

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 496 | 02. KW | 09.01.2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Jamestown</b> startet mit Premiere für Privatanleger ins neue Jahr	2
<b>Rückblick ins Jahr 2024:</b> Geschlossene AIF, ELTIF und Sondervermögen	4
<b>Asuco:</b> Nachrangdarlehen	4
<b>Hahn: Kaufland-Portfolio</b>	6
<b>ILG: EDEKA-Markt</b>	8
<b>Solvium:</b> Schienenverkehr	10
<b>Quadoro:</b> Sondervermögen	10
<b>Primus Valor:</b> Wohnungen	11
<b>Pangaea:</b> US-Premiere	12
<b>Personalia I</b>	12
<b>Zinsen 2026:</b> Prognose und Auswirkungen	14
<b>Personalia II</b>	14
<b>M&amp;A-Transaktionen:</b> Auf hohem Niveau	17
<b>Impressum</b>	19
<b>Das Letzte</b>	19

## Meiner Meinung nach...

Das war leider ein Fehlstart ins Jahr 2026. Ich will jetzt gar nicht die Katastrophen der vergangenen Tage auflisten, das wäre ja echt das Letzte. Eine Frage stelle ich mir aber dennoch: Wie bekloppt können Menschen sein? Wer auch immer dafür verantwortlich ist, dass in Berlin zigtausend Haushalte über Tage ohne Strom und Heizung auskommen müssen, hat doch offensichtlich den Verstand verloren. Die Ermittler gehen von einer linksextremen Gruppe aus. Die machen sich mit solch einer Aktion bestimmt Freunde, wenn alte, kranke, bedürftige Menschen frieren und im Dunkeln sitzen müssen.

Mut macht die Hilfsbereitschaft vieler Menschen, die Tee, warme Suppe und Unterkünfte zur Verfügung stellen. Aber natürlich stellt sich die Frage, wie es überhaupt dazu kommen konnte. Hätten Sie vermutet, dass Deutschland bei Angriffen auf die lebenswichtige Infrastruktur nahezu schutzlos ist? Das sollte für dieses Jahr auf der Agenda aller Parteien stehen: Wie können wir solche Anschläge ausschließen? Jeder sollte sich sicher fühlen in unserem Land, egal aus welcher Richtung Gefahr droht.

Dabei sollten alle Beteiligten auf viele Eventualitäten vorbereitet sein. Denn die Lage hat sich innerhalb kurzer Zeit gewandelt. Was vor Jahren noch undenkbar schien, sprechen immer mehr ungehemmt aus. Auch auf den Kapitalmärkten müssen Anbieter und Investoren auf die Entwicklungen reagieren. **Jamestown** zum Beispiel war über Jahrzehnte mit Investitionen in US-Immobilienfonds erfolgreich und sieht nun Gelegenheiten in Europa. Wir haben uns den ersten Publikums-AIF der neuen Generation angeschaut.

Über neue Märkte, neue Strukturen, neue Opportunities sprechen wir auf dem Sachwertegipfel am 19. Februar in München. Seien Sie dabei beim ersten Branchen-Treff des Jahres. Weitere Informationen und das Anmeldeformular finden Sie unter [www.sachwertegipfel.de](http://www.sachwertegipfel.de). Leser des Fondsbriefs erhalten auch jetzt noch den Frühbucher-Rabatt.

Und noch etwas in eigener Sache: Nicht mehr lange, dann erscheint die Jubiläums-Ausgabe mit der Nummer 500. Wir freuen uns, wenn Sie das gemeinsam mit uns feiern. Zum Beispiel mit einer besonderen Anzeige. Bei Interesse bitte mail an Werner Rohmert, [info@rohrmert-medien.de](mailto:info@rohrmert-medien.de).

Viel Spaß beim Lesen!



## **BVT**

### **„Rheinzeit“ platziert**

Die Münchner **BVT Unternehmensgruppe** hat den von ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft **Derigo** verwalteten Spezial-AIF „BVT Ertragswertfonds Nr. 12“ platziert. Er wurde als Exklusivmandat konzipiert und beteiligt sich an dem rund 3.660 Quadratmeter Fläche umfassenden Büro-Ensemble „Rheinzeit“ in der Innenstadt von Köln. Das zuletzt 2021 bis 2024 kernsanierte Objekt ist langfristig vollständig an sieben Mietparteien vermietet. Hauptmieter ist das Land Nordrhein-Westfalen. Der Fonds wurde als Depot-A-Eigeninvestment für einen Bankenpartner aufgelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 22,2 Millionen Euro. Die Fondslaufzeit soll elf Jahre betragen.

## **Commerz Real**

### **30 Mio. aus Klimavest**

Der Investmentfonds „Klimavest“ der **Commerzbank-Tochter Commerz Real** hat Mitte Dezember rund 30 Millionen Euro an seine inzwischen mehr als 30.000 Anleger ausgeschüttet. Der European Long Term Investment Fund (ELTIF) ist an zahlreichen Windparks und Solarprojekten in Europa und an einem deutschen Netzbetreiber beteiligt. Im Geschäftsjahr 2024/2025 (1. September bis 31. August) haben Anleger weitere rund 240 Millionen Euro in den Fonds investiert. Das Fondsvermögen erhöhte sich somit zum 31. August 2025 um 18,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf rund 1,7 Milliarden Euro.



**Berlin.** Hier hat der Europa-Fonds von Jamestown sein erstes Objekt gekauft.

## **Fonds-Check**

# **Premiere für Privatanleger**

**Jamestown überträgt Konzept der US-Immobilienfonds auf Europa-AIF**

**Neues Jahr, neuer Fonds. Erfahrener Anbieter, neue Standorte. Mit US-Fonds hat der Kölner Initiator Jamestown ein erfolgreiches Kapitel im Buch der Publikumsfonds geschrieben. Erstmals weicht das Unternehmen im Geschäft mit Privatanlegern nun von diesem Weg ab. „Jamestown Europa“ trägt das Konzept im Namen. Der AIF investiert in vermietete Immobilien auf dem Kontinent.**

Warum in ein europäisches Immobilienportfolio investieren? fragt Jamestown in seinen Verkaufsunterlagen, und natürlich klingt das von einem ausgewiesenen US-Experten erst einmal seltsam. Aktuell erkennt das Unternehmen offenbar mehr Chancen in Europa als in den USA, wo **Jamestown** in den vergangenen Monaten Fonds mit eigenen Mitteln gestützt hat.

**Konzept:** In diesem Punkt unterscheidet sich die Europa-Premiere kaum von den US-Beteiligungsmodellen. Jamestown will in Gewerbeobjekte mit wertsteigerungspotenzial investieren. Dabei soll ein Team aus Assetmanagern die gesamte Wertschöpfungskette abdecken – angefangen bei der Akquisition über die Bewirtschaftung bis zum Verkauf mit Gewinn. Grundsätzlich geht

der Anbieter davon aus, dass Immobilien relativ wenig mit anderen Anlageklassen korrelieren. Das Erzielen von Wertsteigerungen basiere auf langfristigen Trends und weniger auf kurzfristigen Entscheidungen, die sich an den Entwicklungen auf den Kapitalmärkten orientieren.

**Standorte:** Jenseits der Produkte für Privatanleger hat Jamestown für institutionelle Kapitalanleger in eine Vielzahl von europäischen Ländern investiert und sogar Niederlassungen in manchen Metropolregionen eröffnet. Für den ersten privaten Europa-Fonds nennt das Unternehmen neben Deutschland die Niederlande, Spanien und Portugal als Hauptzielmärkte.

**Geplante Assets:** Der Fonds will Immobilien erwerben, die neuartige Nutzungskonzepte ermöglichen. Gelingen soll die Umwandlung über Vermietungsstrategien in lebendige Quartiere mit einem Mix aus Gastronomie, Einzelhandel, Freizeit und Kultur. Als Beispiele nennt Jamestown Objekte in Amsterdam und Köln, die der Initiator für institutionelle Vehikel gekauft hat. Der AIF startet mit einem gemischt genutzten Gebäudeensemble in Berlin. Es besteht aus sechs Gründerzeitgebäuden mit knapp 4.000 Quadratme-



tern Gesamtmietfläche für renovierte Wohnungen, Gastronomie und Büros.

