

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 497 | 04. KW | 23.02.2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Habona startet stark mit Supermarkt- Blind-Pool-Publikums-AIF	2
Der Blick zurück ins Jahr 2025: Newcomer und bekannte Wiederkehrer	5
Munich Private Equity: 1. ELTIF aus Deutschland	5
Deutsche Finance: Verlängerung in UK	6
Hahn-Gruppe: Jahresendspurt mit REWE	7
BVT: Viele Argumente für Wohnungsmieter	10
Hannover Leasing: Neustart mit hoher Prognose	11
Personalia	12
Stromerzeugung 2025: Sonne und Wind überholen Gas und Kohle	13
Auf ein Wort: Übertriebene Diskussion um Wohnungsbau	15
Betreiberimmobilien: Potenzial aber limitierter Zugang für Investoren	17
Sozialimmobilien: Neue Chancen durch Trend zur ambulanten Behandlung	18
Impressum	20
Das Letzte	20

Meiner Meinung nach...

Liebe Branche, ihr wisst bestimmt schon, dass am 19. Februar der nächste Sachwertepfel stattfindet, der Treff für Anbieter, Vertriebe und Dienstleister. Es wird sich herumgesprochen haben, dass es sich um eine von Journalisten organisierte Veranstaltung handelt (Friedrich Andreas Wanschka, Uwe Kremer und mir). Und von Beginn an war klar: Wir wollen keinen weitere Verkaufs-Show, sondern eine Art Brainstorming mit Zielrichtung Innovationen und Möglichkeiten.

Natürlich werden wir auch über Produkte sprechen. Vor allem, wenn es um Besonderheiten geht: Erster AIF, neue Vertriebs-Ansätze, längere Platzierungs-Pause beendet. Auf der Agenda stehen aber auch Themen wie „Fondsrisikobegrenzungs- und Standortfördergesetz“. Sperriger Begriff, bedeutend aber für die gesamte Branche. Und auch die „Demokratisierung Private Markets“ sollte doch von Interesse sein.

Daher wundern wir uns, dass bislang treue Teilnehmer plötzlich den Vertriebs-Ansatz vermissen. Und ihr Marketingbudget lieber dort investieren, wo alle sich präsentieren. Jetzt mal ernsthaft: Denkt wirklich jemand, dass er auf Verkaufs-Veranstaltungen neue Vermittler kennenlernt? Der Kuchen bei den geschlossenen AIF ist doch längst verteilt. Neue Kandidaten sind nicht zu erkennen. Das belegen zum Beispiel die Angaben der IHK zu den Prüflingen im Bereich 34f.

Und auch bei anderen Vehikeln läuft nicht alles nach Plan. So hat **Wertgrund** die Rücknahme von Anteilen seines offenen Immobilienfonds „WohnSelect D“ ausgesetzt. Das ist die erste Schließung eines deutschen offenen Immobilien-Publikumsfonds seit der Branchenkrise der Jahre 2008 bis 2012. Andere offene Fonds wie der „Unilmmo Wohnen ZBI“ von **Union Investment** oder der „Leading Cities Invest“ der **Kanam Group** haben mit Abwertungen regiert, aber nicht mit der Rücknahmeaussetzung ihrer Anteile.

Umso wichtiger wäre es doch, darüber zu diskutieren, wie sich zusätzliche Vertriebsgruppen mit innovativen Konzepten erreichen lassen. Oder vielleicht liegt die Zukunft ja doch im Direktvertrieb mit anschließender Verbuchung im Depot? Wir wissen es auch nicht, aber dazu hat doch bestimmt jeder Anbieter von Sachwertbeteiligungen eine Meinung.

Also. Wir sind noch nicht ausgebucht. Anmeldungen und weitere Informationen unter www.sachwertepfel.de

Viel Spaß beim Lesen!



Wertgrund

Fonds geschlossen

Wertgrund nimmt keine Anteile an seinem offenen Immobilienfonds „Wohn-Select D“ mehr zurück. Verantwortlich für die Entscheidung seien zwei parallele Entwicklungen: Liquiditätszuflüsse aus Transaktionen sind schwerer planbar, da Verkaufsprozesse länger dauern und die Fremdfinanzierung auf Käuferseite restriktiver ist. Gleichzeitig bleiben die Rückgabevolumina branchenweit hoch – für einen kleineren Fonds ohne aktiv steuerbare Vertriebskanäle ist dies besonders anspruchsvoll.

Der Fonds hat in den vergangenen Jahren Rückgaben in Höhe von rund 145 Millionen Euro und damit knapp 32 Prozent des Nettofondsvermögens bedient und in den vergangenen zwei Jahren fünf Objekte im Bereich der aktuellen Verkehrswerte mit einem Volumen von 98 Millionen Euro verkauft

Seit Auflegung im Jahr 2010 hat der Fonds insgesamt eine Wertsteigerung von 105 Prozent erzielt. Anleger, die zum Stichtag 31. Dezember 2025 seit zehn Jahren investiert waren, konnten eine Wertentwicklung von 57 Prozent verzeichnen.

Welche Auswirkungen der Rücknahme-Stopp auf den gesamten Markt der offenen Publikumsfonds hat, ist zunächst offen. Der Wertgrund-Fonds ist mit knapp 300 Millionen Euro Volumen verhältnismäßig klein. Da reichen Rückgabe-Wünsche in Summe von 60 Millionen Euro aus, die Notbremse ziehen zu müssen. Das würde bei den Dickschiffen am Markt keine Rolle spielen. Also erst mal Entwarnung.



Supermarkt-Blind-Pool. Obwohl die Objekte nicht feststehen, ist der Platzierungsstart so stark wie lange nicht mehr.



Fonds-Check

Systemrelevant ins neue Jahr

Starker Platzierungsstart bei neuem Supermarktfonds von Habona

Wird das ein außerordentliches Jahr für die AIF-Branche? Die einen sagen so, die anderen sagen so. Habona zumindest spricht vom besten Fonds-Start seit ewigen Zeiten. Die Platzierungszahlen des „Habona Fonds 09“ übertreffen die Ergebnisse der Vorgänger. Vielleicht liegt das tatsächlich an konzeptionellen Besonderheiten.

Objekte. Der „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09“ trägt die Assets in seinem Namen: Supermärkte in Deutschland. Er startet als Blind-Pool, was bedeutet, dass er die Fondsobjekte erst noch identifizieren und kaufen muss. Ich habe mich an dieser Stelle schon öfter mit der Nische in der Nische beschäftigt. Gemeint sind die aus der Corona-Pandemie bekannten, systemrelevanten Immobilien. Die Anbieter müssen offenbar keine besondere Story erzählen, denn jeder kann sich noch daran erinnern, dass die Lebensmittelmärkte geöffnet blieben, als alle anderen Einzelhändler die Türen schließen mussten. Das belegen auch die Platzierungsergebnisse andere Spezialisten auf diesem Gebiet wie der **Hahn-Gruppe** und **ILG**.

Konzeption. Anders als diese Anbieter setzt Habona bei seinen Angeboten

außerdem auf Kurzläufer. Das Unternehmen will die Immobilien schon nach sechs Jahren wieder verkaufen. Bei den Vorgängern ging der Plan auf. Die ersten fünf Fonds wurden bereits aufgelöst und haben -bis auf die Nummer eins - bessere Ergebnisse erwirtschaftet als prognostiziert. Allerdings hatte Habona die Objekte seinerzeit vor dem Immobilienboom erworben und somit von einem steigenden Markt profitiert. Die laufenden Fonds sind im Plan.

