unternehmen zu angepassten Bedingungen einspringt. Maßgeblich ist daher, dass ein Anbieter den Markt und seine Player kennt, um solche Unwägbarkeiten weitgehend auszuschließen.

Kalkulation: Die Residential-Fonds zählen zu den Kurzläufern unter den US-Immobilienfonds. Zwar endet die offizielle Laufzeit erst 2031, doch rechnet BVT damit, dass der AIF bereits nach vier Jahren aufgelöst werden kann. Im mittleren Szenario bekommen Anleger nach vier Jahren einen Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten von 129 Prozent.

Kosten: Zeichner beteiligen sich mit mindestens 30.000 Dollar zuzüglich drei Prozent Agio. Insgesamt

MARKETINGANZEIGE

Quadoro Erneuerbare Energien Europa (QEEE)

- Investitionen in Erneuerbare Energieinfrastruktur in Europa
- Impactinvestment mit explizitem Nachhaltigkeitsziel
- Offener Infrastrukturfonds[1] nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung
- Das Know-how zweier Partner mit jahrelanger Erfahrung in nachhaltigen Investmentlösungen – Quadoro und EB-SIM

5–6 % p. a.	3,5–4,5 % p. a.	3 von 7	Ja	15 %
Gesamtrendite[2]	Ausschüttungsrendite nach 2 Jahren[2]	Risikoklassifikation nach SRI[3]	Sparplanfähig	Teilfreistellung[4]

Anteilsklasse für private Anleger
Mindestanlagebetrag: keiner, WKN/ISIN: A3EK2V/DE000A3EK2V6

Anteilsklasse für institutionelle Anleger
Mindestanlagebetrag: 100.000 EUR, WKN/ISIN: A3EK48/DE000A3EK484

[1] Gemäß §§ 260a ff. KAGB.
[2] Geplant, nach BVI-Methode.
[3] Für die Ermittlung des SRI gemäß Anhang III der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653 stellt die Gesellschaft unmittelbar auf das Infrastruktur-Sondervermögen und dessen gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung monatlich ermittelten Nettoinventarwert je Anteil des Infrastruktur-Sondervermögens ab.
[4] Mindestkapitalbeteiligungsquote: 25 %; individuelle Teilfreistellung ist abhängig vom Anlegertyp.

Quadoro Investment GmbH
Berliner Straße 114 | 63065 Offenbach am Main

EB – Sustainable Investment Management GmbH
Ständeplatz 19 | 34117 Kassel

www.qeeereinsteiger.de

Wichtige Hinweise
Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie vor einer Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen sowie die Jahres- und ggf. Halbjahresberichte. Diese Unterlagen sind kostenlos bei der Quadoro Investment GmbH, Berliner Straße 114, 63065 Offenbach am Main, sowie unter www.QEEEreinsteiger.de erhältlich.
Die dargestellten Renditeangaben sind Prognosen (geplant, nach BVI-Methode) und stellen keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Vergangene Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Bitte beachten Sie, dass der Wert Ihrer Kapitalanlage starken Schwankungen unterliegen kann und ein Totalverlust nicht ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können die tatsächlichen Erträge und Ausschüttungen von den hier genannten Werten abweichen. Die steuerliche Behandlung (inkl. der Teilfreistellung) hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterliegen.

Hannover Leasing

Sieben-Prozenter

Hannover Leasing hat einen Publikums-AIF aufgelegt, den wir uns in Kürze näher anschauen werden. Das „neustädter“ ist ein Versorgungszentrum in der City von Gießen. Mehr als 60 Mieter teilen sich die Flächen, darunter **Penny, Decathlon, Tegut, Müller,** Gastronomie und verschiedene Dienstleister. Anleger beteiligen sich ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio mit rund 30 Millionen Euro und sollen Ausschüttungen von sieben Prozent jährlich erhalten. Der prognostizierte Rückfluss nach zehn Jahren liegt bei 178 Prozent.

summieren sich die Initialkosten auf rund elf Prozent der Einlage. Jährlich fallen 1,5 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung an.

Steuern: In den USA werden Einkünfte aus der Beteiligung an einer Personengesellschaft als Einkünfte der Gesellschafter besteuert, wodurch der Anleger die US-Steuerbelastung trägt. Ausschüttungen sind nur dann steuerpflichtig, sobald sie über die Höhe des US-steuerlichen Kapitalkontos hinausgehen. Dies wird nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraussichtlich nicht der Fall sein. Für Details am besten den Vermittler oder den Steuerberater fragen.

Anbieter: BVT zählt zu den Dinosauriern der Fondsanbieter für private Kapitalanleger. Gegründet 1976 hat das Unternehmen ein Gesamtvolumen von 9,2 Milliarden Euro umgesetzt und dabei 5,2 Milliarden Euro Eigenkapital eingesetzt. In den USA hat BVT Fonds unter anderem mit Einzelhandelsimmobilien, Apartments und Public Storage aufgelegt und weitgehend bereits wieder aufgelöst. Die Multiples der zehn liquidierten Residential-Fonds bewegen sich in einer Spanne von 0,5 bis 2,14.

Meiner Meinung nach… Nächster US-Immobilienfonds der BVT-Residential-Reihe. Die Nummer 21 spricht für eine reiche Erfahrung, die zügige Platzierung des Vorgängers für Akzeptanz der Anleger. Sie finanzieren Wohnungsprojekte entlang der Ostküste Amerikas, profitieren frühzeitig von der Verwertungskette und sollen innerhalb von vier Jahren ein Plus von rund 30 Prozent erzielen. Die Ergebnisse bereits aufgelöster Fonds gehen in diese Richtung, so dass die Prognose realistisch erscheint. Für Privatanleger, die auf den Wohnungsmarkt in den USA setzen und Projektentwicklungsrisiken tragen können. ■

Verkaufsziele fünf Jahre lang nicht erreicht

Asset-Manager: ESG-Upgrades als Lösung zur Aufwertung nicht marktgängiger Immobilien

Die Transaktionskrise am Markt für Gewerbeimmobilien und die gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen der Banken bringen wachsende Herausforderungen für Asset- und Fondsmanager in Deutschland. Die Überschreitung geplanter Haltezeiten erfordere in der Regel eine Prolongation der Bankenfinanzierung und Maßnahmen für eine künftige Marktgängigkeit.

Beides benötigt ESG-Upgrades und damit professionell gemanagte Investitionen, bestätigt der Berater und frühere Vorsitzende des Vorstands der **Real I.S. Group, Jochen Schenk**, bei einer Veranstaltung mit **Michela Lambertz** von der TH Köln und **Carl Fay**, Geschäftsführer von **FAY Projects**.

Lambertz, die sich sowohl in ihrer Lehr- und Forschungstätigkeit als auch als Bau- und Wirtschaftsingenieurin und Mitinhaberin des Büros **Baues Wunder** mit nachhaltigem Bauen, Planen und Betreiben befasst, sieht einen wachsenden Druck bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. Dass der Anpassungsbedarf in den Portfolios wächst, zeigt eine Umfrage der **Ruecker Consult** im Auftrag von FAY Projects unter führenden Asset-Management-Unternehmen.

Demnach haben 56 Prozent der teilnehmenden Asset Manager in den vergangenen fünf Jahren ihre Verkaufsziele nicht erreicht. Rund 88 Prozent bestätigten, dass ihre Transaktionstätigkeit in den vergangenen fünf Jahren stark beziehungsweise sehr stark zurückgegangen ist. Zugleich berichten vier von fünf Unternehmen von einem gestiegenen Anpassungsbedarf in den von ihnen gemanagten Portfolios. Dieser gehe zu 80 Prozent auf gestiegene Nachhaltigkeitsanforderungen und zu 52 Prozent auf die übliche Alterung der Immobilien zurück.