**Kalkulation:** Anleger beteiligen sich ab 10.000 Euro, an der geplanten Eigenkapital-Summe von 50 Millionen Euro. Worin der AIF letztlich investiert, steht noch nicht fest. Es handelt sich also um einen Semi-Blind-Pool. Sind alle Zinsen, Kosten und Gebühren beglichen, bleiben den Fondszeichnern Ausschüttungen in Höhe von jährlich fünf Prozent ab 2027. Aus dem Verkauf der Immobilien nach sieben bis zwölf Jahren strebt Jamestown einen Erlös von 110 Prozent für die Anleger an. Eventuelle weitere Gewinne stehen ihnen zu zwei Dritteln zu. Im mittleren Szenario kommt der Anbieter nach zwölf Jahren auf ein Plus von 55 Prozent, was eine Rendite von vier Prozent p.a. bedeuten würde.

**Kosten:** Die Initialkosten summieren sich auf 11,4 Prozent inklusive Agio. Für die Verwaltung fallen jährlich knapp 1,9 Prozent des Nettoinventarwertes an. Beim An- und Verkauf sind Transaktionskosten in Höhe von 2,28 Prozent fällig.

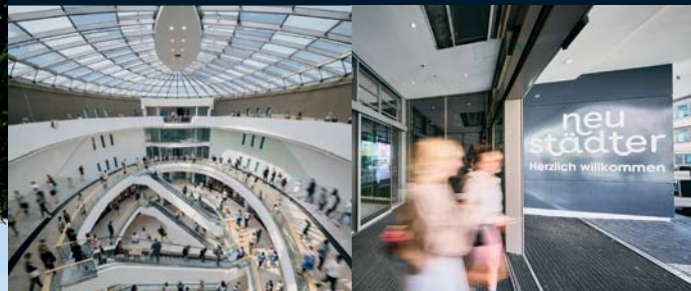
**Anbieter:** Seit mehr als vier Jahrzehnten investiert Jamestown auf den Immobilienmärkten und hat in dieser Zeit 40 Fonds mit rund 80.000 Kunden aufgelegt. Ein Team aus rund 600 Mitarbeitern in Europa und in den USA verwaltet die Objekte. Zum Stichtag 30.06.2025 managt Jamestown Immobilien im Wert von 12,3 Milliarden Euro für deutsche Privatanleger und institutionelle Investoren aus aller Welt. Von den 32 aufgelegten US-Vermietungsfonds wurden 28 mit Gewinn für die Zeichner aufgelöst.

**Meiner Meinung nach...** Erster Europa-Fonds des US-Spezialisten Jamestown für private Kapitalanleger. Der Anbieter überträgt das aus den US-AIF bekannte Wertsteigerungs-Konzept auf die europäischen Märkte – wobei die teilweise massiv gesunkenen Preise in Amerika die Kalkulationen einiger Fonds durcheinandergewirbelt haben. In Europa kann Jamestown nun günstiger einkaufen. Wobei für den Erfolg des aktuellen Angebots maßgeblich ist, dass die Vertriebe Jamestown bei Immobilien hierzulande eine ähnliche Expertise unterstellen wie in den USA. ■



## HL Invest neustädter, Gießen

|| HANNOVER LEASING



### Investieren Sie in das urbane Versorgungszentrum neustädter in Gießen:

- 7,00 % p. a. geplante Auszahlung
- rd. 178,5 % (mittleres Szenario)\* prognostizierter Gesamtmittelrückfluss
- 10 Jahre Mindestlaufzeit
- mehr als 60 Mieter
- umfangreiche Revitalisierung (über 40 Mio. €) in 2025 abgeschlossen

\*(Gesamtmittelrückfluss zwischen rd. 129 % — 216 %)

WERBEMITTEILUNG



## Deutsche Finance

### Kein Fondsmanager

Die Deutsche Finance Group betont in einer Stellungnahme, dass sie in US-Immobilienfonds für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) niemals als Zielfondsmanagerin tätig war und daher auch keine Entscheidung bei der Auswahl von Investitionen und Projektentwicklern getroffen habe. Die Tätigkeit erstreckte sich vertragsgemäß auf strukturierende, koordinierende und regulatorische Funktionen. Die BVK hat mit US-Investments erhebliche Verluste erlitten, die sich auf bis zu 700 Millionen Euro summieren dürften.

## Fonds-Checks mit Historie

# AIF-Angebot überraschend stabil

Anleger wählen aus geschlossenen Fonds, ELTIF und Sondervermögen

**AIF, Nachrangdarlehen, Sondervermögen, ELTIF – Anleger können aus einer Vielzahl von Strukturen auswählen, wenn sie sich an Sachwerten beteiligen möchten.**

Die depotfähigen Produkte punkten dabei unter anderem mit dem Argument, dass die Anleger ihr Investment jederzeit digital nachvollziehen können. Das bedeutet jedoch keineswegs das Ende der Alternativen Investment Fonds. Ganz im Gegenteil haben 2025 Anbieter sogar ihre ersten AIF aufgelegt. Entscheidend bleibt die Qualität der Assets und des Managements.

Traditionell fasst der Fondsbrief in den ersten Ausgaben des neuen Jahres die Angebote aus dem Vorjahr zusammen. Lesen Sie hier den ersten Teil.

## Alternative zum AIF

**Asuco vertreibt Zweitmarktanteile weiterhin über Nachrangdarlehen**

**Wie können Emittenten Sachwertbeteiligungen als Blind Pools aufliegen, nachdem die BaFin den Vermögensanlagen einen Riegel vorge-schoben hat?**

**Asuco** hält an der nachrangigen Inhaberschuldverschreibung fest und hat den Vertrieb des Angebots „ZweitmarktZins 38-2024“ mit fester Verzinsung und Bonus gestartet.

**Konzept.** Das Zweitmarkt-Modell funktioniert ähnlich wie der Gebrauchtmarkt für Autos. Die Assets sind nicht mehr

## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.

### Residential Real Estate:

Investitionen in Wohnimmobilien-Projektentwicklungen im US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



[www.residential-usa.de](http://www.residential-usa.de)

Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto: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 Anlageentscheidung treffen.

bvt



taufisch, laufen aber noch lange und sind dazu in der Regel deutlich rentabler. Die Historie der geschlossenen Immobilienfonds erlaubt außerdem Rückschlüsse auf ihre Performance und liefert Daten für eine verlässlichere Prognose. Private und professionelle Investoren haben die Vorteile der Gebrauchtfonds schon vor geraumer Zeit erkannt.

Das Handelsvolumen an der **Fondsbörse Deutschland** als Marktplatz für gebrauchte Publikumsfonds ist im vergangenen Jahr um 17 Prozent gestiegen und kommt 2024 mit einem Ergebnis von knapp 250 Millionen Euro auf rund die Hälfte des geschätzten, gesamten Umsatzes am Direktmarkt mit neuen Fonds. Und auch für professionelle Investoren hat die Fondsbörse unter der Marke Private Markets inzwischen einen Handelsplatz eröffnet.

**Anbieter.** Asuco hat sich über die Vorgänger-Angebote mit mehr als 12.000 Transaktionen an 316 Zielfonds und 443 Immobilien in Deutschland beteiligt. Das Volumen der Kaufpreise summiert sich auf rund 437 Millionen Euro.

**Kalkulation.** Asuco hat die Wertpapiere mit einem festen Zins in Höhe von 4,25 Prozent ausgestattet.

Hinzu kommen geplante Bonus-Zahlungen von rund 18 Prozent. Daraus ergeben sich im mittleren Szenario bei einer Laufzeit von voraussichtlich elf Jahren Auszahlungen von knapp 74 Prozent.

**Steuern.** Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalerträgen, bei denen die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 Prozent plus eventuelle Kirchensteuer greift.

**Kosten.** Die Kosten für Vertrieb, Verwaltung etc. summieren sich auf knapp 7,4 Millionen Euro und damit 14 Prozent des Eigenkapitals.