Markt. Dennoch bleiben die Aussichten für Investoren weiterhin günstig. 2025 dürfte der stationäre Lebensmittelumsatz in Deutschland nominal wie real wieder Rekordwerte erreichen. Das bedeutet, dass gegenüber dem Corona-Hoch im Jahr 2021 der Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels noch einmal um rund 35 Milliarden Euro zulegen konnte. Das Jahr 2025 wird voraussichtlich die Marke von 250 Milliarden Euro überschreiten. Auffällig: Der Anteil der Konsumausgaben für die tägliche Bedarfsdeckung lag 2013 noch bei rund 40 Prozent des deutschen Ladenumsatzes. Für 2025 wird der Anteil 52 Prozent ausmachen. Die Steigerung liegt unter anderem im Online-Handel begründet. Bei Lebensmitteln spielt er kaum eine Rolle und liegt bei gerade einmal 1,7 Prozent. ►



So war es während der Corona-Pandemie. Supermärkte und Nahversorger hatten durchgehend geöffnet.

Kalkulation. Der Alternative Investment Fonds kommt im Investitions- und Finanzierungsplan auf ein Volumen von 95 Millionen Euro. Private Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio mit insgesamt 52,5 Millionen Euro daran.

Das Darlehen ist knapp 42,5 Millionen Euro schwer. Habona hat es noch nicht aufgenommen, rechnet aber mit Zinsen in Höhe von 3,5 Prozent. Eine laufende Tilgung ist nicht vorgesehen. Das gibt einen Minuspunkt.

Gewinn-Szenario. Sind alle Zinsen, Kosten und Gebühren beglichen, blieben Anlegern gemäß der Prognose Ausschüttungen in Höhe von vier Prozent. Besonderheit dabei: Die Ausschüttungen fließen steuerfrei. Den gesamten Mittelrückfluss gibt Habona bei der sechsjährigen Laufzeit mit 130 Prozent nach Steuern an. Bei diesem Szenario geht der Anbieter unter anderem von einer Inflation in Höhe von 2,5 Prozent aus. Sie hat Auswirkungen auf die Entwicklung der indexierten Mieteinnahmen. Beim Ankauf der Immobilien rechnet Habona mit dem 17-fachen der Jahresmiete, beim Verkauf sechs Jahre später mit dem 18,5-fachen.

Steuern. Habona geht davon aus, dass ein Steuerabzug ausschließlich auf Ebene des Fonds erfolgt und Auszahlungen an die Anleger nicht besteuert werden. Die in Aussicht gestellten Ausschüttungen von vier Prozent sind daher steuerfrei. Der Fonds ist

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



www.residential-usa.de

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

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

Hahn Gruppe

AIF mit Sonae Sierra

Sonae Sierra und die **Hahn Gruppe** haben den Immobilienfonds „Hahn Sierra Food Retail Fonds“ aufgelegt. Der offene Spezial-AIF nach KAGB investiert mit einem Zielvolumen von 600 Millionen Euro in südeuropäische Lebensmittelmärkte in Portugal, Spanien und Italien. Im ersten Closing zeichneten sechs institutionelle Investoren Eigenkapital in Höhe von rund 150 Millionen Euro. Das angestrebte Eigenkapitalvolumen liegt bei rund 300 Millionen Euro. Aktuell befinden sich rund 20 Einzelhandelsimmobilien in der Ankaufsprüfung.

als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit, unterliegt jedoch der Körperschaftssteuer. Für weitergehende Erklärungen dazu bitte den Steuerberater fragen.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf 11,8 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Hinzu kommen objektbezogene Kosten wie Ankaufsvergütungen beim Erwerb der Immobilien, Gebühren für die Due Diligence und Maklerprovisionen. Letztlich kann der Fonds rund 82,5 Prozent des Gesamtvolumens investieren.

Anbieter. Habona zählt zu den Spezialisten für Fonds mit Nahversorgern im Markt der Publikums-AIF. Für die acht Vorgängerfonds hat Habona 182 Immobilien gekauft. Mieter sind typischerweise EDEKA, REWE; Netto, Lidl und ALDI. Mehr als 11.400 Anleger haben sich mit 390 Millionen Euro

an den Fonds beteiligt. Die Prognosen wurden weitgehend erfüllt oder sogar übertroffen.

Meiner Meinung nach... weiterer Publikums-AIF mit Nahversorgern von Habona. Der Anbieter konzipiert seinen Fonds als Kurzläufer mit sechs Jahren Laufzeit. Die Ausschüttungen fließen steuerfrei. Offenbar kommt das Konzept an. Habona berichtet vom besten Platzierungsstart seit Jahren. Für Anleger, die Geld verdienen möchten mit an **Edeka, REWE** und Co. vermieteten Supermärkten. ■



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

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

Der Blick zurück

Premieren und renditestarke Wiederkehrer

Einzelhandel und Wohnungsbau dominieren bei Alternativen Investment Fonds im Jahr 2025

Der Blick zurück hilft häufig bei der Prognose der Zukunft. Schauen wir uns die Sachwertbeteiligungen aus dem Jahr 2025 an, wird deutlich, dass der ELTIF an Bedeutung gewinnt. Aber auch der AIF findet weiterhin seine Vermittler und Kunden. Lesen Sie hier den zweiten und letzten Teil der Mini-Serie: „Der Blick zurück“.

Erster ELTIF aus Deutschland

Munich Private Equity überträgt geschlossenes AIF-Modell auf Europa-Fonds

Im April 2015 hatte das Europäische Parlament mit der Verordnung 2015/760 den ELTIF beschlossen. Bis zum ersten Produkt für deutsche Privatanleger dauerte es fünfeinhalb Jahre bis zum Oktober 2020.

Seitdem hat sich unter der Überarbeitung der Euro-

pean Long Term Investment Funds das Angebot deutlich erhöht – wobei alle ELTIF in Luxemburg aufgelegt wurden. Der Private-Equity-Spezialist **Munich Private Equity Fund**, früher **RWB**, hat nun den Vertrieb des ersten von der Bafin gestatteten ELTIF gestartet, den „MPE Mid Market Private Equity ELTIF“.

Konzept. Der Publikums-ELTIF sammelt Kapital zu Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio ein. Der ELTIF leitet das Kapital seiner Zeichner in einen Masterfonds weiter, der sich seinerseits an einer Reihe von Zielfonds beteiligt. Das Konzept erinnert an die früheren Angebote der RWB. Mit dem Unterschied, dass die Anleger einen ELTIF zeichnen und nicht wie früher einen AIF.

Gewinn-Szenario. Nieten sind bei Private Equity nicht ausgeschlossen, auch nicht im Bereich der Late-Stage-Finanzierung etablierter Unternehmen. Bei der Vielzahl von Variablen geht der Anbieter in sei-



Verlässlichkeit trägt.
Vertrauen verbindet.