Für 96 Prozent der teilnehmenden Unternehmen sind Modernisierung und Umbau eine wichtige Option im Umgang mit nicht mehr marktgängigen Immo-

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

Werbehinweis zum Fondsprodukt: www.verifort-capital.de/vcvap-disclaimer

Union Investment

Logistik bei Paris

Union Investment hat ein Logistikzentrum im französischen Buchelay erworben. Die vollständig und langfristig an den Getränkehändler **France Boissons** vermietete Immobilie liegt nur rund eine Autostunde von Paris entfernt im Parc d'Activité Mantes-Buchelay, einem der größten gemischt genutzten Gewerbegebiete der Region. Der Ankauf erfolgt für einen Offenen Immobilien-Spezialfonds von Union Investment. Verkäuferin ist die französische Investmentgesellschaft **Weinberg Capital Partners**.

Baustelle in Berlin. Nur knapp ein Drittel der Investoren möchte modernisierungsbedürftige Immobilien verkaufen.

bilien, 36 Prozent erwägen dabei sogar eine Änderung der Nutzungsart. Dagegen befassen sich nur 32 Prozent mit dem Gedanken, modernisierungsbedürftige Immobilien zu verkaufen.

„Der Transaktionsmarkt ist blockiert. Die Wertschöpfungsstrategie zielt eher auf die Entwicklung der Bestände. Der Handlungsdruck ist hoch. Die Herausforderungen sind strukturell. Sie haben auch morgen noch Bestand", fasst Carl Fay die Situation zusammen.

Einigkeit herrscht unter den Beteiligten, dass die Nachhaltigkeitsziele der EU und die Durchsetzung der ESG-Regulierung bei den maßgeblichen Institutionen weiterhin ganz oben auf der Agenda stehen. „Die Politik bremst zwar auf der Zeitschiene, aber grundsätzlich

WERBUNG
MARKETINGANZEIGE

DEUTSCHE FINANCE GROUP

RENDITE AUF LAGER

INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER

FUND 24

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

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

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren[1]
- 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.

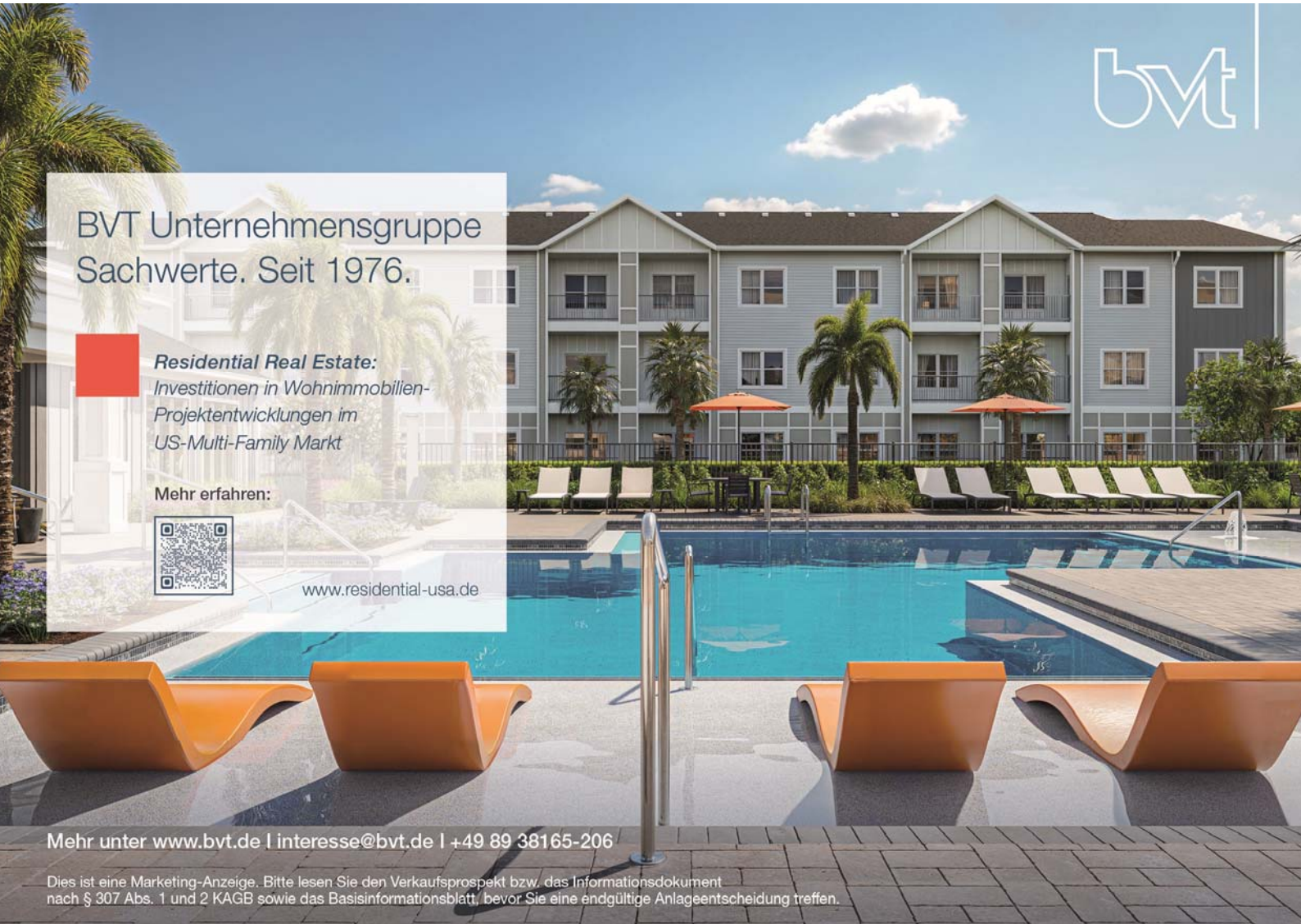
bleibt Nachhaltigkeit Grundvorsetzung für Finanzierungsbewilligungen, und diese muss messbar gemacht werden“, sagt Michaela Lambertz.

Jochen Schenk ergänzt: „Bankenaufsicht und EZB haben sich das Thema ESG-Risko ganz groß auf die Fahnen geschrieben und verschärfen die Vorschriften fortlaufend. Immobilieneigentümer, die ihre Bestände demnächst nicht nachweislich nachhaltig ausrichten, werden erhebliche Schwierigkeiten bei der Nachfinanzierung bekommen.“ Eine besondere Herausforderung sieht er dabei im von großen Altbaubeständen geprägten Wohnungssegment. Dort kollidiere der potenzielle Sanierungsaufwand mit den Zielen der Mietenregulierung.

Druck mache die europäische Bankenaufsicht auch in Bezug auf liegengebliebene Projekte. „Es wird nicht mehr viele Verlängerungen von Kreditlinien geben. Ein schlichtes Aussitzen und Hoffen, dass der Markt sich demnächst irgendwie und irgendwann erholt, wird nicht mehr möglich sein“, so Schenk. Im Falle eines Projektstillstandes empfiehlt er, dass sich die Bank, Mezzaninkapitalgeber, Investoren und Projektentwickler gemeinsam überlegen, ob und wie das Vorhaben zu Ende geführt werden kann.

