

DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 498 | 06. KW | 06.02.2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Fonds-Check: Ökorenta bringt New-Energy-Fonds mit Batterie-Speichern | 2 |
| Stimmen zum Immo-Markt 2026: Wettbewerb um hochwertige Objekte | 5 |
| Asset-Auswahl: Was Private Banker ihren Kunden anbieten | 8 |
| Wohnungsbau: DIW rechnet mit Trendwende in diesem Jahr | 11 |
| Personalia I | 12 |
| Fondsrisikobegrenzung: Gesetz findet Zustimmung quer durch die Bank | 13 |
| Personalia II | 13 |
| Immobilienpezialfonds: Schwächstes Quartal seit ewigen Zeiten | 14 |
| Immobilienjahr 2025: Umsätze noch schwächer als im mageren Jahr zuvor | 15 |
| Jugend-Barometer: Junge Menschen fürchten Armut im Alter | 17 |
| Zweitmarkt: Umsätze und Kurse sinken an der Fondsbörse | 18 |
| Impressum | 20 |
| Zu guter Letzt | 20 |

Meiner Meinung nach...

Mach den Mund auf, und ich sag dir, wer du bist. Schon jetzt erzählt das Gebiss viel über Vermögen und gesellschaftliche Stellung eines Menschen. Ein Armutszeugnis für ein vergleichsweise reiches Land wie Deutschland. Geht es nach dem Willen des CDU-Wirtschaftsrats, zeigen sich die sozialen Unterschiede künftig noch deutlicher. Denn er forderte kürzlich, Zahnarztbesuche von der Krankenversicherung auszunehmen. Die Dritten sollen aus dem eigenen Sparschwein bezahlt werden.

Was ist los mit **Friedrich Merz**? Der Kanzler hat offenbar nicht nur seinen Koalitionspartner zu selten im Griff, sondern wird außerdem von Parteifreunden überrascht. Wer kommt ernsthaft auf die Idee, mit solch einer Forderung die Wähler hinter sich zu scharen? Wie viele Menschen will die CDU denn noch zur AfD treiben?

Zwar beeilen sich die CDU-Granden, dem Vorschlag der eigenen Wirtschafts-Experten eine Absage zu erteilen. CSU-Chef **Markus Söder** dagegen sieht gute Ansätze in der Agenda des Rates. Konkret fordert er eine Stunde Mehrarbeit in der Woche. Sie würde enorm viel Wirtschaftswachstum bringen. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) hat 2024 rund 1,2 Milliarden Überstunden gezählt - davon 58 Prozent unbezahlt. Umgerechnet auf jeden einzelnen Arbeitnehmern sind das 32 Stunden, also knapp eine Woche. So viel zum Thema Lifestyle-Teilzeit.

Und sonst so? Ist das Fondsrisikobegrenzungsgesetz auf dem Weg. Und die Finanzbranche quer durch die Bank scheint glücklich damit. Das Gesetz soll den Finanzmarkt stabilisieren und deutschen Fondsanbietern die Auflage wettbewerbsfähiger Produkte erleichtern.

Doch was genau verbirgt sich hinter dem Gesetz? Welche Möglichkeiten bietet es? Wo ergibt sich Verbesserungspotenzial? Darüber reden wir auf dem Sachwertegipfel am 19. Februar in München. Und über viele weitere Themen der Sachwertebranche. Noch kein Ticket gebucht? Anmeldungen und weitere Infos unter www.sachwertegipfel.de

Viel Spaß beim Lesen!



EURAMCO

Mikrofinanzfonds wird aufgelöst

Nach knapp 19 Jahren steht der von EURAMCO gemanagte „Mikrofinanz-Fonds I“ vor dem Abschluss. Im Jahr 2007 bot die geschlossene Fondsbeleihung deutschen Privatanlegern erstmalig die Chance, durch die Vergabe von Mikrofinanzkrediten an Klein- und Kleinunternehmer in Asien und Afrika, Gutes zu tun und zugleich daran zu partizipieren. Der Fonds hat nun seine letzten Anteile an der Zielgesellschaft veräußert. Aus dem Erlös wird eine fünfte Auszahlung an die Anleger geleistet. Damit ergibt sich für die Investoren ein Gesamt- mittelrückfluss in Höhe von 200 Prozent.