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

mehr erfahren:
www.bonavis-treuhand.de



Commerz Real

Neuer ELTIF

Commerz Real hat mit dem „Infravest ELTIF“ einen neuen Infrastrukturfonds für Privatanleger aufgelegt, der sich auf Investitionen in Deutschland fokussiert. Der ELTIF bietet Investoren einen diversifizierten Zugang zu den Wachstumschancen des Infrastrukturmarktes. In Deutschland stehen Investitionen mit an der Spitze der politischen Agenda, denn Infrastruktur bildet die Basis einer leistungsfähigen Wirtschaft. Commerz Real hat bereits den ersten ELTIF für Privatanleger in Deutschland aufgelegt, den „Klimavest“.

nem mittleren Szenario davon aus, dass Anleger nach 13 Jahren einen Gesamtmittelrückfluss von 168 Prozent erzielen und somit eine Rendite von 3,97 Prozent.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf knapp zwölf Prozent der Zeichnungssumme. Laufend fallen über die gesamte Laufzeit schätzungsweise zusätzlich 39 Prozent an oder umgerechnet jährlich 2,4 Prozent des Nettoinventarwertes.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Anbieter. Munich Private Equity bietet Privatanlegern seit 1999 Zugang zu Private Equity. Mit 2,3 Milliarden Euro Anlagevolumen hat das Emissionshaus 4.100 Unternehmen gekauft und 3.100 davon wieder veräußert

Meiner Meinung nach... Erster ELTIF für private Kapitalanleger mit deutscher Gestattung der BaFin. Anbieter Munich Private Equity hat das Konzept seiner Publikums-AIF auf den ELTIF übertragen. Die Late-Stage-Finanzierungen reduzieren die Risiken, die bei Private Equity jedoch nie ganz ausgeschlossen werden können.

Verlängerung in Großbritannien

Wertsteigerungspotenzial bei Logistikimmobilien

Sachwertebeteiligungen ergänzen die Portfolien privater Kapitalanleger sinnvoll. Im idealen Fall liefert die Entwicklung der Fondsobjekte selbst die besten Argumente.

Zum Beispiel beim „DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club

WERBUNG

VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

ZEICHNEN
SIE JETZT!

 Verifort Capital

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 →

Deal UK Logistik“ (DF 23). Er wurde mit einem platzierten Eigenkapital inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von rund 66 Millionen britische Pfund zum 31.12.2024 geschlossen. Unter anderem, weil sich der Logistikmarkt in Großbritannien positiv entwickelt, hat das Unternehmen entschieden, den Platzierungszeitraum des Fonds mit bislang elf Immobilien in England bis zum 31. Dezember 2025 zu verlängern.

Gemäß aktueller Gutachten von Savills zum Stichtag 31.12.2024 liegen die vereinbarten Mieten der bisher angebundenen elf Immobilien deutlich unterhalb der Marktmieten, was Wertsteigerungspotenzial bedeutet und die Anlagestrategie des Fonds bestätigt.

Bei den Branchen der Mieter dominiert Logistik mit 43 Prozent, gefolgt von Lebensmitteleinzelhandel (16 Prozent), High Tech Engineering (15 Prozent) und Trade-Counters - gemeint sind Gewerbeeinheiten mit Verkaufsflächen - zu 14 Prozent. Das Immobilienportfolio des Fonds besteht aus drei Single-Tenant- und acht Multi-Tenant-Objekten.

Deutsche Finance hält auf Grundlage der aktuellen

Gutachten und bisherigen Wertentwicklungen an seiner Prognose fest und stellt weiterhin einen Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 145 Prozent bis Ende 2027 in Aussicht.

Jahresendspurt mit REWE

Supermarkt-Kette untervermietet Flächen im aktuellen AIF der Hahn-Gruppe

Kürzlich habe ich über die Nische in der Nische gesprochen, und wie erfolgreich der Fokus auf ein eingegrenztes Thema sein kann. Die Rede ist von Lebensmittel- und Fachmärkten. In diesem Jahr haben die darauf spezialisierten Emittenten bereits mehrere AIF platziert, und bis Jahresende gehen noch mindestens drei weitere Angebote an den Start. Zwei davon stammen von der Hahn-Gruppe. Hier geht es um den „Hahn-Pluswertfonds 183“.

Objekt. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem Fachmarktzent-



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

COMMERZ REAL  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige

Real I.S.

Neue Mieter / Sumatra

Die **Real I.S. AG** hat Flächen mit einem Volumen von 1.650 Quadratmetern im Sumatra Kontor in der Hamburger Hafencity langfristig vermietet. Die Unternehmen in der gemischt genutzten Immobilie sind der Personaldienstleister **YER Deutschland**, ein Venture-Capital-Spezialist und der Smart-Food-Anbieter **Kaspar Schmauser**. Die Real I.S. AG erwarb die Immobilie im Juni 2018 für ein Individualmandat. Das Gebäude verfügt auf mehr als 30.000 Quadratmetern neben Büro- und Handelsflächen auch über 86 Wohneinheiten.

rum in Dietz bei Limburg an der Lahn. Hahn hat die Immobilie mit rund 15.000 Quadratmetern Mietfläche auf einem 31.000 Quadratmeter großen Grundstück zum Preis von knapp 25 Millionen Euro gekauft – bei einer Jahresmiete von 1,667 Millionen Euro ein Faktor von 15. Das ist vergleichsweise günstig. Vor drei, vier Jahren kosteten solche Objekte noch mindestens fünf Jahresmieten mehr. Das Objekt umfasst vier Gebäude aus den Jahren 1983 bis 1989.

Gewinn-Szenario. Sind alle Kosten, Gebühren und Zinsen beglichen. Bleiben Anlegern Ausschüttungen in Höhe von 4,75 Prozent. Bis zum Ende der geplanten Laufzeit 2039 solle sich der Rückfluss auf 170 Prozent bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital ohne Agio summieren. Das wäre ein Vermögenszuwachs von 4,4 Prozent vor Steuern. Beim Verkauf rechnet Hahn erneut mit

dem 15-fachen der Jahresmiete, die bis dahin kalkuliert um rund 22 Prozent gestiegen sein wird.

Kosten. Die Initialkosten zu Beginn der Beteiligung kommen auf rund 13,4 Prozent der Gesamtinvestition oder 20,5 Prozent des Eigenkapitals. Jährlich fallen bis zu 2,1 Prozent des Net Asset Value für die Verwaltung des AIF an.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Eventuelle Verkaufsgewinne nach zehn Jahren sind steuerfrei.

Anbieter. Seit 1982 hat die Hahn Gruppe bis zum Stichtag 31.12.2023 stattliche 190 Immobilien-Investmentvermögen mit einem Volumen von vier Milliarden Euro aufgelegt. Dabei handelt es sich um 160 Publikumsfonds, 28 Private Placements und zwei 6b-Fonds. Zeichner wieder liquidierter

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



PEGASUS
CAPITAL PARTNERS



DEUTSCHE FINANCE GROUP

RENDITE AUF LAGER

INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



FUND

24

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

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

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren¹
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %²

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

DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance.de/if24

¹ Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

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

Fonds haben im Schnitt einen Vermögenszuwachs von 5,4 Prozent nach Steuern erzielt.

Meiner Meinung nach... Bereits der zweite Publikums-AIF der Hahn Gruppe mit einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie. Damit ist der Anbieter auf dem Weg zum besten Eigenkapital-Umsatz der Unternehmens-Historie, die immerhin mehr als 40 Jahre umfasst. Anleger beteiligen sich an einem Fachmarkt mit REWE als Mieter. Der Lebensmittelhändler nutzt den Großteil der Fläche selbst und hat den Rest untervermietet. Der Preis erscheint angemessen, die Kalkulation nachvollziehbar. Parallel vertreibt Hahn einen 6b-Fonds für Zeichner mit steuer-Themen. Den schauen wir uns in Kürze an.