Gegebenenfalls müsse dann Kompetenz von außen geholt werden: „Man muss den Hut wechseln, damit man frisch auf Dinge schauen kann und wieder Vertrauen in ein Projekt einzieht.“ Es gäbe hinreichend Modelle, wie sich haftungsrechtliche Strukturen neu aufsetzen lassen und damit neue Entscheidungsfähigkeit möglich wird, so Schenk. Gleichwohl werde die Wichtigkeit dieses Punktes oft unterschätzt.

Angebotsseitig sieht Carl Fay einen Kapazitätsmangel auf die Branche zukommen: „Die zahlreichen Insolvenzen der vergangenen Monate und Jahre haben das Feld der Entwicklungsunternehmen in Deutschland stark schrumpfen lasse.“ Die Zahl der Neugründungen werde überschaubar bleiben, weil Entwicklerpersönlichkeiten mit Kompetenz und Erfahrung nicht wie benötigt nachwachsen. ■



GRR Garbe

REWE im Saarland

GRR Garbe hat über einen Asset Deal einen Lebensmittelvollsortimenter im saarländischen Neunkirchen für den „GRR German Retail Fund No. 4“ erworben. Damit erhöht sich die Anzahl der Immobilien im Portfolio auf 54 Objekte. **Die Blue Tree Real Estate GmbH** hat die Transaktion vermittelt. Die rechtliche und steuerliche Begleitung übernahm **GSK Stockmann**. Für die technische Due Diligence war die **Schuster Real Estate Consultants GmbH** zuständig. Hauptmieter ist **REWE**, einer der führenden Lebensmitteleinzelhändler.

Von Eric Romba und Niklas Georg Rönker, Rechtsanwälte Osborne Clarke

OGAW-Dachfonds vor der Zäsur?

Praktische Folgen des ESMA-Vorschlags zu AIF-Bausteinen

Investments in Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW, Englisch: UCITS) sollen nicht mehr über Zwischenvehikel wie Alternative Investment Fonds (AIF) indirekt Exponierungen gegenüber nicht-OGAW-fähigen Vermögenswerten aufbauen dürfen. So steht es im Abschlussbericht der europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA.

Könnte dies das Aus für OGAW-Dachfonds bedeuten, die als Ziel auch Alternative Investmentfonds (AIF) haben?

Status Quo – Was OGAW-Dachfonds bislang erlaubt ist

Bislang dürfen OGAW Anteile an anderen inländischen Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften mit veränderlichem Kapital, an offenen EU-AIF und ausländischen offenen AIF erwerben, wenn vier Schutzkriterien kumulativ erfüllt sind: Wirksame öffentliche Aufsicht und Behördenkooperation (1), gleichwertiges Anlegerschutzniveau inklusive Verwahrung/Kreditaufnahme/Leerverkäufe (2), laufende Halbjahres-/Jahresberichte (3) und Publikumsoffenheit mit Rückgaberecht (4). Zusätzlich gilt auf Zielfondsebene das „Kaskadenlimit“: Nach den Anlagebedingungen des Zielvehikels dürfen höchstens zehn Prozent seines Vermögens in andere Fonds investiert werden. ▶

Für die Diversifikation auf OGAW-Ebene schreibt § 207 KAGB vor, dass maximal 20 Prozent in einen einzelnen Zielfonds investiert werden dürfen. Wenn der OGAW in Nicht-OGAW-Zielvehikel investiert (also unter anderem offene AIF), dürfen diese zudem insgesamt höchstens 30 Prozent des OGAW-Vermögens ausmachen.

Die berüchtigte 10-Prozent-„Schmutzquote“ des § 198 KAGB betrifft „sonstige Anlageinstrumente“ wie nicht gelistete Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und ähnliche Positionen – nicht jedoch Fondsanteile.

Änderungsvorschläge der ESMA

Die ESMA schlägt in ihrem Abschlussbericht vor, eine aufsichtsrechtliche Durchschau (Look-through) auf die zugrunde liegenden Vermögenswerte als Grundsatz einzuführen: Anlageklassen sollen nicht durch Vehikel unterlegt werden, deren wirtschaftliche Performance auf nicht nach §§192 ff. KAGB zulässigen Vermögenswerten beruht. Die Durchsicht soll bis zum zugrunde liegenden Vermögenswert mit dem Ziel erfolgen, indirekte Exponierungen von OGAW gegenüber „alternativen“ Anlagen zumindest zu begrenzen. Sie macht jedoch auch deutlich, dass sie dem Halten von AIF-Anteilen, die einen OGAW gegenüber Vermögenswerten exponieren, die nach dem für ihn geltenden Regelwerk unzulässig wären, grundsätzlich skeptisch gegenübersteht.

Gleichzeitig schlägt die ESMA – angelehnt an bestehende Flexibilitätsregeln – eine einem gemäßigten Look-through-Ansatz entsprechende aber gleichzeitig enge Ausnahme vor: Innerhalb eines Zehn-Prozent-Limits (bezogen auf den Nettoinventarwert (NAV)) sollen Anteile offener AIF ohne Look-through zulässig sein, solange bestimmte OGAW-Schutzkriterien eingehalten werden. Außerhalb dieser zehn Prozent gilt der Look-through mit Null-Toleranz gegenüber nicht zulässigen Vermögenswerten. Geschlossene AIF, die sich aufgrund fehlender Rückgaberechte der Anleger während der Laufzeit noch stärker von den privatanlegerfreundlichen OGAW unterscheiden, sind jedoch explizit von dieser Ausnahme ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass OGAW keinerlei Investitionen in diese AIF tätigen dürfen, sobald sie eine Exponierung gegenüber unzulässigen Vermögenswerten vermitteln.

Warum diese Anpassung?

Dem ESMA-Abschlussbericht können drei zentrale Gründe für die Vorschläge entnommen werden:

Zum einen verwässern signifikante Exponierungen gegenüber AIF nach Ansicht der ESMA grundsätzlich das Konzept eines OGAW-Dachfonds und verwischen so die Trennlinien zwischen klar Retail-tauglichen Produkten und solchen, die für Privatanleger eher ungeeignet sind. Die vorgeschlagene Anpassung der EAD soll dem entgegenwirken und gleichzeitig die Transparenz stärken, insbesondere auch gegenüber den Privatanlegern. Weiter fördere eine schärfere Trennung der beiden Ansätze ein gezielteres Risikomanagement und eine bessere Risikobewertung. Alternative Investments gingen mit für sie spezifischen Risiken einher, die der OGAW-Rahmen nicht adressiere und denen gezielter mit dem AIFMD-bzw. ELTIF-Regelwerk begegnet werden könne.

Praktische Bedeutung des ESMA-Vorschlags für Deutschland

Derzeit kann ein OGAW-Dachfonds nach deutschem Recht noch in signifikantem Umfang Anteile an offenen AIF halten, solange diese den Schutzkriterien des § 196 KAGB entsprechen und die Quoten gewahrt bleiben. Die Qualität des AIF-Portfolios spielt keine explizit normierte Rolle. Ein zwingender Look-through auf unzulässige Vermögenswerte schreibt das KAGB bislang nicht generell vor, und die Zehn-Prozent-Flexibilitätsquote des § 198 KAGB gilt nicht für Fondsanteile.

Der ESMA-Vorschlag zeigt damit, bezogen auf den Rahmen für die gesamte EU, im Wesentlichen zwei Spielarten des nach OGAW-Regeln zulässigen Haltens von AIF auf:

Variante 1 – Ausnutzen der Zehn-Prozent-Flexibilitätsquote: Bis zu zehn Prozent des NAV dürften als Anteile an offenen AIF mit Exponierung gegenüber unzulässigen Vermögenswerten ohne Look-through gehalten werden. Darüber hinaus wäre ein Look-through verpflichtend, und die Investition in einen solchen AIF unzulässig, wenn andere Vermögenswerte durchscheinen.