**Meiner Meinung nach...** Asuco ist seit vielen Jahren der Spezialist für Zweitmarkt-Beteiligungen mit Anteilen an gebrauchten Immobilienfonds. In den vergangenen acht Jahren hat das Unternehmen aus Liquidationen von Zielfonds Veräußerungsgewinne im Schnitt von 37 Prozent erzielt. Die Inhaberschuldverschreibung als Vehikel ist grundsätzlich ein Investment nicht ohne Risiken, weil die Anleger in ihren Ansprüchen hinter den Fremdkapitalgebern stehen – in der Regel den Banken. Im Fall der Asuco-Wertpapiere spielt das keine Rolle, denn der Emittent verzichtet auf Darlehen. ►



#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)  **Real I.S.**

## Patrizia

### Living in Stuttgart

**Patrizia** baut sein verwaltetes Wohnimmobilienportfolio aus. Durch das im November 2025 erfolgte letzte Closing konnte der Ankauf von 237 Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von mehr als 21.500 Quadratmetern im Raum Stuttgart abgeschlossen werden. Via zwei separater Forward-Deals für institutionelle Investoren konnte Patrizia im Jahresverlauf 2025 die Neubauwohnungen schrittweise und planmäßig übernehmen. Bei den Projektentwicklern und Verkäufern handelt es sich um **BPD** und **HKPE**.

## Eine Handvoll Supermärkte

### Hahn-Gruppe bringt Fonds mit fünf Objekten und Kaufland als Mieter

**2024 – ein Horrorjahr für die Anbieter von geschlossenen Publikums-AIF? Der Gesamtumsatz ist mager, das zumindest belegen die Zahlen von Kapitalmarkt intern. Doch es gibt Ausnahmen.**

Die **Hahn Gruppe** hat mit Privatkunden 2024 rund 45 Millionen Euro Kapital für zwei geschlossene Publikums-AIF eingeworben und damit das Rekordergebnis aus dem Jahr 2019 übertroffen. Der „Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung“, weist ein Eigenkapitalvolumen von 38 Millionen Euro auf.

**Objekt.** Hahn-Fonds beteiligen sich an konkreten Handelsimmobilien. Der aktuelle AIF finanziert fünf Lebensmittel-



Auf Fonds mit Fach- und Supermärkten hat sich die Hahn-Gruppe spezialisiert.

märkte an den Standorten Leonberg, Wertheim (beides in Baden-Württemberg), Landau an der Isar in Bayern, Velbert in Nordrhein-Westfalen und Bremerhaven.

**Mieter.** Alle Märkte sind an **Kaufland** vermietet. Die Gesamtfläche summiert sich auf rund 37.260 Quadratmeter. Die Restlaufzeit der Verträge beträgt knapp 15 Jahre bis zum 31. Januar 2040.

**Gewinn-Szenario.** Sind alle Kosten und Zinsen beglichen, bleiben Anlegern jährliche Ausschüttungen von



Verlässlichkeit trägt.  
Vertrauen verbindet.

Weil Erfolg dort entsteht, wo man sich  
aufeinander verlassen kann.

mehr erfahren:  
[www.bonavis-treuhand.de](http://www.bonavis-treuhand.de)







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<sup>1</sup>
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %<sup>2</sup>

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

**DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH**

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | [www.deutsche-finance.de/if24](http://www.deutsche-finance.de/if24)

<sup>1</sup> Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

<sup>2</sup> Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)  
Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4,75 Prozent. Inklusive des Verkaufserlöses kommen sie auf einen Gesamttrückfluss von 167 Prozent, also ein Plus von 62 Prozent nach Steuern.

**Kosten.** Die Kosten für Konzeption und Vermittlerprovisionen kommen auf 11,1 Prozent der Gesamtinvestition oder 19,8 Prozent des Eigenkapitals.

**Steuern.** Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

**Anbieter.** Die Hahn Gruppe ist Marktführerin für Publikums- und Spezialfonds mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Die laufende Nummer 182 belegt die Erfahrung mit Super-, Bau- und Fachmärkten.

**Meiner Meinung nach...** Weiterer typischer Publikums-AIF der Hahn Gruppe. Anleger beteiligen sich an einem Portfolio mit fünf Kaufland-Märkten. Die Fokussierung auf den großflächigen Einzelhandel kommt bei den Investoren gut an, denn neue Objekte dieser Kategorie werden nur sehr zurückhaltend genehmigt. Die Nummer 182 steht für die Erfahrung und Expertise des Anbieters.

## Systemrelevanz überdauert

### Handelsimmobilien weiterhin gefragt - ILG bringt EDEKA-Markt in Bayern

**Und noch ein Supermarkt. Der Lebensmittelhandel hat während der Corona-Pandemie seine Stellung als systemrelevante Immobilien bewiesen. Die Sympathie hält bei Anlegern an.**

**Objekt.** Zum Preis von 27,47 Millionen Euro hat ILG das **EDEKA**-Center Singer mit einer Nutzfläche von gut 12.000 Quadratmetern gekauft. Bezogen auf die Jahresmiete in Höhe von rund 1,6 Millionen Euro ist das ein Einkaufsfaktor von 17.

**Markt.** Wie die Hahn-Gruppe, hat sich auch ILG auf den großflächigen Einzelhandel spezialisiert. Da die Kommunen und Gemeinden solche Immobilien nur sehr restriktiv genehmigen, um die Innenstädte als Einkaufs-Zentren nicht zu entwerten, ist das Angebot begrenzt und die Nachfrage stabil. Zieht ein Mieter doch mal aus, ist der Markt für einen anderen Lebensmittelhändler interessant. ►

*hausInvest*

**Offen für ein gesundes Investment.  
Offen für eine neue Erfolgsstory.  
Offen für Morgen.**

**hausInvest** eröffnet Ihnen Schritt für Schritt ein Investment in einen der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Mit Stories von Menschen und ihren Visionen in den hausInvest Immobilien. Wie ETERNO in Frankfurt am Main. Jetzt Story erleben auf [hausinvest.de](https://hausinvest.de)



## **HTB Group**

### **Zweitmarkt Nr. 15**

Die **HTB Group** startet mit dem „HTB 15 Immobilien Zweitmarktportfolio“ ihren nächsten Fonds im Immobilien-Zweitmarkt. Der Publikums-AIF setzt das seit fast zwanzig Jahren alte Konzept fort und ermöglicht Anlegern den Zugang zu einem breit gestreuten Immobilienportfolio. Die HTB nutzt weiterhin die Vorteile des Zweitmarkts: Realistische Bewertungen, günstige Ankauksfaktoren und substanzstarke Objekte. Erste Zielfonds wurden geprüft, die Startallokation befindet sich in Vorbereitung. Der planmäßige Aufbau des Zielfolios ist eingeleitet.

**Mieter.** Hauptnutzer der Immobilie ist **EDEKA**. Der Supermarkt-Riese hat seinen seit 1987 bestehenden Mietvertrag über knapp 5.900 Quadratmeter vorzeitig bis Ende 2038 verlängert. Der zweite Ankermieter, die Drogeriekette **Müller**, hat bis Mitte 2035 unterschrieben. Die durchschnittliche Miete im Center liegt bei rund elf Euro pro Quadratmeter.

**Gewinn-Szenario.** Die laufenden Ausschüttungen ab 2026 betragen 5,0 Prozent. Im mittleren Szenario rechnet ILG beim Verkauf im Jahr 2039 mit einem 17,5-fachen der dann prognostizierten Jahresmiete von 1,913 Millionen Euro, was ein Plus von knapp 19 Prozent bedeuten würde. Das ist mit einer angenommenen Inflationsrate von durchgehend zwei Prozent relativ zurückhaltend kalkuliert. Anleger würden in diesem Fall einen Vermögenszuwachs von 64 Prozent vor Steuern erzielen.

**Kosten.** Die fondsbezogenen Kosten summieren sich auf 13,7 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Wie bei geschlossenen Publikums-AIF üblich, macht dabei die Vertriebsprovision mit insgesamt 10,5 Prozent den Löwenanteil aus.