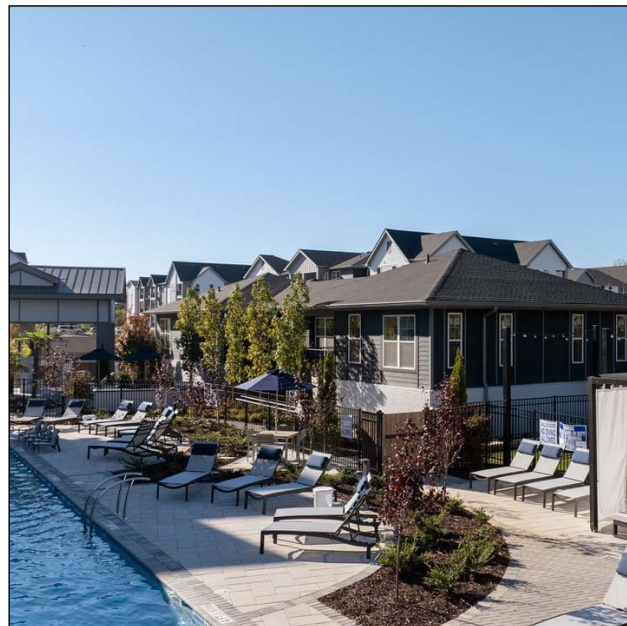
Viele Argumente für Wohnungsmieter

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 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,



Wohnanlage in den USA. Der „BVT Residential USA 21“ will wie seine Vorgänger früh in der Verwertungskette profitieren.

Fitness- und Businesscenter, zahlreiche Park- bzw. Garagenstellplätze. Der anhaltende Trend zum Homeoffice-Trend verstärkt den Fokus auf hochklassigen, möglichst umfangreichen Wohnraum mit IT-Infrastruktur.

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.

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

Meiner Meinung nach... Nächster US-Immobilienfonds der BVT-Residential-Reihe. Die Nummer 21 spricht ebenso für ein chancenreiches Konzept wie die zügige Platzierung des Vorgängers. Anleger fi-

BVT

Fonds vor Auflösung

BVT hat die letzten beiden Immobilien aus dem „BVT Ertragswertfonds Nr. 2“ veräußert. Damit sind alle Objekte im Portfolio verkauft, und die Liquidation der Beteiligungsgesellschaft kann erfolgen. Die Gesamtausüttungen in Höhe von voraussichtlich 305 Prozent aus Kapitalrückzahlungen und Erträgen, bezogen auf die Nominalbeteiligung ohne Agio bei einer Laufzeit von 20 Jahren, übertreffen mit rund zehn Prozent p. a. vor individuellen Steuern der Anleger die ursprüngliche Prognose deutlich.

finanzieren Wohnungsprojekte entlang der Ostküste Amerikas. Sie 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.

Neustart mit starker Prognose

Hannover Leasing testet Markt mit Ausschüttungen von sieben Prozent

Beendet ein Emittent seine mehrjährige Platzierungspause, finde ich das natürlich gut. Jeder Anbieter, der seine Chancen mit Sachwertbeteiligungen für Privatanleger sieht, sendet ein ermutigendes Signal an den Markt.

Umso besser, wenn die Eckdaten passen. Der AIF „Neustädter Gießen“ von Hannover Leasing will sieben Prozent an seine Zeichner ausschütten – ohne Trickereien.

Das Objekt. Anleger beteiligen sich an einem Versorgungszentrum in der Innenstadt von Gießen. Die als „Neustädter“ bezeichnete Immobilie ist ein 20.200 Quadratmeter großes Einkaufszentrum mit Mischnutzung und mehr als 1.000 Parkplätzen. Das Zentrum wurde 2005 gebaut und zwischen 2019 und 2025 modernisiert. Der damalige Eigentümer investierte rund 40 Millionen Euro in die Revitalisierung. Hannover Leasing hat das Objekt zum Einkaufsfaktor von 10,4 Jahresmieten gekauft, und zwar von Corestate, Hauptgesellschafter des Emissionshauses.

Kalkulation. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus fünf Pro-

Marketing-Anzeige

*Neuer Publikums-AIF
Wind, Solar, Speicher*

Jetzt informieren!

ökorenta.de
vertrieb@oekorenta.de
Tel. 04941 60497-285



ÖKORENTA
Erneuerbare Energien 16



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

Wechsel Dich

Der langjährige Geschäftsführer der **Habona Invest Gruppe Hans Christian Schmidt** ist wie geplant zum Jahreswechsel aus der Geschäftsführung des Unternehmens ausgeschieden. Seine Aufgaben als Mitglied des Führungsgremiums hat er an Matthias Weißbäcker übergeben. Dieser war bislang Head of Business Development bei dem auf Immobilien der Nah- und Grundversorgung in Deutschland spezialisierten Investment- und Asset-Manager.

Seit Januar diesen Jahres ist **Felix Simmer** als Vertriebsmanager für den Bereich Retailprodukte bei der **BVT Unternehmensgruppe** in München tätig. Er verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung im Vertrieb von Sachwert- und Investmentprodukten und hat in dieser Zeit in unterschiedlichen verantwortlichen Rollen den Aufbau und die Weiterentwicklung von Vertriebsstrukturen begleitet, unter anderem bei der **DFI Deutsche Fondsimmobilen Vertriebs GmbH**.

Die **Quadoro Investment GmbH** hat ihren Aufsichtsrat neu besetzt. **Stefan Große** übernimmt den Vorsitz des Gremiums, **Prof. Verena Rock** wurde zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. **Prof. Sven Bienert** komplettiert den Aufsichtsrat. Ihre Kompetenzen liegen unter anderem in der digitalen Transformation. Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder **Sibylle Pähler, Bernd Reber** und **Horst Franz Baumann** haben ihre Mandate niedergelegt.



Neustädter - ein Versorgungszentrum in Gießen. Hannover Leasing hat das Objekt zum Faktor von 10,4 Jahresmieten gekauft, und zwar von Corestate, Hauptgesellschafter des Emissionshauses.

zent Agio mit insgesamt rund 30 Millionen Euro an der 63,7 Millionen Euro schweren Gesamtinvestition. Das Darlehen ist 34 Millionen Euro schwer und wird von der **SaarLB** zu einem Zinssatz von 4,07 Prozent fix bis Ende 2030 zur Verfügung gestellt. Über Optionen kann Hannover Leasing die Laufzeit der Konditionen bis Mitte 2036 verlängern. Die Tilgung liegt bei durchgehende 0,5 Prozent p.a., was nicht besonders viel ist. Sind alle Kosten und Gebühren bezahlt, bleiben Anlegern Ausschüttungen von jährlich sieben Prozent. Inklusiv des Verkaufserlöses kommen sie über die zehnjährige Laufzeit auf einen Gesamtrückfluss von 178,5 Prozent, abzüglich des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 73,5 Prozent.

Exit. Bei diesem Szenario erhöhen sich die Mieteinnahmen bei einer prognostizierten Inflationsrate von zwei Prozent auf rund 14,5 Prozent. Den Verkaufsfaktor kalkuliert Hannover Leasing dann mit 9,6 Prozent – also knapp eine Jahresmiete weniger als beim Kauf.