Variante 2 – Investition in ausschließlich „OGAW-äquivalente“ AIF: Eine weitere Option wäre die Investition ausschließlich in solche AIF, die ihrerseits nur in zulässige Vermögenswerte investieren und die Kriterien des § 196 KAGB erfüllen. Bei geschlossenen AIF ist diese Variante die einzig zulässige.

Fazit für Produktgestaltung und Vertrieb

Führt dies also in absehbarer Zeit zu einem jedenfalls faktischen Aus für OGAW-Dachfonds-Strategien mit AIF-Bausteinen?

Nicht zwingend; wohl aber würden entsprechende Dachfonds zu einer Entscheidung gezwungen: Ent-

weder der Emittent nutzt künftig die enge Zehn-Prozent-Flexibilitätsquote für offene AIF ohne Look-through, oder stellt sich als echter „OGAW-äquivalenter"-Dachfonds auf und verzichtet gänzlich auf AIF, die eine Exponierung gegenüber unzulässigen Vermögenswerten vermitteln.

Das steigende Schutzniveau für Privatanleger dürfte auf Seiten der Dachfonds mit AIF-Bausteinen jedoch unabhängig von ihrer Entscheidung für den einen oder anderen Weg vor allem eines bedeuten: Einen steigenden Compliance-Aufwand für die kleinteiligere Portfoliosteuerung und Due Diligence. Zielfonds-Anlagebedingungen, Berichtswesen und die Art der Vermögenswerte würden zunehmend in den Mittelpunkt gerückt und Investitionsentscheidungen stärker beeinflussen. Für einige Anlagestrategien dürfte am Ende vermutlich der AIFMD/ELTIF-Weg die aufsichtsrechtlich risikoärmere Alternative sein.

Im Falle von EAD-Änderungen ist mit einem anschließenden Umsetzungs- bzw. Anpassungsbedarf auf nationaler Ebene zu rechnen. Übergangsfristen sind in solchen Verfahren üblich. Für Bestandsportfolios stellt sich die Frage eines „Grandfathering" (Bestandsschutz, Abwicklungs- oder Anpassungsfristen); hierzu gibt es aktuell keine verbindlichen Aussagen. Marktteilnehmer sollten den weiteren EU-Prozess eng verfolgen und Szenarien für mögliche Übergangs- und Anpassungspflichten vorbereiten. ■

Aurelis Real Estate

Urbanität Nürnberg

Aurelis Real Estate baut ein urbanes Gebiet mit 1.300 Wohnungen und rund 110.000 Quadratmetern Fläche für Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel auf 17,8 Hektar im neuen Stadtviertel Nürnberg-Lichtenreuth. Seit Oktober rollen auf der Teilfläche der ehemaligen Industriebrache die Bagger. Das Gelände wird nach dem Entwurf des Rotterdamer Büros **West 8** modelliert, das den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für Lichtenreuth gewonnen hat.

Wechsel Dich

Die **IMMAC Holding AG** hat am 29. Oktober 2025 ein Verfahren zur Eigenverwaltung beim Amtsgericht Hamburg beantragt. Damit verfolgt das Unternehmen das Ziel, seine finanzielle Situation unter Aufsicht neu zu ordnen und alle Sanierungsoptionen strukturiert zu prüfen. Das Verfahren betrifft ausschließlich die IMMAC Holding AG. Tochtergesellschaften und Investmentfonds der Gruppe sind nicht Bestandteil des Eigenverwaltungsverfahrens.
Als Investmentanbieter für Pflegeeinrichtungen, Kliniken und Seniorenresidenzen stand die IMMAC Holding in den vergangenen Jahren unter erheblichem Druck. Externe Krisen wie die Corona-Pandemie, die Gesundheits- und Energiekrise, steigende Baukosten und die Zinswende führten zu einer deutlichen Verschlechterung der Marktbedingungen. Insbesondere ältere Projekte konnten unter den neuen Rahmenbedingungen nicht wie geplant umgesetzt werden3

Die **Ehret+Klein AG** stellt das eigene Kompetenzfeld Nachhaltigkeit neu auf: Die bisher eigenständige Tochter **e+k upcycle** wird in die **e+k Development GmbH** integriert. Im Zuge dessen übernimmt der Architekt und Projektmanager **Stefan Ullmann** die Verantwortung für die Aktivitäten des Unternehmens in der ESG-Beratung. Der Umbau folgt auch der breiteren Aufstellung der Ehret+Klein AG als integriertem Immobilienunternehmen.

Von Professor Günter Vornholz

Zahlen und Fakten zum Thema Wohnen

Hälfte des Bruttoanlagevermögens in Deutschland steckt in Wohngebäuden

Professor Günter Vornholz hat ein neues Sachbuch zur Wohnungswirtschaft in Deutschland geschrieben. Rund 350 Seiten voller Fakten und Zahlen, von denen wir hier einige der wichtigsten zusammenfassen. Der Umfang ist erstaunlich, weswegen wir die Auflistung auf mehrere Ausgaben verteilen. Lesen Sie hier den ersten Teil.

Das **Bruttoanlagevermögen** in Deutschland betrug 28,3 Billionen Euro, davon 14,9 Billionen Euro in Wohngebäuden. Bauinvestitionen stiegen seit 1991 auf 463 Milliarden Euro, wobei **Wohnbauinvestitionen** 60 Prozent ausmachten. Die nominale Bruttowertschöpfung der Branche stieg von 125 Milliarden Euro nach der Wiedervereinigung auf 386 Milliarden Euro im Jahr 2024.

Der Umsatz der **Immobilienwirtschaft** betrug 187 Milliarden Euro im Jahr 2022, im Vergleich zu 145 Milliarden Euro 2015. Die Entwicklung war von kurzfristigen Einflüssen geprägt, mit einem Rückgang während der Krise 2008/09.

Im Jahr 2020 waren knapp 180.000 **Unternehmen** in der Branche tätig, was 5,5 Prozent aller Firmen in Deutschland entspricht. Die **Zahl der Beschäftigten** stieg von 240.000 im Jahr 2009 auf mehr als 500.000 im Jahr 2020.

Statistiken der Deutschen Bundesbank zeigen, dass **Wohnungsbaukredite** an private Haushalte von 2004 bis 2018 schwankten, gefolgt von einem Anstieg ab 2018. Die Niedrigzinspolitik der EZB führte zu einem stabilen Wachstum der Kredite bis Anfang 2022, gefolgt von einem Rückgang durch steigende Zinsen. Im Jahr 2023 sank die Nachfrage nach Immobilienkrediten erheblich, jedoch gab es im ersten Halbjahr 2024 eine Belebung, wenn auch unter dem Niveau der Niedrigzinsphase.

In Deutschland gab es 2022 rund **43,1 Millionen Wohnungen**, ein Anstieg von 2,5 Millionen seit 2011. Die **Anbieterstruktur** ist heterogen, bestehend aus Selbstnutzern (53,5 Prozent), privaten Kleinvermietern (36 Prozent) und gewerblichen Anbietern (21 Prozent). Private Vermieter verwalten im Durchschnitt 3,5 Wohnungen, während gewerbliche Anbieter insgesamt 8,7 Millionen Wohnungen verwalten.

Langfristige Megatrends beeinflussen die Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte erheblich. Zu den **Megatrends** gehören demografische Entwicklungen, Wirtschafts- und Einkommensentwicklung, Finanzmärkte, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Globalisierung.