**Anbieter.** Seit ihrer Gründung im Jahr 1980 hat ILG 44 Fonds für private Kapitalanleger und vier für institutionelle Investoren aufgelegt. Davon hat der Anbieter 29 Fonds für Privatanleger aufgelöst. Die jährliche Nachsteuerrendite liegt im Schnitt bei 8,4 Prozent. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss kommt auf 174 Prozent, der Vermögenszuwachs auf 69 Prozent. Die laufenden Publikumsfonds schütten im Schnitt knapp 5,25 Prozent aus. Eine sehr gute Performance.

**Meiner Meinung nach...** Publikums-AIF mit einem Fachmarktzentrum in

# KAPITAL, DAS WERTE SCHAFFT

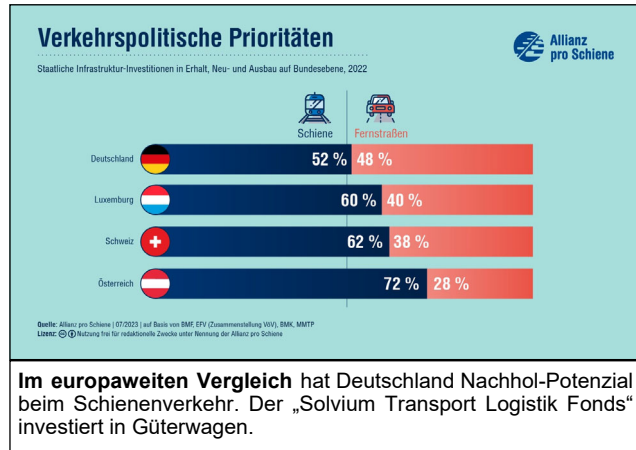


Mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen schaffen wir renditestarke Immobilieninvestments. Verlassen Sie sich auf unsere Expertise, um Ihr Kapital nachhaltig und zukunftsicher einzusetzen. Mehr erfahren: [pegasus-cp.de](https://pegasus-cp.de)



**PEGASUS**  
CAPITAL PARTNERS

Wasserburg am Inn. Die großflächigen Einzelhandelsobjekte sind gefragt bei Vertrieben und ihren Kunden und haben die Corona-Krise relativ gut überstanden. ILG ist ein erfahrener Spezialist auf diesem Markt mit nachvollziehbarer Historie.



## Rendite rollt wie auf Schienen

### Solvium vertreibt Publikums-AIF mit Investitionen in den Güterverkehr

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

Aktuell vertreibt das Unternehmen einen Publikums-AIF, mit dem sich die Anleger ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem Portfolio aus überwiegend Güterwagen und Wechselkoffern beteiligen. Der „Solvium Transport Logistik Fonds“ will gut die Hälfte des investierten Kapitals in Güterwagen investieren. Der Schienengüterverkehr verursacht im Vergleich zum Verkehr per Lkw auf der Straße rund 80 Prozent weniger Treibhausgasemissionen.

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

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

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

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

**Meiner Meinung nach...** Publikums-AIF, der in den Güterverkehr auf der Schiene investiert. Ein Angebot für Investoren, die auf Infrastruktur setzen oder ihr Sachwerte-Portfolio aus Immobilien und Erneuerbaren Energien um das Transport-Segment erweitern möchten.

## Eine Alternative zum ELTIF

### Quadoro hat sich für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden

„Der Knoten ist geplatzt“, eröffnete die Ratingagentur Scope ihren Bericht zur aktuellen Studie über ELTIF und betonte die Rekordzahl von 55 neuen Produkten im vergangenen Jahr. Als Grund dafür nannte Scope, dass die Regeln des überarbeiteten ELTIF-Regimes 2.0 endlich feststehen.

Doch offenbar sind noch immer nicht alle Probleme gelöst. **Quadoro** nennt in diesem Zusammenhang die Abwicklung und Verbuchung der Anteile im Kundendepot. Das Unternehmen hat sich daher in Kooperation mit **EB-Sim** bei dem „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ QEEE in Anlehnung an offene Immobilienfonds gegen den ELTIF und für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden.

**Objekte.** Die Beteiligung des Sondervermögens soll in Projektgesellschaften erfolgen, die in Europa Infrastrukturen der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen betreiben oder bewirtschaften. Die Anlagestrategie sieht vor, 75 Prozent des zur Verfügung stehenden Kapitals in Anlagen zur Produktion sauberer Energie wie Windkraftparks und Solaranlagen zu investieren und 25 Prozent in Assets wie Stromnetze, Speicher und vergleichbare Assets.

**Gewinn-Szenario.** Quadoro garantiert keine Mindestrendite, rechnet aber mit fünf bis sechs Prozent p.a. Im mittleren Szenario kommen Anleger nach fünf Jahren auf eine Durchschnittsrendite von 4,2 Prozent. Die Ankaufs- und Verkaufsgebühren ma-



## HIH Invest

### Solarpark Havelland

**HIH Invest** hat einen Solarpark für den Spezialfonds „HIH Green Energy Invest“ erworben. Der Park liegt im brandenburgischen Landkreis Havelland. Verkäufer ist der kommunale Projektentwickler **Trianel Energieprojekte**, eine Tochter der Stadtwerke-Kooperation Trianel aus Aachen. Der Solarpark mit einer Gesamtleistung von 38,5 MWp (Megawattpeak) wurde auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen beidseits einer ICE-Bahntrasse von Trianel. Als Generalunternehmer war **Soventix** tätig.

chen zwei Prozent der ausgehandelten Preise aus. Übersteigen die Erträge sechs Prozent, gehen 20 Prozent des weiteren Plus an die Fondsgesellschaft, allerdings höchstens ein Prozent des Nettoinventarwertes.

**Steuern.** Investoren erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das bedeutet einen Abzug von 25 Prozent plus Soli und eventuell Kirchensteuer. Eine steuerliche Freistellung gilt für 15 Prozent der Erträge.

**Meiner Meinung nach...** Alternative zum ELTIF. Das offene Infrastruktur-Sondervermögen „Quadro erneuerbare Energien Europa“ investiert in Erneuerbare Energien, Stromspeicher und ähnliche Assets. Bei der Auswahl der Investitionsobjekte verlässt sich Quadro auf die Expertise der EB-Sim, einem Asset-Manager für nachhaltige Investments mit 6,1 Milliarden Euro Assets under Ma-

nagement. Anders als ein ELTIF darf das Sondervermögen nicht europaweit, sondern ausschließlich in Deutschland vertrieben werden.

## Neue Heizung für die Mieter

### Primus Valor bringt weiteren Wohnfonds mit Bestandsobjekten

**Sind Wohnungen tatsächlich der Stabilitätsanker auf den Immobilienmärkten, wie so häufig behauptet? Fakt ist: Auch die Preise für Wohnungen sind im Zuge der massiven Zinserhöhungen vor drei Jahren gesunken. Der offene Immobilienfonds ZBI Wohnen von Union Investment hat deutlich abgewertet. Und es sind vor allem Anbieter von Beteiligungen an Wohnimmobilien, die seitdem in die Pleite gerutscht sind: Project, d.i.i., One Group. ►**

**Ihr Vermögen verdient mehr:  
Sicherheit, Rendite, REWE.**



**Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez**



Weitere Infos finden Sie unter  
[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)

**Hahn  
Gruppe**  
Wertarbeit mit Immobilien

## Wechsel Dich I

Der Erlanger Finanzierungs- und Kapitalpartner **Pegasus Capital Partners** hat seine immobiliennahen Dienstleistungen in die **Pegasus Real Estate Partners** überführt. Die Geschäftsführung des nun unabhängig am Markt agierenden und auf Asset und Property Managementleistungen spezialisierten Unternehmens übernehmen **Martin Führlein**, CEO von Pegasus Capital Partners, und **Holger Kastl**. Zu Prokuristen wurden **Manuel Pyrttek** (Leiter Asset Management) und **Andreas Fink** (Leiter Property Management) bestellt.