Kosten. Die Initialkosten zu Beginn der Beteiligung machen rund 16 Prozent des Einsatzes inklusive Agio aus. Die laufenden Ausgaben zur Verwaltung des Fonds gibt Hannover Leasing mit rund 1,6 Prozent des Nettoinventarwertes (NAV) an. Übersteigen die Ausschüttun-

gen sieben Prozent jährlich, geht ein Viertel weiterer Überschüsse an den Emittenten. Das ist eine faire Regelung.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Verkaufsgewinne nach zehn Jahren sind steuerfrei.

Meiner Meinung nach... Ich lege mich mal fest: Hat dieser AIF keine Chance bei Vertrieben und Anlagern, sieht es finster aus für die Zukunft der geschlossenen Fonds. Sieben Prozent Ausschüttungen sind deutlich mehr als der Durchschnitt, und dabei dreht die Kalkulation nicht einmal an den Tuningschrauben. Der Kaufpreis ist günstig – offenbar will Hannover-Leasing-Hauptgesellschafterin als Verkäuferin ernsthaft den Markt testen. Die jüngsten Modernisierungsmaßnahmen kosteten rund zwei Drittel des Kaufpreises. Die Mieteinnahmen sind angemessen kalkuliert, und immerhin handelt es sich bei dem „Neustädter“ um eine Einzelhandelsimmobilie in der Innenstadt. Natürlich gibt es dennoch keine Garantie dafür, dass die Flächen dauerhaft und auskömmlich vermietet sind. Das ist halt das unternehmerische Risiko. ■

Solar und Wind überholen Strom aus Kohle

Chef der Bundesnetzagentur bewertet Entwicklung als „guten Schritt in Richtung der Ausbauziele“

Die Bundesnetzagentur hat erste Zahlen zum Zubau Erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung im Jahr 2025 veröffentlicht. Demnach stieg die installierte Leistung von Erneuerbare-Energien-Anlagen um knapp 21 Gigawatt auf eine Gesamtleistung von rund 210 Gigawatt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von elf Prozent. Hauptanteil an dieser Entwicklung haben die Energieträger Solar und Wind.

„Auch im vergangenen Jahr lag der Zubau bei Solar wieder ganz vorn. Die Gesamtleistung von 117 Gigawatt am Ende des Jahres zeigt einen guten Schritt in Richtung der Ausbauziele,“ sagt **Klaus Müller**, Präsident der **Bundesnetzagentur**: „Wind an Land hat deutlich aufgeholt mit einer Gesamtleistung von 68,1 Gigawatt.“

Diese Entwicklung freut die Anbieter von Kapitalanlagen mit Erneuerbaren Energien. „Zunehmend lassen die Erneuerbaren fossile Energien richtig alt aussehen:

Ihr Anteil an der Stromerzeugung hierzulande lag 2025 bei rund 60 Prozent“, fasst **Ökorenta-CEO Jörg Busboom** den Trend zusammen und freut sich im Besonderen über die Lage bei der Sonnenenergie: „2025 lag die Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen in den EU-Ländern mit 275 Terrawattstunden TWh erstmals über der Summe aus Braun- und Steinkohle mit 243 TWh. In zehn Jahren hat sich die Erzeugung aus Photovoltaik verdreifacht, die Kohlestromerzeugung ging um 60 Prozent zurück.“

Solar

Der Zubau der Solarleistung fiel 2025 mit 16,4 Gigawatt ein wenig geringer aus im Vergleich zum Zubau im Jahr 2024. Knapp eine Hälfte der zugebauten Leistung entfiel 2025 auf Gebäudesolaranlagen, die andere auf Freiflächensolaranlagen. Im Vorjahr war es noch doppelt so viel Leistung bei Gebäudesolaranlagen im Vergleich zu Freiflächensolaranlagen. In Bayern wurde 2025 mit 4,5 Gigawatt die meiste So-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

GEMEINSAM ERFOLGREICH IN 2026

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

www.ustreuhand.de



MADE
IN THE USA

#

Quadoro

Pflegeheim gekauft

Quadoro hat als Kapitalverwaltungsgesellschaft des offenen Spezialfonds „Quadoro Sustainable Real Estate Infrastructure“ den Ankauf eines Pflegeheims in Braunschweig, Niedersachsen, abgeschlossen. Der Gebäudekomplex umfasst rund 5.100 Quadratmeter Mietfläche mit 111 Pflegeplätzen und zusätzlichen Zimmern für Mitarbeiter und Gemeinschaftsbereiche. Die Immobilie ist vollständig vermietet.

Hahn Gruppe

AIF 183 platziert

Die **Hahn Gruppe** hat den Publikums-AIF „Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez“ platziert. Der im Oktober 2025 aufgelegte geschlossene Fonds investiert rund 31,5 Millionen Euro in ein Fachmarktzentrum in Diez, Rheinland-Pfalz. Generalmieter ist **REWE**. Die Anleger sind per Ende Dezember 2025 beigetreten und erhalten prospektgemäß bereits ab dem ersten Quartal 2026 Ausschüttungen in Höhe von anteilig 4,75 Prozent p.a.

Kingstone

Ärztelhaus gekauft

Kingstone Real Estate hat als Asset Manager für das Sondervermögen „Kingstone Living & Care I“ ein vollständig vermietetes Ärztehaus in Bad Säckingen erworben. Der Fonds wird von der Service-KVG **Int-real** verwaltet. Das Ärztehaus verfügt über eine Mietfläche von rund 2.900 Quadratmetern.



Photovoltaikanlage. Ende 2025 betrug die Solarleistung in Deutschland 117 Gigawatt.

larleistung auf Bundeslandebene installiert. Am Jahresende 2025 betrug die installierte Solar-Gesamtleistung in Deutschland 117 Gigawatt. Um das Ausbauziel von 215 Gigawatt für Solar im Jahr 2030 zu erreichen, müssten künftig jährlich durchschnittlich 19,6 Gigawatt Solar-Leistung zugebaut werden.

Als steckerfertige Solaranlagen („Balkonkraftwerke“) registrierte die Bundesnetzagentur 2025 rund 430.000 Anlagen im Marktstammdatenregister. Dies entspricht einem Anteil am gesamten deutschen Solarzubau in Höhe von 3,2 Prozent der Solarleistung (0,5 Gigawatt). Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 2,5 Prozent (0,4 Gigawatt).

Wind an Land

Die im Jahr 2025 zugebaute Windleistung übertraf mit 4,6 Gigawatt deutlich das Vorjahresniveau von damals 2,6 Gigawatt. Erneut ging der Hauptteil der Windenergieanlagen in Nordrhein-Westfalen in Betrieb (1,3 Gigawatt). Die Bundesnetzagentur registrierte insgesamt zudem knapp 0,6 Gigawatt Windenergieleistung als endgültig stillgelegt. An diesen Standorten werden in der Regel im Rahmen des Repowerings leistungsstärkere Anlagen in Betrieb genommen. Die installierte Gesamtleistung am Jahresende 2025 betrug damit 68,1 Gigawatt. Bis 2030 soll sie auf 115 Gigawatt steigen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssten jährlich durchschnittlich 9,4 Gigawatt in Deutschland zugebaut werden.