Die 15. koordinierte **Bevölkerungsprognose** 2023 zeigt eine weniger dramatische Entwicklung als frühere Prognosen. Die Bevölkerung in Deutschland wuchs von 2011 bis 2022 um etwa 2,5 Millionen, was 3,5 Prozent entspricht. Der Wanderungssaldo war 2022 mit 1,4 Millionen der höchste in der Geschichte der Bundesrepublik. Die Bevölkerung wird bis 2070 zwischen 73,5 Millionen und 90,9 Millionen schwanken, abhängig von der Nettozuwanderung.

Im Jahr 2022 gab es in Deutschland **40,2 Millionen Haushalte**, ein Anstieg um 2,6 Millionen seit 2011. Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg um sieben Prozent, während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte leicht zurückging.

Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** sank von 2,3 Personen (1991) auf 2,0 Personen (2022). Prognosen sehen die Zahl der Haushalte im Jahr 2040 bei 42,6 Millionen.

Westdeutsche Flächenländer erwarten bis 2030 einen Anstieg der Bevölkerung um zwei Prozent, gefolgt von einem Rückgang. Ostdeutsche Flächenländer werden einen kontinuierlichen Rückgang von 12,5 Millionen auf 10,6 Millionen erleben. ▶

Stadtstaaten wie Berlin profitieren von **Urbanisierung** und erwarten bis 2070 einen Anstieg um 14 Prozent. Der **Wanderungssaldo** zwischen Ost- und Westdeutschland hat sich 2023 negativ entwickelt, mit mehr Abwanderung aus dem Osten.

Im Jahr 2023 lebten 24,9 Millionen **Menschen mit Migrationshintergrund** in Deutschland, was 29,7 Prozent der Gesamtbevölkerung entspricht. Der Netto-Zuzug von Ausländern überstieg das Wachstum der deutschen Bevölkerung, insbesondere durch Asylsuchende. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die höhere Anzahl an Haushaltsmitgliedern in Migrantenhaushalten beeinflusst.

Die **Geburtenzahl** liegt unter dem Niveau der Sterbefälle, was zu einer Alterung der Bevölkerung führt. Das Durchschnittsalter wird bis 2070 auf bis zu 50 Jahre steigen. Der Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter wird die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen.

Das **BIP-Wachstum** in Deutschland wird voraussichtlich zwischen einem und zwei Prozent pro Jahr liegen. Die **Ausgaben für Wohnen** machen etwa ein Viertel des verfügbaren Haushaltseinkommens aus. Die realen Haushaltsnettoeinkommen stagnierten in den 2000-er Jahren, zeigen jedoch seit 2010 einen leichten Anstieg.

Der Landkreis Starnberg hat die **höchste Kaufkraft** in Deutschland mit rund 35.400 Euro. Starnberg ist 14 Prozent teurer als der Bundesschnitt. Gelsenkirchen hat trotz niedriger Preise die zweitniedrigste Kaufkraft aufgrund des geringsten Durchschnittseinkommens. Viele Großstädte schneiden bei der Kaufkraft schlecht ab, zum Beispiel Stuttgart (Platz 220) und Frankfurt (Platz 389).

Die Wohnungswirtschaft profitiert vom wirtschaftlichen Wandel, insbesondere durch steigende Einkommen und Nachfrage nach Wohnraum. Ein **Anstieg des Bruttoinlandsprodukts** führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Nachfrage wird durch steigende Einkommen und sinkende Arbeitslosigkeit positiv beeinflusst. Transaktionskosten und Verfügbarkeit von Wohnraum können die Nachfrage jedoch bremsen. ■

In der kommenden Ausgabe folgt der zweite Teil bedeutender Fakten und Zahlen.

Wechsel Dich II

Die **Dr. Peters Group** kooperiert mit den von **Matthias Willenbacher** gegründeten Unternehmen **wiwi consult** und **Wi IPP**. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit dient dazu, das Geschäftsfeld Infrastruktur im Bereich Erneuerbare Energien mittels bestmöglicher fachlicher Begleitung rasch und nachhaltig auf- und auszubauen. Ein Spezial-AIF, der in fünf Repowering-Windkraftanlagen in Rheinland-Pfalz investiert, ist das erste Gemeinschaftswerk der Partner. Die Dr. Peters Group fungiert dabei als Fondsanbieter, die WI IPP GmbH & Co. KG als Assetmanager und Betreiber.

Unter dem Namen **HELIX alpha** startet eine neue Investment- und Fondsplattform, die sich auf Immobilien für die Life-Science-Industrie spezialisiert. Gründer und CEO **Martin Eberhardt** – langjähriger Immobilienmanager und ehemals Vorstandsvorsitzender der **RICS Deutschland** – positioniert HELIX alpha als „The Life Science Enabler“, der Wissenschaft, Immobilien und Kapital verknüpft. HELIX alpha plant europaweit in Gebäude für Biotechnologie, Pharma, Medizintechnik und E-Health zu investieren – von Laboren über Produktionsstätten bis zu spezialisierten Logistikflächen. Das Unternehmen betrachtet Life Science Real Estate als neue Core-Assetklasse mit hoher gesellschaftlicher Relevanz, langfristig stabilen Cashflows und robustem Renditepotenzial.

Groth-Cities Germany

B– und C-Städte mit Wachstums-Potenzial gewinnen an Bedeutung

Heidelberg. Eine der B-Städte unter Beobachtung von Colliers.

Die Bedeutung von B– und C-Städten wächst. Colliers startet mit „Growth Cities Germany“ eine neue Research-Initiative über diese Standorte und betont darin deren Investmentpotenziale, Marktdynamiken und Perspektiven.

Deutschland hat im europäischen Vergleich ein Alleinstellungsmerkmal: Während es in anderen Ländern nur wenige etablierte Investment-Standorte außerhalb der Metropolen gibt, zeichnet sich der deutsche Markt durch eine Vielzahl starker Regionalzentren aus. Diese Städte verbinden stabile Nutzer- und Vermietungsmärkte mit langfristigem Wachstumspotenzial.

Die hohe Nachfrage nach diesen Standorten zeigt sich auch im Transaktionsgeschehen: Im bisherigen Jahresverlauf 2025 wurden rund 10,5 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien in den regionalen Städten investiert, in den Top 7 waren es rund sieben Milliarden Euro. Damit entfällt im Gewerbebereich rund 60 Prozent des Volumens auf die Städte außerhalb der Top 7. Im 5-Jahresschnitt liegen die regionalen Märkte mit 52 Prozent ebenfalls leicht vorn.

Ziel der Analyse-Reihe ist es, die zunehmende Bedeutung und Attraktivität der regionalen Wachstumsmärkte sichtbar zu machen – gerade in einem Umfeld, in dem risikoadjustierte Renditen zunehmend in den Fokus rücken. Mit der Serie beleuchtet Colliers künftig regelmäßig einzelne regionale Standorte mit Wachstumspotenzial.

Den Auftakt macht Leipzig. Mit rund vier Millionen Quadratmetern Bürofläche, einem Leerstand von nur 4,7 Prozent und klarer Nachfrageperspektive zählt die Stadt zu den dynamischsten Regionalmärkten Deutschlands.