**Patrizia** und **Mitsui**, eines der größten Handels- und Investmentunternehmen der Welt, geben den Einstieg von **Toho Gas** als strategischem Co-Investor in die **YES Group** bekannt. Die YES Group ist ein Unternehmen für erneuerbare Energien mit einem australischen Portfolio an kleinen bis mittelgroßen Solarstrom- und Batteriespeichereinrichtungen.

**Anja Wenk** wird zur neuen CEO und Hauptbevollmächtigten von **BNP Paribas Cardif** in Deutschland ernannt. In dieser Funktion wird sie Mitglied des Executive Committee der BNP Paribas Gruppe Deutschland werden. Nach ihrer Ausbildung zur Bankkauffrau und ihrem Betriebswirtschaftsstudium begann Anja Wenk ihre Karriere im Privatkundengeschäft der **HypoVereinsbank**. Sie tritt am 1. Januar 2026 die Nachfolge von **Nicolas Pörtl** an.

Gleichzeitig fehlt weiterhin Wohnraum. Von den geplanten 400.000 neuen Wohnungen jährlich ist die Realität weit entfernt. Im vergangenen Jahr hat das Statistische Bundesamt Genehmigungen für 215.900 Neubauten erfasst – knapp 17 Prozent oder 43.700 Wohnungen weniger als im Jahr zuvor. Das ist der niedrigste Stand seit 2010. Für **Primus Valor** genügend Argumente, einen neuen Publikums-AIF aufzulegen. Der „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ ist ein Blind Pool nach Artikel acht.

**Objekte.** Der Fonds will, wie seine Vorgänger, Mehrfamilienhäuser im Bestand erwerben. In seiner Kalkulation geht Primus Valor davon aus, die Objekte zum Einkaufsfaktor von 15,5 Jahresmieten ohne Berücksichtigung der Nebenkosten zu bekommen. Das Konzept sieht vor, die Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand zu bringen und auch sonst aufzuhübschen.

**Gewinn-Szenario.** In der Basis-Variante stellt der Anbieter bis Ende 2034 einen Rückfluss in Höhe von 167 Prozent in Aussicht und errechnet einen internen Zinsfuß von 5,8 Prozent. Die Mietrendite steigt dabei von 6,45 Prozent beim Kauf der Wohnungen auf 7,46 Prozent nach der Modernisierung. Die Ausschüttungen an die Zeichner beginnen bei 3,25 Prozent und steigen im Laufe der Zeit auf 4,75 Prozent. Die Abschlusszahlung soll 135 Prozent betragen.

**Kosten.** Die Fondskosten summieren sich auf 15,44 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio, das bei diesem AIF nur drei statt der sonst üblichen fünf Prozent beträgt. Jährlich fallen 1,75 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung an.

**Steuern.** Der Fonds ist gewerblich tätig. Was das für die Anleger bedeutet, erklärt am besten ein Steuerberater.

**Anbieter.** Die Publikumsfonds eins bis sieben wurden aufgelöst bzw. stehen kurz davor und haben Renditen zwischen 5,5 und elf Prozent für die Anleger erwirtschaftet. Die Fonds ab 2018 haben teilweise dreistelliges Kapital eingesam-

melt, seitdem aber eher überschaubare Auszahlungen geleistet.

**Meiner Meinung nach...** Als Blind Pool konzipierter Wohnungsfonds mit Investitionen in Bestandsobjekte, die energetisch saniert und modernisiert, höhere Mieteinnahmen einnehmen sollen. Primus Valor verfolgt dieses Konzept seit vielen Jahren. Die jüngsten Fonds sind volumenstark, können an die Ergebnisse der kleineren, bereits aufgelösten Fonds jedoch noch nicht anknüpfen.



Das Projekt „Pearl Street Dallas“ schafft 370 Wohneinheiten.

## US-Premiere in besonderen Zeiten

### Pangaea Life bringt Immobilienfonds mit Entwicklung von Wohnanlagen

**Besonderes Timing.** Pangaea Life bringt seinen ersten US-Immobilienfonds für private Kapitalanleger. Ein Angebot, das den Stempel „antizyklisch“ verdient. Denn das erratische Handeln der amerikani-



**schen Regierung ist nicht gerade ein Vertriebs-Turbo für die Anbieter von US-Beteiligungen. Besonderes Timing eben, auch für den Premieren-AIF „Pangaea Life Institutional Co-Invest US Residential“.**

Der Fonds investiert in die Entwicklung und den Bau von Wohnanlagen in bestimmten Regionen der USA. Dabei handelt es sich um die von Inlands-Zuzug geprägten Bundesstaaten im Sunbelt der USA, insbesondere in Texas und Florida.

**Kalkulation.** Der Fonds will mindestens 30 Millionen Dollar plus Agio einsammeln. Die Planung sieht vor, die Immobilien vier Jahre nach dem Erwerb der Projektentwicklungen wieder zu verkaufen. Im Fokus steht die **Empira-Gruppe**, mit der Pangaea Life bei ihren Lebensversicherungen kooperiert. Sie wählt die Objekte aus und kümmert sich als Dienstleister um die Konzeption, die Steuerung und Realisierung der Projekte.

**Szenario.** Läuft alles wie geplant, erhalten die Zeichner bis zum Ende der Laufzeit Mitte 2030 geschätzte 140 Prozent zurück, nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 35 Prozent vor Steuern.

**Kosten.** Die fondstypischen Initialkosten summieren sich auf gut 13 Prozent des Kommanditkapitals inklusive Agio. Der Investitionsplan berücksichtigt außerdem eine Liquiditätsreserve in Höhe von knapp 18,5 Prozent. Sie wird für laufende Kosten verwendet, da der Fonds in Entwicklungsprojekte investiert und daher während der Laufzeit keine Mieteinnahmen erzielt.

**Anbieter.** Pangaea Life ist der Sachwerte-Manager der Versicherung **Die Bayerische**. Bislang waren die Fonds ausschließlich in den Versicherungen der Bayerischen zugänglich. Der US-Fonds ist das erste Sachwerte-Produkt außerhalb der Versicherungen.

**Meiner Meinung nach...** Ein Fonds, der der Branche Mut machen sollte. In bewegten Zeiten bringt Pangaea Life einen US-Fonds mit dem private Kapitalanleger in die Entwicklung von Wohnungen investieren können. Ein starkes Signal für Investitionen in Sachwerte – und für Vertrauen in die amerikanischen Immobilienmärkte unabhängig von einem Präsidenten Donald Trump. Die Laufzeit ist mit fünf Jahren relativ kurz für einen geschlossenen AIF. ■

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

**WIR WÜNSCHEN EIN  
GESUNDES UND  
ERFOLGREICHES  
JAHR 2026.**



## Wechsel Dich II

Die **DFH Group** (Deutsche Fonds Holding) hat die HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH (**HGA Capital**) und mehrheitlich die HGA Real Estate Treuhand GmbH von der HGA Real Estate GmbH, einem Unternehmen der **Caristo Gruppe**, übernommen. Damit verbunden ist die Übernahme von 13 aktiven geschlossenen Immobilienfonds mit Assets under Management in Höhe von rund 1,5 Milliarden Euro. Das Immobilienportfolio besteht aus Gebäuden in den Segmenten Hotel, Einkaufszentrum, Büro, Wohnen, Healthcare und Logistik. Darüber hinaus werden die bestehenden Mitarbeiter und die Betreuung der 17.000 Anleger übernommen.

**Garbe Industrial** hat gemeinsam mit **ARTAR**, einem führenden Immobilienentwickler im Königreich Saudi-Arabien, eine Grundsatzvereinbarung zur Gründung eines Joint Ventures unterzeichnet. Das Joint Venture wird unter dem Namen **AG Logistics Partners** firmieren. Ziel der strategischen Partnerschaft ist die Entwicklung moderner Grade-A-Lagerhallen und Distributionszentren nach internationalen Standards in den wichtigsten Wirtschaftszentren des Landes.