2025 wurden Genehmigungen für knapp 20,8 Gigawatt Windenergie an Land erteilt. Damit konnte das hohe

Niveau des Vorjahres nochmals übertroffen werden. Die Bundesnetzagentur erwartet in den kommenden Jahren ebenfalls steigende Inbetriebnahmezahlen.

Wind auf See

Im November und Dezember 2025 sind die bisher leistungsstärksten Windenergieanlagen auf See in Betrieb gegangen. Die Anlagen im Windpark „EnBW He Dreht“ in der Nordsee haben jeweils eine Bruttoleistung von 15 Megawatt. Weitere baugleiche Anlagen in diesem Park sollen in Kürze in Betrieb genommen werden. Im Jahr 2025 wurde insgesamt eine Leistung von 0,3 Gigawatt in Betrieb genommen. Damit wurde 2025 wieder weniger Windleistung auf See zugebaut als im Vorjahr. Insgesamt ist eine Leistung von 9,5 Gigawatt in Ost- und Nordsee installiert.

Biomasse

Die installierte Leistung von Biomasseanlagen ist in 2025 nahezu konstant bei rund 9,2 Gigawatt geblieben. Die gesamten unterjährigen Stilllegungen konnten durch neue Inbetriebnahmen kompensiert werden. Im Jahr 2025 betrug der Zubau der Biomasseanlagen rund 55 Megawatt.

Die Daten für das Gesamtjahr 2025 ermittelte die Bundesnetzagentur auf Basis der Registrierungen im Marktstammdatenregister. Für den Monat Dezember wurden sie teilweise abgeschätzt. Die Zubauwerte setzen sich grundsätzlich zusammen aus den Anlagen, die aktuell in Betrieb sind, abzüglich stillgelegter Anlagen.

Ökorenta-Chef Busboom betont jedoch, dass es sich nur um ein Etappenziel handelt. „Wir halten mit großer Freude fest: Die Branche ist ‚On Track‘, muss jedoch weiter die Ausbaugeschwindigkeit hochhalten, um die gesteckten Ziele von 80 Prozent Erneuerbare bis 2030 und 100 Prozent bis 2040 zu erreichen.“ ■

Von Professor Günter Vornholz

Übertriebene Diskussion um Wohnungsbau

Differenzierte Märkte: Mangel in den Großstädten trifft auf teilweise hohe Leerstände auf dem Land

In seinem aktuellen Buch „Wohnungswirtschaft, Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik in Deutschland“ beschäftigt sich Professor Günter Vornholz mit der Lage auf den Märkten - und widerspricht darin manchmal weit verbreiteten Einschätzungen.

Der Fondsbrief: Ist der Bau von mehr als einer Million Wohnungen nötig oder ist das nur ein Mythos?

Günter Vornholz: Die Diskussion lebt viel von Übertreibungen. Mir scheint es so als ob mit jeder neuen Veröffentlichung sich die Herausgeber selbst überbieten wollen: Meldet die ZIA 720.000 fehlende Wohnungen, erhöht das Pestel-Institut auf 1,2 Millionen fehlende Wohnungen allein in Westdeutschland. Diese fehlenden Wohnungen werden als Nachholbedarf bezeichnet, die zusätzlich zu den zukünftig benötigten Wohnungen noch fehlen. Aber: Der Zensus 2022 hat festgestellt, dass es mehr Wohnungen als Haushalte in Deutschland und

eine Leerstandsquote von insgesamt 4,3 Prozent gibt. Selbst in Berlin stehen mehr als 10.000 Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen leer. Von daher gibt es keine Wohnungsnot im existenziellen Sinn, wie der allgemeine Eindruck ist, sondern vielmehr möchten alle zu besten Konditionen in einer tollen Lage leben.

Gibt es in Deutschland keine Wohnungsknappheit?

Natürlich gibt es eine Knappheit, das zeigen schon allein die steigenden Preise und höheren Mieten. Der Nachholbedarf besteht sehr wohl, wird aber oft übertrieben. Ich frage mich, woher sollen die Menschen bzw. Haushalte kommen, die in die fehlenden Wohnungen ziehen sollen. Wenn die ZIA-Daten stimmen sollten, haben derzeit 1,5 Millionen Menschen keine Wohnung - bei einer angenommenen Haushaltsgröße von zwei Personen pro Haushalt. ▶



|| HANNOVER LEASING

JANUAR 2026: APCOA ÜBERNIMMT PARKPLATZMANAGEMENT +++ JANUAR 2026: APCOA ÜBERNIMMT PARKP

HL Invest neustädter, Gießen

Investieren Sie in das urbane Versorgungszentrum neustädter in Gießen:

- rd. 7,0 % 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. 160 % – 216 %, bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Agio)

WERBEMITTEILUNG

Da wäre doch sicherlich zunächst an die Obdachlosen oder Wohnungslosen zu denken. Die in die neu gebauten Wohnungen ziehen könnten?

Obdachlosigkeit stellt den Extremfall dar, bei dem eine Person über keinen sicheren und dauerhaften Wohnsitz verfügt und in der Folge im öffentlichen Raum oder in Notunterkünften lebt. Gemäß den amtlichen Daten belief sich die Zahl der Betroffenen zu Beginn des Jahres 2025 auf knapp 50.000 Menschen. Die benötigte Anzahl an Wohnungen ist jedoch geringer, da ja auch heute schon Unterkünfte für diese Personengruppe angeboten werden, wenn auch nicht als eigenständige Wohnung.

Wohnungslose Personen verfügen hingegen über keine eigene Wohnung, jedoch über eine temporäre Unterkunft. Sie befinden sich in offiziellen Einrichtungen wie Not- und Gemeinschaftsunterkünften oder gewerblichen Unterkünften wie Hotels oder in normalem Wohnraum (i. d. R. Privatwohnungen), sofern diese vorübergehend überlassen werden. Gemäß der aktuellen Statistik waren zu Beginn des Jahres 2025 insgesamt gut 500.000 Personen in entsprechenden Einrichtungen untergebracht. Die Mehrheit sind Personen, die eine ausländische Staatsangehörigkeit besitzen, wobei der Großteil von ihnen Geflüchtete aus der Ukraine stammen. Auch diesen Menschen steht jetzt schon eine Unterkunft zur Verfügung. Natürlich ist zu entscheiden, wie die Unterkunft aussehen soll. Aber da es sich vielfach um Familien handelt, relativiert sich die benötigte Anzahl an potenziellen Wohnungen. Deren Finanzierung muss weiterhin durch den Staat erfolgen.

In diesen Bereichen gäbe es also Bedarf. Wie sieht es mit den Haushalten aus, die derzeit in überbelegten Wohnungen leben?

Die Überbelegung von Wohnungen stellt ein tatsächliches Nachfragepotenzial dar, aber nicht in dem Ausmaß wie in der Statistik ausgewiesen. Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn der Haushalt mehr Haushaltsmitglieder hat als an Zimmern in der Wohnung zur Verfügung steht. Ein Beispiel hierfür ist, wenn ein Wohnzimmer auch als Schlafraum genutzt wird. In Deutschland lebten 2024 rund 11,5 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung. Jedoch relativiert sich die Zahl der benötigten Wohnungen. Wenn ein Haushalt aus einer zu kleinen Wohnung auszieht, wird diese dann zunächst leer stehen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich viele Haushalte die größere Wohnung finanziell nicht leisten können.