Manuel Backfisch, Geschäftsführer bei **Colliers** und Head of Capital Markets – B&C Cities Germany, kommentiert: „Wir sehen, dass zunehmend regionale, wachstumsstarke Standorte außerhalb der Top-7-Städte in den Investorenfokus rücken. Unsere ‚Growth Cities Germany‘-Serie zeigt, wo sich stabile Nachfrage, geringe Leerstände und echtes Renditepotenzial verbinden. Gerade jetzt ist der richtige Zeitpunkt, Kapital selektiv in diese Märkte zu lenken – sowohl für institutionelle als auch für private Investoren mit ‚Buy & Hold‘-Strategien. Mit dem bundesweit größten spezialisierten Investmentteam und unserem internationalen Netzwerk bauen wir die Brücke zwischen regionalen Märkten und globalem Kapital.“

Francesca Boucard, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland, sagt: „B- und C-Städte bieten aktuell ein attraktives Risiko-Rendite-Profil. Begrenzter Neubau, stabile Nachfrage und relativ geringe Volatilität machen diese Märkte für institutionelle wie private Investoren interessant. Mit der neuen Reihe schaffen wir mehr Markttransparenz und zeigen zentrale Indikatoren – von Leerstandsquoten über Mietdynamik bis zur Bauaktivität.“ ■

Konsolidierungs-Phase abgeschlossen

BNP Paribas rechnet mit steigender Zahl an Investment-Opportunitäten und zügiger Markterholung

Im dritten Quartal 2025 setzte der deutsche Wohn-Investmentmarkt seine Marktbelebung aus dem ersten Halbjahr fort, wobei sich die Dynamik zuletzt leicht abgeschwächt hat. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2025 rund 6,3 Milliarden Euro in größere Wohnungsportfolios ab 30 Einheiten investiert und das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um sieben Prozent übertroffen. So fasst BNP Paribas seine Analyse des Wohnungsmarktes zusammen.

Die BNP-Paribas-Experten sehen die Konsolidierungsphase beendet und rechnen daher mit einer steigenden Zahl an verfügbaren Investment-Opportunitäten und einer beschleunigten Markterholung im Schlussquartal beschleunigen, was zu einem Jahresendergebnis oberhalb des Vorjahres führen dürfte.

„Nach den ersten drei Quartalen 2025 belief sich das Residential-Investitionsvolumen auf 6,3 Milliarden Euro. Wohnen behauptet damit weiterhin den ersten Platz als umsatzstärkste Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt. Das stark verbesserte Sentiment wird gestützt durch die Forward Deals, die an Bedeutung gewonnen haben“, sagt **Christoph Meszelinsky**, Geschäftsführer und Head of Residential Investment der **BNP Paribas Real Estate GmbH**.

Gleich drei großvolumige Transaktionen im abgelaufenen Quartal in Berlin und Nordrhein-Westfalen würden vom Vertrauen der Investoren in die guten Aussichten der deutschen Wohnimmobilienmarkts zeugen. Darüber hinaus trage das deutlich gestiegene Gewicht großvolumiger bundesweiter Bestandsportfolios und das zurückgekehrte Interesse am Value-add-Segment maßgeblich zur nachhaltigen Markterholung bei.

„Das registrierte Investmentvolumen ist im dritten Quartal gegenüber den ersten beiden Quartalen moderat rückläufig. Dies begründet sich weniger in einer nachlassenden Nachfragesituation, sondern viel-

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

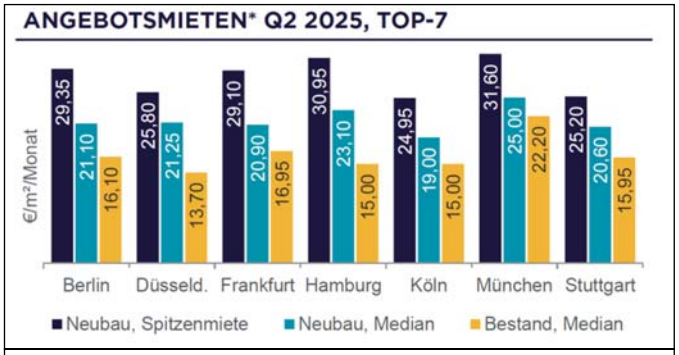
++++++++ Dies ist eine Marketing-Anzeige. +++++++
Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

mehr im begrenzten Angebot, gerade im großvolumigen Segment über 100 Millionen Euro. Nichtsdestotrotz kann die im dritten Quartal angezogene Frequenz an Transaktionen als positiver Indikator für den Markt gewertet werden“, so Meszelinsky. Die weiterhin schwächelnde Konjunkturseite und die bestehenden geopolitischen Risiken würden auf dem Wohn-Investmentmarkt klar positiv überlagert von den guten Aussichten auf der Nutzerseite und der verbesserten Kapitalverfügbarkeit. Dies spiegele sich in einer sehr gut gefüllten Deal-Pipeline wider, die den deutschen Wohn-Investmentmarkt in den kommenden Monaten antreiben dürfte.

Sowohl Forward Deals mit 31 Prozent als auch moderne Bestandsobjekte mit 14 Prozent sind derzeit überdurchschnittlich stark nachgefragt. Dies kann als Zeichen für den in den vergangenen Quartalen verbesserten Fremdkapitalzugang sowie für die hohe Nachfrage nach Neubauobjekten bei gleichzeitig niedrigem Angebot gewertet werden. Die volumenstarken Bestandsportfolios steuern mit einem Marktanteil von 40 Prozent aktuell wieder mehr zum Investmentvolumen bei als in den vergangenen Jahren.

Equity/Real Estate Funds mit einem Marktanteil von 20 Prozent und knapp 1,3 Milliarden Euro und Investment-/Asset Manager mit 18 Prozent und 1,1 Milliarden Euro bilden die umsatzstärksten Käufergruppen. Weiterhin ist der mit 34 Prozent überdurchschnittlich hohe Marktanteil von ausländischem Kapital auf der Käuferseite als positives Zeichnen zu werten. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt ihr Anteil bei 26 Prozent. Diese Käufergruppen nutzen vermehrt die aktuell günstigen und sich weiter verbessernden Rahmenbedingungen, um gezielt Investmentopportunitäten zu nutzen.

Das zurückgekehrte Investoreninteresse im Segment der Value-add- und Forward Deals und die Zunahme von großvolumigen bundesweiten Portfoliotransaktionen gegenüber dem Vorjahr unterstreichen den Fortbestand der neuen Aufschwungphase auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt. Entgegen den vergangen beiden Jahren findet das Investmentgeschehen zunehmend auch wieder abseits der als sichere Häfen geltenden A-Städte statt. Dies und eine ausgeprägte Verteilung auf die Sub-Asset- und Risikoklassen sieht BNP Paribas als positive Indikatoren für den Markt und Zeichen für eine an Breite gewinnende Markterholung. Dies sei umso bemerkenswerter vor dem Hintergrund des noch nicht wieder angesprungenen Konjunkturmotors und der im-



30 Euro und mehr Miete sind bei Neubauten in manchen Metropolen nicht mehr ungewöhnlich. **Quelle: Cushman & Wakefield**

manenten geo- und zollpolitischen Unwägbarkeiten, die insbesondere die gewerblichen Immobilienmärkte fest im Bann halten.

Die sich für die kommenden Monate allmählich verbessernden konjunkturellen Aussichten, insbesondere angefacht durch das von der Bundesregierung geschnürte Ausgaben- und Investitionspaket, die von der deutschen Legislative in Aussicht gestellten Unterstützungen des deutschen Wohnungsmarkts sowie die stabilen und wieder besser planbaren Fremdkapitalkosten, sollten diese Negativtrends klar überlagern und dem deutschen Wohn-Investmentmarkt weiterhin Anschub geben.

Der signifikante Anstieg der Wohnraumnachfrage der vergangenen Jahre steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und führt zu einer äußerst angespannten Angebot-Nachfrage-Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.