Zum Jahresbeginn 2026 verstärkt **Intreal Solutions** ihre Geschäftsführung durch **Klaus Daum**. Er bringt langjährige Erfahrung im Bereich SAP und in der Leitung interner wie externer Projekte mit. Darüber hinaus verfügt er über Kenntnisse in den Bereichen Finance und Real Estate

Von Professor Günter Vornholz

# Glaskugel-Blick in Sachen Zinsen

Konditionen für Hypothekendarlehen stiegen trotz sinkender EZB-Leitzinsen

**Die Höhe und die Entwicklung der Zinsen haben entscheidende Bedeutung für die Immobilienmärkte – wie die Zinswende 2022 eindrucksvoll gezeigt hat. Was sind die Erwartungen für 2026 und welche Effekte hat dies für die Immobilienmärkte?**

Beim historischen Tiefstand Ende der 2010er-Jahre waren die Bauzinsen zeitweise unter 1,0 Prozent gesunken. Die Zinswende ab Anfang 2022 führte dazu, dass innerhalb eines Jahres die Bauzinsen auf knapp 4,0 Prozent anstiegen. Haupttreiber waren die hohe Inflation, die expansive Geldpolitik der EZB in der Vergangenheit und globale Krisen wie der Ukrainekrieg.

Seit Jahresanfang 2023 befinden sich die Bauzinsen in einer Seitwärtsbewegung mit kurzfristigen Schwankungen zwischen 3,5 und 4,0 Prozent. Nach leichten Rückgängen kam es 2025 zu einem Anstieg um 40 Basispunkten.

Für die Zinsentwicklung gibt es eine Vielzahl von Erklärungsmustern. Vorrangig wird auf die **Entscheidungen der EZB** hingewiesen. Jedoch zeigt ein Vergleich: Erstens gingen die Kapitalmarktteilnehmer bereits zum Jahresbeginn 2022 davon aus, dass die EZB zur

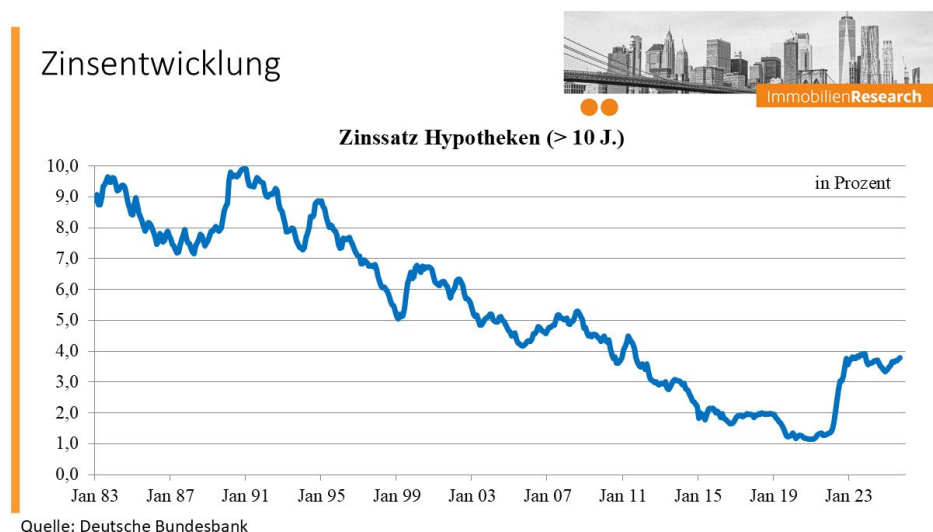
Bekämpfung der Inflation die Leitzinsen erhöhen wird. So stiegen die Hypothekenzinsen mehrere Monate vor den Leitzinsen im Juli 2022.

Ab Juni 2024 senkte zweitens die EZB die Leitzinsen um fast zwei Prozentpunkte, während es eine Seitwärtsbewegung der Bauzinsen seit Jahresanfang 2023 gab. Und drittens stiegen 2025 die Hypothekenzinsen, obwohl die EZB ihre Leitzinsen senkte.

Die Entwicklung der Bauzinsen für langfristige Kredite wird demnach in geringerem Maße von den Zinsentscheidungen der EZB beeinflusst. Die geldpolitischen Entscheidungen der Notenbank haben nur mittelbar Einfluss.

Einen deutlich stärkeren Einfluss auf die Bauzinsen hat die Entwicklung der Kapitalmärkte, was der Verlauf der Zinsen von Bundesanleihen und Pfandbriefen sowie der Entwicklung der SWAP-Sätze zeigt. Für Banken ist der Euro-Swap-Satz ein wesentliches Element in der Kalkulation bei der Festlegung ihrer Zinssätze. Der Euro-Swap-Satz ist ein Referenzzinssatz, der die durchschnittlichen Zinserwartungen am Kapitalmarkt widerspiegelt und häufig

## Zinsentwicklung



**Auf vier Prozent sind die Zinsen seit 2022 gestiegen** - was im langfristigen Vergleich aber immer noch eine niedrige Belastung für Immobilien-Investoren bedeutet.



als Grundlage für die Preisgestaltung langfristiger Finanzprodukte, einschließlich Baufinanzierungen, dient.

Dieser Satz gibt an, zu welchem Zins Finanzinstitute untereinander bereit sind, Zinszahlungen über einen festgelegten Zeitraum zu tauschen. Er spiegelt somit die langfristigen Zinserwartungen am Markt wider und dient den Banken als Indikator für die Entwicklung der Zinskosten. Bei einem Vergleich der Zinsverläufe zeigt sich, dass üblicherweise die Hypothekenzinsen oberhalb der von Pfandbriefen und von Bundesanleihen liegen.

Somit beeinflusst die Zinspolitik der EZB grundsätzlich die Entwicklung der Zinsen, gleichzeitig ist aber die Angebots- und Nachfragesituation auf den Märkten entscheidend für die Zinshöhe und -entwicklung. Die Höhe der Bauzinsen hängt von der Menge an Krediten ab, die Privatpersonen, Unternehmen und Staat nachfragen; für das Angebot sind die Geschäftsbanken verantwortlich.

Für die **zukünftige Zinsentwicklung** sind eine Reihe von Faktoren verantwortlich. Auch wenn die EZB im Jahr 2026 ihre Zinssenkungen fortsetzen würde, wirkt

sich das vermutlich nicht besonders stark auf die Bauzinsen aus. Die Rendite der langlaufenden Bundesanleihen ist zuletzt leicht gestiegen und könnte tendenziell durch den Schuldenanstieg durch die Sondervermögen weiter zulegen. Auch für das Jahr 2026 sind tendenziell eher steigende Bauzinsen erwarten. Die Hypothekenzinsen werden sich kurz- bis mittelfristig seitwärts mit Schwankungen bewegen. Es geht eher nach oben in Richtung 4,0 Prozent; wieder sinkende Zinsen sind nicht in Sicht.

Für die Immobilienwirtschaft ist die Höhe und die Entwicklung der Zinsen von besonderer Relevanz. Diese wirken sich als Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten auf die Nachfrage und das Angebot an Immobilien aus. Der **Projektentwickler bzw. Bauträger** trägt sowohl das Entwicklungs- als auch das Baukosten- und Vertriebsrisiko. Der Zins wirkt sich auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen aus. Durch Zinserhöhungen wird entweder die Zwischenfinanzierung teurer und/oder insgesamt der Bau von Immobilien. Darüber hinaus droht die Gefahr, dass das Objekt aufgrund des höheren Preises nicht ver-