In den Berichten über fehlende Wohnungen sind immer die langen Schlangen von Mietsuchenden bei einer Besichtigung zu sehen. Auch wird immer wieder über fehlende Wohnungen für Studierende be-

richtet, die dann in Turnhallen oder Zelten übernachten müssen. Sehen Sie hier keinen Bedarf an neuen Wohnungen?

Dieses sind gute Beispiele für eine zu geringe Fluktuationsreserve. Insbesondere in den Großstädten oder Universitätsstädten mangelt es an Wohnungen, sodass Haushalte ihren Umzug in eine neue Wohnung aufgeschoben haben. Die Haushalte können keine neuen, adäquaten Wohnungen finden, weshalb sie in der ursprünglichen Wohnung wohnen bleiben. Als Ursachen sind finanzielle Gründe, falsche Größe, Lage oder Ausstattung denkbar. Dies trifft auch auf Studierende zu, die nicht aus ihrem elterlichen Haushalt ausziehen.

Die meisten arrangieren sich aber mit dem Mangel. Junge Leute wohnen länger zu Hause, obwohl sie bei einer bezahlbaren Wohnung vielleicht längst ausgezogen wären. Oder Arbeitnehmer pendeln zu ihrem Arbeitsplatz, anstatt sich vor Ort eine Wohnung zu nehmen. Dieser Mangel ist oft nur sehr regional vorhanden. Wenn also in den Zuzugsgebieten (u. a. Großstädte) mehr Wohnungen gebaut werden, dann verschärft das die regionalen Disparitäten. Es sind dann staatliche Maßnahmen notwendig, um den verschärften Leerstand im ländlichen Raum zu beheben.

Sie sehen also keinen so hohen Bedarf an Wohnungen, deren Bau nachgeholt werden müsste?

Rein rechnerisch sind in den vergangenen Jahren weniger Wohnungen gebaut worden als nach der Bevölkerungsentwicklung (Haushaltszuwachs) notwendig wären. Aber das ist eine Milchmädchenrechnung. Einmal nicht durch ausreichende Fertigstellungen entstandene Wohnungsdefizite werden nicht vollständig zu einem späteren Zeitpunkt ausgeglichen. Zum einen passen sich Haushalte durch eine Reduktion ihres Wohnkonsums oder durch das Ausweichen auf weniger angespannte Wohnungsmärkte, beispielsweise ins Umland, an. Zum anderen werden aufgeschobene Umzüge nur zu einem geringen Teil zu einer zusätzlichen Nachfrage führen. Es besteht keine Notwendigkeit, sämtliche in der Vergangenheit zu wenig fertiggestellten Wohnungen nachzuholen. Darüber hinaus müssen die neuen Wohnungen erschwinglich sein und entsprechend preiswert gebaut werden. Insgesamt gehe ich von einem relativ geringen Nachholbedarf aus, der bei gut 250.000 Wohnungen liegen wird. ■



Professor
Günter Vornholz

Betreiberimmobilien bieten Potenzial

Colliers: Häufig höhere Renditen und Schutz vor Marktrisiken - Zugang für Investoren noch limitiert

Betreiberimmobilien sind seit Jahren fester Bestandteil des Investmentmarktes in Deutschland und gewinnen zunehmend an Bedeutung. So ist nach Beendigung der zinsgetriebenen Hochphase und mit Einbruch des gewerblichen Transaktionsvolumens seit 2023 der Marktanteil von Betreiberimmobilien um fünf Prozentpunkte auf 16 Prozent angestiegen.

Im ersten Halbjahr 2025 wurde mit einem Anteil von 21 Prozent ein Höchststand erreicht. Das geht aus dem Bericht „Betreiberimmobilien: Immobilie trifft Unternehmertum“ von **Colliers** hervor. Der Report analysiert Markttrends, Wachstumstreiber und Potenziale von Betreiberimmobilien im Investmentumfeld.

„Betreiberimmobilien sind weniger von klassischen Immobilienzyklen betroffen, da die Miete nicht primär durch die Entwicklungen am Immobilienmarkt, sondern zum überwiegenden Teil durch die Ertragskraft des jeweiligen Betriebs bestimmt wird. Langfristige Ertragssicherheit und geringe Volatilität machen Betreiberimmobilien zu einer attraktiven Ergänzung zu klassischen Immobili-

eninvestments. Die Vielfalt und das Wachstumspotenzial sind groß, aber der Zugang für institutionelle Investoren ist oft limitiert. Deutschland hat noch Entwicklungspotenzial, insbesondere bei der Öffnung des Marktes für neue Betreiberkonzepte“, meint **Dirk Richolt**, Head of Capital Advisory & Operational Real Estate bei Colliers in Deutschland.

Francesca Boucard, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland, sagt: „Nicht nur bei der Suche nach höher rentierlichen Anlagen bieten Betreiberimmobilien nachhaltige Opportunitäten. Anhand unterschiedlicher Nutzungstypen zeigen wir auf, wie Betreiberkonzepte durch ihren aktiven Managementansatz Schutz vor Marktrisiken bieten, als Impact Investing geeignet sind oder den Einstieg in systemrelevante Infrastrukturinvestments ermöglichen. Die Heterogenität des Anlagespektrums bringt es allerdings für den Investor mit sich, sich intensiver mit den einzelnen Immobilientypen zu beschäftigen.“ ■



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.

Solvium

Drittes Plus in Folge

Solvium Capital hat zum dritten Mal in Folge die Platzierungssumme gesteigert. Nach 102 Millionen Euro im Jahr 2024 stieg der Vertriebsumsatz im Jahr 2025 um rund zehn Prozent auf 112 Millionen Euro. Die Miet- und Zinszahlungen an Anleger erhöhten sich auf 29,2 Millionen Euro (Vorjahr 25 Millionen Euro). Zudem erhielten die Anleger Rückzahlungen aus auslaufenden Verträgen in Höhe von 36,8 Millionen Euro.

Ökorenta

Neuer AIF am Start

Ökorenta hat die Platzierung des New-Energy-Fonds „Erneuerbare Energien 16“ gestartet. Anleger beteiligen sich ab 5.000 Euro plus Agio. Bei einer Laufzeit von rund elf Jahren dürfen sie eine Auszahlung von 169 Prozent vor Steuern erwarten. Im Jahr 2025 hat Ökorenta 35 Millionen Euro an seine Kunden ausgeschüttet.

Union Investment

Deal in Göteborg

Union Investment hat das Fachmarktzentrum Sisjö Entré in Göteborg verkauft. Es zählte seit dem Jahr 2008 zum Portfolio des Spezialfonds „DEFO-Immobilienfonds 1“. Käufer ist das schwedische Immobilienunternehmen **Bygg-Göta**. Das Fachmarktzentrum hat eine Mietfläche von rund 15.300 Quadratmetern und ist zu 98 Prozent vermietet.

Trend zu ambulanter Versorgung

Savills: Chance für Investoren in Praxen und modernen Ärztehäusern

Die Nachfrage von Investoren nach europäischen Ärztehäusern und Medizinischen Versorgungszentren – im englischen Sprachraum als **Medical Office Buildings (MOBs)** bezeichnet – übersteigt weiterhin das Angebot investmentfähiger Objekte.

Darauf weist **Savills** hin. Dieser Trend werde durch strukturelle Veränderungen in der Gesundheitsversorgung und ein wachsendes Interesse an modernen, zweckgebundenen Immobilien für die ärztliche Versorgung angetrieben.