In den Top-Märkten zeigt sich diese Disparität insbesondere in einer ausgeprägten Dynamik der Wohnungsmieten: So wurden im Neubausegment beispielsweise in Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart allein im ersten Halbjahr 2025 Mietpreissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich verzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass sich der Trend steigender Mieten verfestigt. Denn angesichts des weiterhin viel zu geringen Wohnungsneubaus dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten nicht nur kurz- sondern auch mittelfristig Bestand haben. Dies unterfüttert das wachsende Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien. Gerade angelsächsische Investoren nehmen den deutschen Wohn-Investmentmarkt wieder zunehmend ins Visier. Insgesamt spricht dies für eine mittel- bis langfristig hohe und in der Tendenz weiter steigende Nachfrage auf Investorenseite. ■

Wechsel Dich III

Die **FERI AG** intensiviert ihr Engagement für nachhaltige Zukunftsgestaltung und Innovationsförderung. Seit dem 1. Oktober 2025 ist der Multi Asset Manager offizieller Partner von **Futury**, einer der zehn nationalen Startup Factories Deutschlands. Mit der Kooperation stärken FERI und Futury die Verbindung zwischen Kapitalmarkt, Wissenschaft und der Gründerszene in der Rhein-Main-Region – einer der dynamischsten Innovationsregionen Europas. Der Fokus liegt auf der systematischen Verbindung von Forschung, Unternehmertum und Kapital, um wissenschaftliche Exzellenz in marktfähige Geschäftsmodelle zu überführen. Bis 2030 sollen so rund 1.000 neue Startups entstehen – getragen von einem professionell vernetzten Ökosystem aus Universitäten, Unternehmen, Investoren und politischen Akteuren.

In Kürze

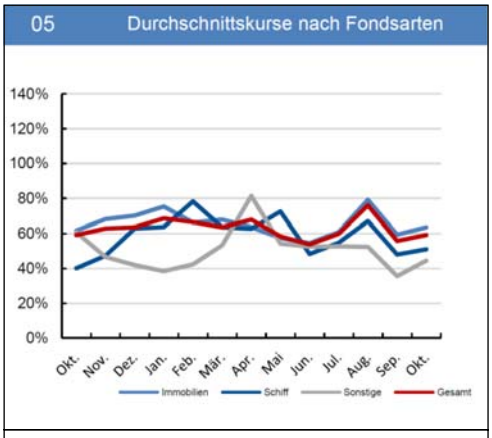
Deka Immobilien verkauft zwei Logistikobjekte in Tychy und Bierun mit 97.000 Quadratmetern und rund 56.000 Quadratmetern aus dem Fonds „WestInvest InterSelect“ an **Hillwood**. Der Verkaufspreis beträgt rund 100 Millionen Euro.

Die **Adler Gruppe** hat das rund 87.000 Quadratmeter große Entwicklungsprojekt Holsten Quartier an ein Hamburger Konsortium aus **Quantum, HanseMerkur Grundvermögen** und **SAGA** veräußert. Das Areal in Altona soll in ein urbanes Quartier mit 2.000 Wohnungen entwickelt werden.

Schwacher Dollar treibt Kurse

Mageres Angebot verhindert besseres Ergebnis bei gebrauchten Schiffsfonds

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG sah im abgelaufenen Oktober leicht anziehende Kurse bei tendenziell seitwärts laufenden Umsätzen. Aus insgesamt 431 Transaktionen (Vorjahr: 652 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 13,18 Millionen Euro (Vorjahr: 20,69 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt erholte sich von 56 Prozent im September auf 59 Prozent im Oktober und lag damit im Bereich des Vorjahres-Oktobers mit ebenfalls (59 Prozent).

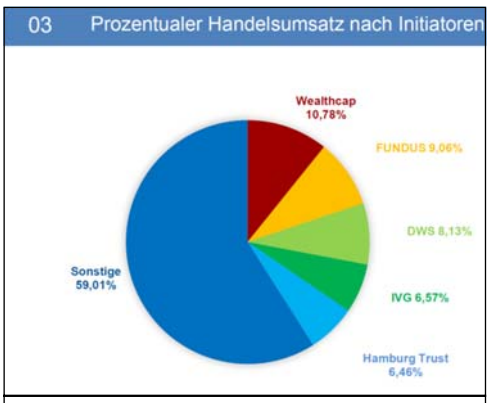


Die Kurse an der Zweitmarktbörse bilden ein Auf und Ab. Im Oktober ging es wieder nach oben.

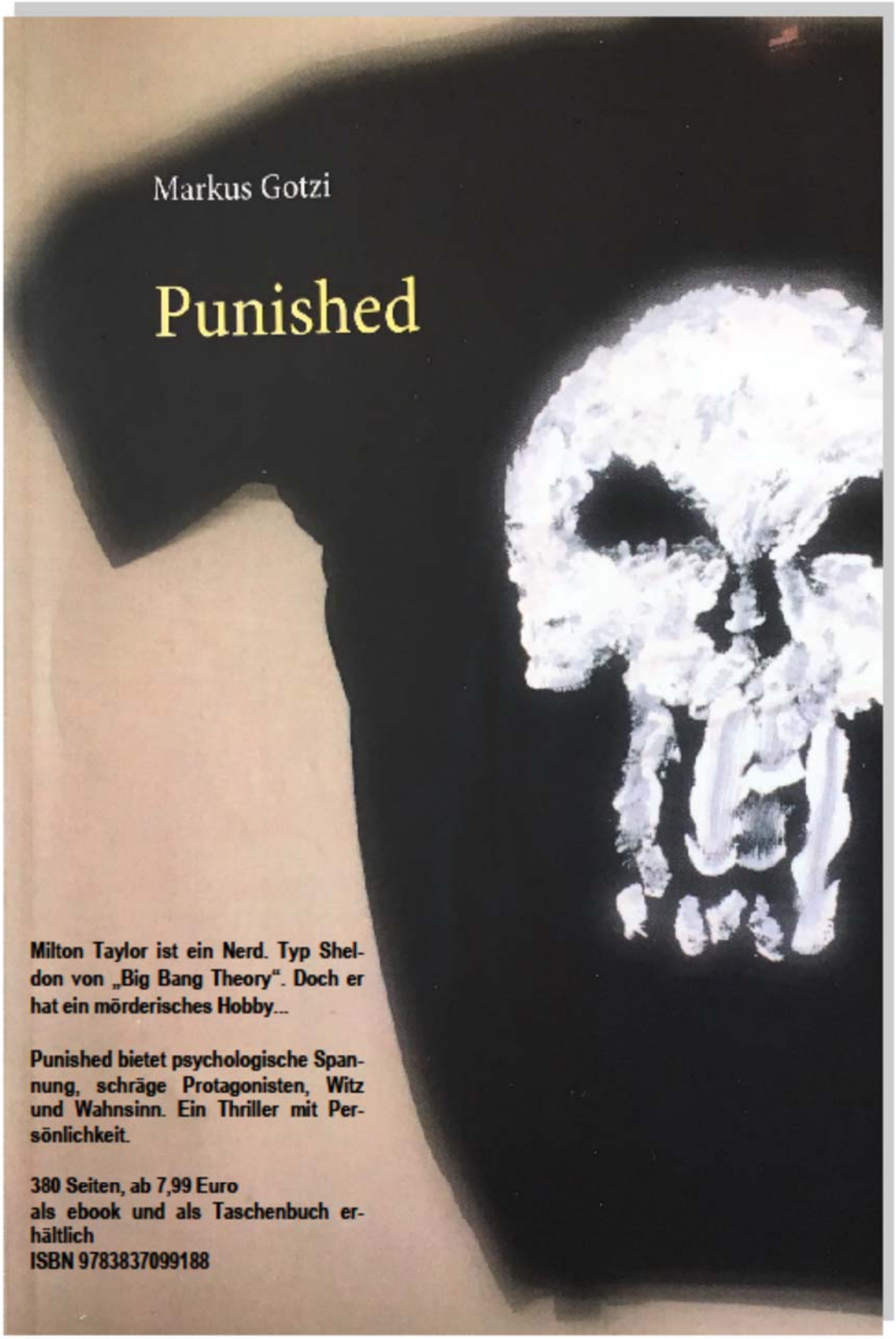
Das Immobiliensegment zeigte sich mit einem durchschnittlichen Kurs von 64 Prozent leicht erholt gegenüber dem Vormonat (59 Prozent), bedingt durch steigende Nachfrage nach deutschen Shopping- und Gewerbeimmobilien. Aber auch amerikanische und australische Beteiligungen liefen gut. insbesondere vor dem Hintergrund des weiterhin schwachen Australischen Dollars. Aus 306 Transaktionen (Vormonat: 374 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 9,77 Millionen Euro (Vormonat: 11,86 Millionen Euro). Damit stand das Immobiliensegment für einen Anteil von 74 Prozent am Gesamthandel.

Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds kam es zu etwas mehr Vermittlungen als in den Vormonaten, woran alle Subsegmente beteiligt waren. Die Zahl der Vermittlungen stieg von 67 im Vormonat auf 82 im Oktober. Der Umsatz erhöhte sich von 1,75 Millionen Euro im Vormonat auf 2,23 Millionen Euro im Oktober. Der durchschnittliche Vermittlungskurs kletterte nach dem September-Tief (36 Prozent) auf 45 Prozent im abgelaufenen Monat. Ausschlaggebend dafür war das größere Angebot tendenziell höher gehandelter Umweltfonds. Insgesamt wurden im Oktober mit „Sonstigen“ knapp 17 Prozent des Gesamtumsatzes erzielt.

Im Sektor Schiffsbeteiligungen lief der Oktober besser als der Vormonat, auch weil ein wenig mehr Containerschiff-Beteiligungen auf dem Markt waren als zuletzt. Der Durchschnittkurs stieg leicht von 48 Prozent im September auf 51 Prozent im Oktober. Aus 43 Transaktionen (Vormonat: 34 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 1,18 Millionen Euro (Vormonat: 0,88 Millionen Euro). Wie schon in den vergangenen Monaten überwog aber die Nachfrage das Angebot. Insbesondere für Tanker- und Containerschiff-Beteiligungen herrschte weiterhin ein deutlicher Nachfrage-Überhang. Entsprechend gering fiel mit neun Prozent der Segmentanteil am Gesamthandel aus. ■



Fünf Anbieter bündeln 40 Prozent der Umsätze. Das können im nächsten Monat schon wieder ganz andere sein.


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

Ökorenta GmbH

Pangaea Life GmbH

Pegasus Capital Partners GmbH

Quadoro Investment GmbH

Real I.S. AG

TSO – The Simpson Organization

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Kennen Sie den schwedischen Fußballverein Mjällby AIF? Vor kurzer Zeit ist der Club aus einem Kaff mit gerade einmal 1.400 Einwohnern überraschend schwedischer Meister geworden. Noch 2016 stand der Verein kurz vor der Insolvenz und dem Abstieg aus der dritten Liga, kann sich nun aber für die Champions League qualifizieren.

Kein Wunder, dass der Club fast täglich Nachrichten mit internationaler Relevanz produziert - die in meinem mail-Postfach landen. Grund dafür ist einer meiner google-Suchbefehle: AIF. Eigentlich wollte ich in Sachen Alternative Investment Fonds auf dem Laufenden bleiben. Jetzt kenne ich mich bestens im schwedischen Fußball aus. Mit allen Sensationen: „Mjällby **AIF** wird Meister! Arthur Emschermann, Groundhopper aus Oer-Erkenschwick, erlebte die schwedische Fußball-Sensation hautnah.“ Ahja.

Von FIFA-Chef **Gianni Infantino** hab ich nichts dazu gelesen. Hatte sich vielleicht mit seinem Termin in Ägypten überschnitten, wo er US-Präsident **Donald Trump** beim Friedenstiften in Gaza über die Schulter schaute. Hat bei Trump zwar nicht für den entsprechenden Nobelpreis gereicht, doch die Zeichen stehen gut, dass der MAGA-Chef eine ähnliche Auszeichnung bekommt. Zwar ohne „Nobel“, aber immerhin mit „Frieden“. Und wer verleiht ihn? Genau: FIFA-Chef Infantino. Ich habe das erst für einen Witz gehalten, aber nein, es ist wahr! Der FIFA-Friedenspreis „Fußball vereint die Welt“ geht an Personen, „die sich besonders für die Wahrung des Friedens einsetzen und damit Menschen auf der ganzen Welt zusammenbringen“. So schreibt der Welt-Fußball-Verband auf seiner Homepage dazu.

Und wer sonst käme dafür in Frage, als ein Mann, der aus seinem Verteidigungsminister einen Kriegsminister macht? Der ausländische Zivilisten gerne entweder in südamerikanische Gefängnisse steckt oder auf hoher See mit Raketen abschießt. Der die Innenstädte demokratisch regierter Metropolen als Übungsgebiet für Kriegseinsätze betrachtet?

Moooooment. Da gibt es durchaus noch andere Kandidaten. Gute Chancen hat **Wladimir Putin**. Ein Jahr nach der Fußball-Weltmeisterschaft in Russland 2018 zeichnete Putin Infantino mit dem „Orden der Freundschaft“ aus. Eine gute Gelegenheit also, sich zu revanchieren. Wobei, der Preis wird am 5. Dezember in Washington D.C. verliehen, was Putins Aussichten schmälert.

Für den saudischen Kronprinz **Mohammed bin Salman** wäre die Auslandsreise kein Hindernis. Ebenfalls Best Buddy des Schweizer Strippenziehers. Auch wenn der Verdacht auf dem Saudi lastet, er sei in den Mord an dem Journalisten Jamal Khashoggi verwickelt. Allerdings hat der Araber-Prinz schon die WM 2034 geschenkt bekommen. Was braucht der also noch einen Friedenspreis?

Kim Jong Un? Der drillt seine Mädchen so hart, dass sie einen internationalen Titel nach dem anderen gewinnen. Die U17- und U20-Frauen sind jeweils Weltmeisterinnen. „Für mich als FIFA-Präsident ist Nordkorea gleich wie Südkorea“, philosophierte Infantino vor geraumer Zeit ganz im Sinne des dicklichen Diktators. Ist wohl nur eine Frage der Zeit, bis die erste WM nördlich des 38 Breitengrades angepfiffen wird.

Oder, was ganz anderes: Klaus Täuber. Beinharter Spieler beim FC Schalke 04, der Fans meiner Generation immer mit einer eigenen Version des Schlagers „Frere Jacques“ verbunden ist: [Name des gegnerischen Spielers] (Wiederholung) - lebst du noch, lebst du noch? Warte auf Klaus Täuber, warte auf Klaus Täuber. Schienbeinbruch. Schienbeinbruch.

Leider ist der auch „Boxer“ genannte Täuber schon 2023 viel zu früh verstorben, was seine Aussichten auf den Preis verdüstert. Läuft also wohl doch alles auf Donald Trump hinaus. Ich nehme noch Wetten an. ■