# 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](http://www.pangaea-life.de/co-invest)

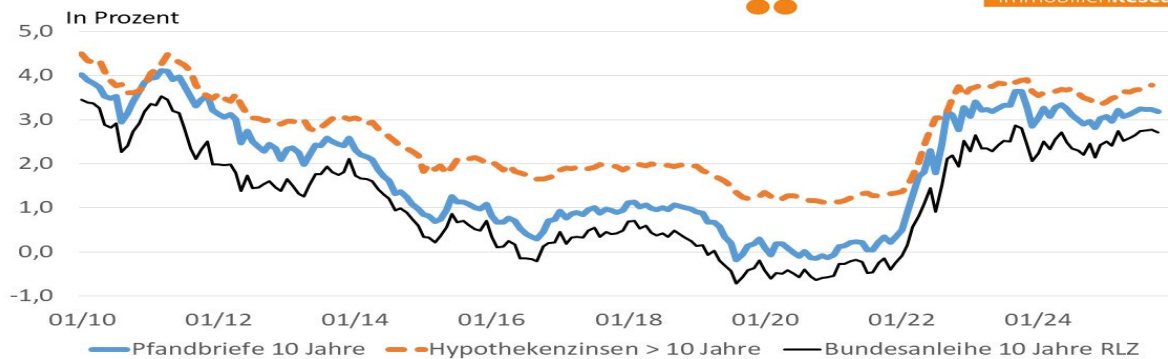


**Pangaea Life GmbH**  
Thomas-Dehler-Straße 25  
81737 München  
[info@pangaea-life.de](mailto:info@pangaea-life.de)  
[www.pangaea-life.de](http://www.pangaea-life.de)

**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.

## Zinsvergleich



**Die Zeiten der Minuszinsen für Bundesanleihen** sind vorbei. Das bedeutet natürlich steigende Konditionen auch für Hypothekendarlehen. Die sind aber immer noch vergleichsweise niedrig. Siehe dazu auch die Grafik auf Seite 14.

kauf werden kann. Da die meisten Immobilieninvestitionen Fremdkapital benötigen, hängt von dessen Verfügbarkeit und der Höhe der Zinsen das Ausmaß der Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt ab.

Der Zinsanstieg seit 2022 hat die Rahmenbedingungen für die Projektentwickler massiv verschlechtert. Ebenso haben die Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung (z. B. Konjunktur) zugenommen. Für Projektentwickler waren 2023 bis 2025 die schwierigsten Jahre seit mehr als einer Dekade. Die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten führten dazu, dass die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer deutlich auseinander lagen. Das prognostizierte leicht höhere Zinsniveau wird im Jahr 2026 nicht zu einer deutlichen Entlastung der Projektentwickler führen.

Beim **Kauf von Immobilien** spielt der Zinssatz eine entscheidende Rolle. Durch ihn bestimmen sich direkt die Konditionen für die Finanzierung von Objekten. Je höher der Zinssatz ist, desto höher sind die laufenden Zinskosten der Finanzierung. Da aber i. d. R. für die Finanzierung nur begrenzte Mittel zur Verfügung stehen, sinkt die Nachfrage nach Immobilien folglich mit steigendem Zinssatz. Bei steigenden Kreditkosten werden Transaktionen unattraktiver, was wiederum eine nachlassende Nachfrage zur Folge haben kann. Durch die geringere Nachfrage wird c. p. der Preis der Immobilie sinken.

Die steigenden Zinsen führen zu einer geringeren Nachfrage auf dem Investmentmarkt, auf dem Immobilien als Assets gehandelt werden. Die institutionellen Investoren haben die Möglichkeit in verschiedene Assets wie Wertpapiere (z. B. Bundesanleihen), Aktien oder Immobilien zu investieren. Bei ihren Anlageentscheidungen vergleichen institutionelle und private Kapitalanleger die Renditen verschiedener Assets miteinander. Die Investitionsbereitschaft in Immobilien wird u. a. durch die

Spreads (Immobilienrenditen im Vergleich zur Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt) beeinflusst. Im letzten Jahrzehnt profitierte der Immobilien-Investmentmarkt zum einen von der hohen Liquidität, die sich aufgrund der geldpolitischen Maßnahmen im Markt befand. Zum anderen sind es die hohen Spreads zwischen den Immobilienanfangsrenditen und den Zinsen anderer Assets, die eine Anlage in Immobilien interessant erscheinen ließen.

Ein potenzieller Renditeanstieg wird über niedrigere Kaufpreise erfolgen. Dies ist zum Teil schon erfolgt, aber noch ist bei den Preisen der verschiedenen Objektarten kein Boden gefunden. Trotz des Preisrückgangs der letzten Quartale liegen aber die Immobilienwerte noch immer deutlich über dem Niveau vor dem Boom. So konnten langfristig orientierte Immobilieninvestoren einen Wertzuwachs verbuchen.

Für das Jahr ist mit einer Fortführung der leichten Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen. Oftmals liegen aber die Preisvorstellungen zwischen Anbietern und potenziellen Käufern noch zu weit auseinander entfernt. Eine nachhaltige, überschäumende Belebung auf dem Niveau der Boomjahre lässt weiter auf sich warten.

**Meiner Meinung nach...** Insgesamt ist aufgrund der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen mit einer Fortsetzung des leichten Zinsanstiegs auch im Jahr 2026 zu rechnen. Das würde die Rahmenbedingungen für Projektentwickler, den Bau sowie den Investmentmarkt nicht verbessern. Ein schwacher Aufschwung geht noch nicht in einen Boom über. ■

*Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch  
Vornholz GmbH, Lüdinghausen  
[www.ImmobilenResearch-Vornholz.de](http://www.ImmobilenResearch-Vornholz.de)*



# Hohe Volumina bei M&A-Transaktionen

Ausländische Investoren beteiligen sich zunehmend im Energiesektor und bei Infrastruktur

**Die M&A-Aktivitäten ausländischer Investoren in Deutschland liegen im Jahr 2025 annähernd auf dem Niveau des Vorjahrs: Insgesamt 1.233 Transaktionen dürften bis zum Jahresende stattfinden – 2024 waren es in Summe 1.205 Deals.**

So lautet das Kernergebnis der Analyse „Destination Deutschland: M&A-Aktivitäten ausländischer Investoren 2025“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **PwC Deutschland**. Die Analyse untersucht jedes Jahr die M&A-Aktivitäten ausländischer Investoren in Deutschland und bezieht dabei alle Transaktionen ein, die bis zum Stichtag 15. November 2024 stattfanden bzw. bekannt gegeben wurden.

Das Transaktionsvolumen wird allerdings mit voraussichtlich rund 118 Milliarden Euro deutlich höher sein als im Vorjahr (2024: rund 101 Milliarden Euro). Grund dafür sind vor allem deutlich mehr Deals mit großen Volumina. Dies hat 2025 folglich auch den durchschnittlichen Dealwert erhöht – von 214 auf 324 Millionen Euro.

Zunächst ein Blick auf die Sektoren: In den vergangenen Jahren hatten die meisten Transaktionen stets im Technologiesektor stattgefunden. 2025 belegt nun die industrielle Fertigung den Spitzenplatz, wenngleich mit nur knappem Vorsprung (313 vs. 297 Deals bzw. 29 vs. 27,6 Prozent Anteil am Gesamtdealvolumen). Der Energiesektor legte gegenüber dem Vorjahr deutlich zu (elf Deals bzw. 23 Prozent Dealzuwachs). Die Zunahme an Transaktionen liegt an den Branchenaktivitäten rund um die Energiewende und an großvolumigen Infrastrukturtransaktionen. Den im Sektorenvergleich größten Anstieg bei den Transaktionsaktivitäten verzeichnete der Handels- und Konsumgütersektor (35,4 Prozent). Demgegenüber war das Dealvolumen im Medien- und Entertainmentsektor rückläufig (minus 4,3 Prozent).

Ein weiteres Analyseergebnis: Inzwischen sind Private-Equity (PE)-Investoren in allen Sektoren aktiv. Klare Investitionsschwerpunkte sind jedoch die Sektoren Technologie und industrielle Fertigung. Insbesondere im Top-Sektor, der industriellen Fertigung, nahm das Engagement spürbar zu. Dies unterstreicht das hohe Interesse an stabilen, kapitalintensiven Geschäftsmodellen.

Und: Nachdem PE-Investoren ihre Anteile an den M&A-Transaktionen in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut haben, waren sie 2025 erstmals an mehr als der Hälfte, rund 52 Prozent, aller Transaktionen beteiligt. Die aktivsten PE-Häuser stammen aus den USA, den Niederlanden und dem Vereinig-

ten Königreich. Doch auch PE-Firmen aus Frankreich und Schweden engagierten sich deutlich häufiger als im Vorjahr.