Während Ärztehäuser in den USA bereits eine etablierte, liquide und institutionell anerkannte Assetklasse sind, befindet sich der Markt in Europa noch in einem weitaus früheren Reifestadium.

Die Marktentwicklung variiert stark von Land zu Land: Deutschland ist führend im Hinblick auf Bestand und Marktaktivität und die Niederlande gewinnen an Dynamik. Im Gegensatz dazu ist das Angebot in Frankreich und im Vereinigten Königreich durch die Strukturen der nationalen Gesundheitssysteme eingeschränkt, was das Wachstum eines Marktes für Ärztehäuser hemmt.

Nach Rekordinvestitionsvolumina von nahezu einer Milliarde Euro in Deutschland und den Niederlanden im Jahr 2021 ging die Aktivität in den Jahren 2023 und 2024 zurück. Steigende Zinsen, wirtschaftliche Unsicherheiten und das begrenzte Angebot an Portfolios hinderten den Sektor daran, ein nachhaltiges, kontinuierliches Transaktionsvolumen auf Jahresbasis aufrechtzuerhalten.

Getrieben wird der Markt von einem wachsenden Bedarf an Gesundheitsdienstleistungen. So weisen die Gesundheitsausgaben in den EU-



Pflegeheim. Ambulante Versorgung spielt eine immer größere Rolle in der Medizin.

Ländern eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung auf: das jährliche Wachstum der Ausgaben ist von 3,4 Prozent im Zeitraum 2015 bis 2019 auf sechs Prozent zwischen 2019 und 2022 gestiegen. In Kombination mit langfristigem demografischem Druck und dem Wandel von stationärer Krankenhausversorgung hin zu einer ambulanten und wohnortnahen Versorgung führt dies zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen für Praxen und medizinischen Dienstleistungen in modernen Ärztehäusern.

Deutschland und die Niederlande stehen mit Reformen wie der Ambulantisierung als ein zentrales Element der Krankenhausreform an der Spitze dieses Übergangs zur stärkeren ambulanten Versorgung. Savills weist darauf hin, dass sich aus ähnlichen politischen Entwicklungen in Frankreich und dem Vereinigten Königreich zusätzliche Chancen für Investoren ergeben könnten.

Angesichts des Mangels an groß angelegten Portfolios erwartet Savills eine anhaltende Mietpreissteigerung und eine Stabilisierung der Renditen, sobald sich die Marktbedingungen normalisieren. Frühe Marktteilnehmer seien gut positioniert, um künftig von einer Renditekompression und den langfristig defensiven Eigenschaften dieser Assetklasse zu profitieren. ■

SACHWERTEGIPFEL

Exklusivforum für werthaltige Kapitalanlagen



Positive Impulse und echter Mehrwert für Top-Entscheider!



19. Februar 2026

Tagungsort: Veranstaltungszentrum Municon am Flughafen München, von 9:30 Uhr bis 17:30 Uhr



www.SachwerteGipfel.de

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

**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

Ein Jahr US-Präsident **Donald Trump** 2.0. Unfassbar, welche Katastrophen in ein Jahr passen. Losgetreten von einem Mann, der nur seiner eigenen Moral verantwortlich ist. Schon Kleinkinder entwickeln eine eigene Moral, die sich ab dem Alter von ungefähr anderthalb Jahren von angeborenem Mitgefühl zu einem Verständnis von Regeln und Fairness entwickelt.

Das läuft nicht immer reibungslos. Ich kann mich an eine Begebenheit erinnern, da muss ich drei oder vier Jahre alt gewesen sein. Ein Eis wollte ich und quengelte herum, doch meine Mutter blieb hart: „Du hast schon genug Süßigkeiten gehabt.“ Da kam mir eine geniale Idee, so dachte ich damals. „Gib mir ein Eis, oder ich schubse diese Vase vom Tisch!“ Ich kriegte eine Wucht, und meine Mutter schickte mich ins Bett. Ohne Eis und ohne Abendessen. Thema erledigt und nie mehr versucht.

Doch war ich damals ein normaler Vierjähriger und nicht der mächtigste Vierjährige der Welt. Sie wissen, worauf ich hinauswill. Trump fühlt sich nicht mehr an den Frieden gebunden, weil er beim Friedensnobelpreis leer ausgegangen ist. Hat er kürzlich dem norwegischen Ministerpräsidenten geschrieben, nachdem der ihn in Sachen Grönland gemeinsam mit seinem finnischen Amtskollegen besänftigen wollte. Ist das schamlos, oder was?

Gebt dem US-Präsidenten endlich den Friedensnobelpreis. Lieber heute als morgen. Macht nicht so ein Geschiss um diesen Preis, so doll ist er nun auch nicht. Kennen Sie **Albert Gobat**, Leiter des Zentralbüros der „Interparlamentarischen Union für Internationale Schiedsgerichtsbarkeit“? **Alfred Hermann Fried**, Gründer der Zeitschrift „Die Waffen nieder“? **Alva Myrdal**, Diplomatin und Delegierte der UN-Abrüstungskonferenzen? Alles historische Preisträger, an die sich kaum noch jemand erinnert.

Mutter Theresa? Die sich selbst einmal als „eine Heilige der Finsternis“ bezeich-

nete? Ähnlich wie der aktuelle US-Gesundheitsminister lehnte sie medizinische Innovationen ab, und bei den Finanzen soll nicht alles mit rechten Dingen zugegangen sein. Hat aber ebenfalls die Auszeichnung bekommen.

Wenn der Friedensnobelpreis also eine Medizin ist, um Donald Trumps Aggressionen einzudämmen, dann soll er ihn bekommen. Denn anders ist der Mann, abgesehen von den amerikanischen Wählern, nicht im Zaum zu halten. In der vorigen Ausgabe habe ich mich ein wenig lustig gemacht über die US-Pläne, Grönland zu erobern. Zwei Wochen später ist für mich klar: Dänemark wird die größte Insel der Welt verlieren. Und Europa kann nichts dagegen tun.

Ebenso wenig wie die Nato. Trump hat schamlos einen Chat von Generalsekretär **Mark Rutte** gepostet, der vor Schleimerei nur so trieft. „Mr. Präsident, mein lieber Donald – was du in Syrien vollbracht hast, ist unglaublich. Ich werde meine Medienpräsenz in Davos nutzen, um deine Arbeit dort, in Gaza und in der Ukraine hervorzuheben. Ich bin entschlossen, einen Weg nach vorn bei Grönland zu finden.“ Glaubt der Mann wirklich, dass er Daddy Trump mit dieser Arschkriecherei besänftigen kann? Einen Mann, der seiner eigenen Bevölkerung vorschreibt, was sie zu sehen hat? Wie nach dem Mord an einer US-Amerikanerin in Minnesota geschehen. Der den Menschen, mit seinem Stellvertreter und seiner Heimatschutzministerin im Gefolge, schamlos einredet, ihren eigenen Augen nicht mehr zu trauen?

Sigmund Freud deutete Schamlosigkeit als den Verlust moralischer Grenzen und sah darin ein frühes Anzeichen von Schwachsinn. Keine guten Aussichten für die Welt bei einem Mann, der seine eigene Moral als einzigen Maßstab für sein Handeln definiert. Grab them by the pussy. Or grab Greenland. Und wer weiß, was sonst noch. ■

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