Der Deal im Jahr 2025 mit dem größten Transaktionsvolumen war der Erwerb eines 46-Prozent-Anteils am Übertragungsnetzbetreiber **Tennet TSO GmbH**. Der Käufer ist ein Konsortium aus **Stichting Pensioenfonds ABP** (Niederland), **GIC Pte Ltd.** (Singapur) und der **Norges Bank** (Norwegen) (zum Stichtag noch nicht abgeschlossen, voraussichtlicher Dealwert: 9,5 Milliarden Euro).

Der zweitgrößte Deal war die Mehrheitsübernahme von **BASF Coatings**, der Coatings-Sparte von **BASF**. Hier waren der US-Finanzinvestor **Carlyle** und **Qatar Investment Authority**, der katarische Staatsfonds **QIA**, die Käufer (noch nicht abgeschlossen, voraussichtlicher Dealwert: 7,7 Milliarden Euro). Die drittgrößte Transaktion des Jahres war die 70-Prozent-Übernahme der **Stada Arzneimittel GmbH** durch den britischen Finanzinvestor **Capvest Partners** (noch nicht abgeschlossen, voraussichtlicher Dealwert: Sieben Milliarden Euro).

Europäische (712 Deals, 55 Milliarden Euro Dealvolumen) und nordamerikanische (234 Deals, 38 Milliarden Euro) Investoren dominieren wie in den Vorjahren das Transaktionsgeschehen in Deutschland. Investoren aus den USA bleiben der wichtigste Einzelmarkt; auf sie entfiel der größte Anteil am Gesamtdealwert.

Insbesondere Käufer aus der EU und der Eurozone haben ihre M&A-Aktivitäten in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr deutlich ausgeweitet (2025: 712 Deals, 55 Milliarden Euro Dealvolumen; 2024: 641 Deals, 34 Milliarden Euro). Demgegenüber ist das Transaktionsvolumen nicht-europäischer Investoren insgesamt zwar leicht rückläufig, ihr Anteil am gesamten Dealwert bleibt jedoch hoch – insbesondere aufgrund großer Einzeltransaktionen.

PwC-Experte **Ralf Braunagel** schaut optimistisch in die Zukunft: „Eine andauernde Unsicherheit und vergleichsweise restriktive Finanzierungsbedingungen belasteten die Investitionen bis Anfang/Mitte 2025. Gleichzeitig belebte sich der private Konsum ab Ende 2024 spürbar – die Grundlage für eine schrittweise wirtschaftliche Erholung in den kommenden Monaten und Jahren.“ ■

Markus Gotzi

# Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro  
als ebook und als Taschenbuch erhältlich  
ISBN 9783837099188



## Impressum

Redaktionsbüro  
Markus Gotzi  
Krettenburgstr. 15  
83727 Schliersee  
T: 0171/6233636

[redaktion@markusgotzi.de](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredakteur:** Markus Gotzi  
(V.i.S.d.P.)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-  
Georg Loritz (Vorsitz)

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

*Namens-Beiträge geben die Meinung  
des Autors und nicht unbedingt der  
Redaktion wieder.*

### Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

**BVT Unternehmensgruppe**

**Commerz Real AG**

**DF Deutsche Finance Holding  
AG**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**Hannover Leasing  
GmbH & Co.KG**

**Ökorenta GmbH**

**Pangaea Life GmbH**

**Pegasus Capital Partners  
GmbH**

**Real I.S. AG**

**US Treuhand Verwaltungsge-  
sellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

## Das Letzte

Frohes neues Jahr! Darf ich ja noch sagen, oder? Ich meine, irgendwann sollte Schluss sein. Ich habe schon erlebt, dass jemand seine Neujahrswünsche im Februar geäußert hat. Das halte ich dann doch für leicht verspätet.

Haben Sie auch schon Ihre Absichten für 2026 über Bord geworfen? Dry January, kein Alkohol? Weniger Zucker, kaum noch Fleisch und Wurst? Mehr Sport? Ich habe meinen guten Vorsatz schon gebrochen. Weniger Trump. Aber wie soll das auch gelingen, wenn das Jahr gleich mit der Operation „Absolute Resolve“ beginnt, auf deutsch absolute Entschlossenheit?

Jahrelang haben wir vermutet, dass **Wladimir Putin** Donald Trump an der Nase herumführt, aber die Wahrheit ist ganz anders. Trump ist der Chef im Ring, weil er gerade einmal drei Stunden braucht, um den Präsidenten Venezuelas zu entführen und wegen Drogen- geschäften anzuklagen. Und Putin? Opfert nun seit fast vier Jahren hunderttau- sende Soldaten und unzählige ukraini- sche Zivilisten, um Volodymyr Selenskyi auszutauschen und das Land zu entna- zifizieren. So nämlich.

In Duschlatschen und mit seltsamer Mütze auf dem Kopf haben die Amis **Nicolas Maduro** vorgeführt. Es war dem venezolanischen Diktator quasi anzusehen, was der sich in diesem Mo- ment gefragt hat: „Ich bin doch nur ein ganz normaler Autokrat. Warum mag mich **Donald Trump** nicht, wo er doch sonst jeden Diktator bewundert?“

Der krieglerische Überfall war nicht vom US-Kongress abgesegnet? So what? Als ob sich Trump um die Kontrolle der Exekutive schert. Schließlich soll das Öl aus Venezuela America wieder great machen. Er hat das Völkerrecht gebro- chen? Wer sagt das? China, Iran, Kuba, Nordkorea und Russland? Dass ich nicht lache. China wird sich den Angriff auf Venezuela zum Vorbild nehmen. Schade um Taiwan. Und Putin weiß nun ohne Zweifel, dass Trump kein Interes- se an einem Frieden in der Ukraine hat – trotz des von **Gianni Infantino** verlie-

henen FIFA-Friedenspreises inklusive beautiful medal.

Und damit nach Europa, wo alles beim Alten ist. Die EU-Außenbeauftragte **Kaja Kallas** ruft, unterstützt von allen Mitgliedsstaaten, zur „Ruhe und Zurück- haltung aller Akteure“ aus. Mit Ausnah- me von Ungarn natürlich. Wobei sich Deutschlands Kanzler **Friedrich Merz** offenbar noch nicht so ganz im Klaren darüber ist, wie er die Venezuela- Operation einschätzen soll. Er bezeich- net die rechtliche Einordnung als „komplex“. Der Komplex rührt wohl eher daher, dass die europäischen Staaten- lenker auf hölzernen Schulstühlen auf- gereiht vor Trumps Schreibtisch sitzen müssen wie Pennäler, die sich einen Anschiss abholen, weil sie im Unterricht die Lehrerin gestört haben.

Ich bin gespannt, welche hilflosen Vo- kabeln die Europäer finden, wenn Trump Grönland ernsthaft für sich bean- sprucht. Und dazu wird es als Ablen- kungsmanöver spätestens dann kom- men, sobald ein Trottel im US- Justizministerium vergisst, den Namen des US-Präsidenten oder sein Gesicht auf einem Foto in bislang unveröffent- lichten Epstein-Akten zu schwärzen.

Angekündigt hat Trump die Übernahme Grönlands bereits mehrfach und damit nicht nur die dänische Ministerpresiden- tin **Mette Fredriksen** nervös gemacht. Um frei mit Shakespeare zu sprechen: Da wird etwas faul im Staate Däne- mark. Es sieht schlecht aus für Euch und Eure Insel. Die könnt Ihr bald aus Lego für Euer Miniaturland nachbauen. Auf dem Original beuten die USA dann seltene und teure Rohstoffe aus. Da können wir in Deutschland ja froh sein, dass die Zechen im Ruhrgebiet keine Kohle mehr fördern.

So, nun trotzdem frohes neues Jahr! Hab ich schon gesagt? Macht nichts, ist ja noch nicht Februar. Wer weiß, was bis dahin noch alles passiert. ■

„Das Letzte“ ist die persönliche Meinung des Chefredakteurs. Pointiert, subjektiv, zuge- spitzt, ironisiert, überzeichnet, polarisierend.