Mikrofinanzkredite sind ein Konzept, für das **Muhammad Yunus**, ein Wirtschaftswissenschaftler, Geschäftsmann und Politiker aus Bangladesch, im Jahr 2006 den Friedensnobelpreis erhielt. Mit dem Mikrofinanz-Fonds konnten sich deutsche Privatanleger zum ersten Mal an solchen Projekten beteiligen. Er investierte in Aktien einer von **Catalyst Microfinance Investors (CMIC)** gemanagten Zielgesellschaft, die wiederum Mikrofinanzinstitute finanzierte. Die Entwicklung dieser Gesellschaft hat alle Krisenjahre seit Auf lage 2007 unbeschadet überstanden - insgesamt wurden knapp 300 Millionen US-Dollar an 1,8 Millionen Kreditnehmer in Indien, den Philippinen, Pakistan und afrikanischen Staaten vergeben. Die Mittel dienten vor Ort dazu, sich eine neue Existenz aufzubauen und dadurch den Lebensunterhalt zu sichern.



Generationsüber- greifend. Windrä- der haben Braunkohle bei der Stromproduktion überholt.

Fonds-Check

Grünes Portfolio mit Batterien

Ökorenta betont bei seinem New-Energy-AIF die Bedeutung von Speichern

Fonds mit Erneuerbaren Energien haben ihre Rolle unter den Sachwertbeteiligungen stabil gehalten – anders als zum Beispiel die Schiffs- fonds oder Fonds mit gebrauchten Lebensversicherungen. Zählten früher häufig die Verlustzuweisungen aus der Beteiligung, in Kombination mit staatlich geförderten Preisen für den grünen Strom, müssen sich die Anlagen inzwischen weitgehend ohne Subventionen rechnen.

Ökorenta bietet aktuell den Publikums-AIF „Erneuerbare Energien 16“ an. Ein Beispiel dafür, dass New-Energy-Fonds heutzutage anders konzipiert sein müssen als in der Vergangenheit.

Objekte. Anleger beteiligen sich an einem Blind Pool. Ökorenta hat demnach noch keine konkreten Objekte für den „Erneuerbare Energien 16“ erworben. Geplant ist ein diversifiziertes Portfolio vor allem aus Beteiligungen an Windkrafträder und Photovoltaikanlagen. Ein Blind Pool setzt stets einen Vertrauenszuschuss voraus, was bei Ökorenta kein Thema sein dürfte. Das Unternehmen hat in mehr als 26 Jahren Anlagen für 30 Fonds gekauft und verfügt daher über die nötigen Marktkontakte. Beispielhaft nennt der Initiator Beteiligungen an Wind- und

Solarparks, die er für die Vorgängerfonds mit den Nummern 14 und 15 erworben hat: Photovoltaikanlagen im Süden Deutschlands und Windräder an Land.

Konzept. Beim aktuellen AIF betont Ökorenta die Bedeutung von Batteriespeichern. Sie reduzieren das Risiko von negativen Strompreisen, wenn zu viel Energie aus Solaranlagen in die Netze fließt. Deren Leistung steht nämlich nicht auf Abruf in genau passender Menge zur Verfügung, sondern eben dann, wenn die Sonne scheint bzw. der Wind weht. Ökorenta setzt daher verstärkt auf gekoppelte Stromspeicher. Sie ermöglichen ein ertragsoptimiertes Einspeisemanagement. Erträge werden planbarer, Risiken unnötiger Verluste durch Abregelung der Anlagen reduziert. Zudem ermöglicht der Einsatz von Speichern in Kombination mit Erneuerbaren Energien am selben Ort in Co-Location-Lösung von staatlichen Förderungen wie zum Beispiel der Innovationsprämie.

Das **Fraunhofer Institut** erkennt bei Batteriespeichern eine besonders dynamische Entwicklung. Hohe untertägige Strompreisschwankungen machen ihren Betrieb attraktiv, während stark gesunkene Kosten infolge der Skalie-

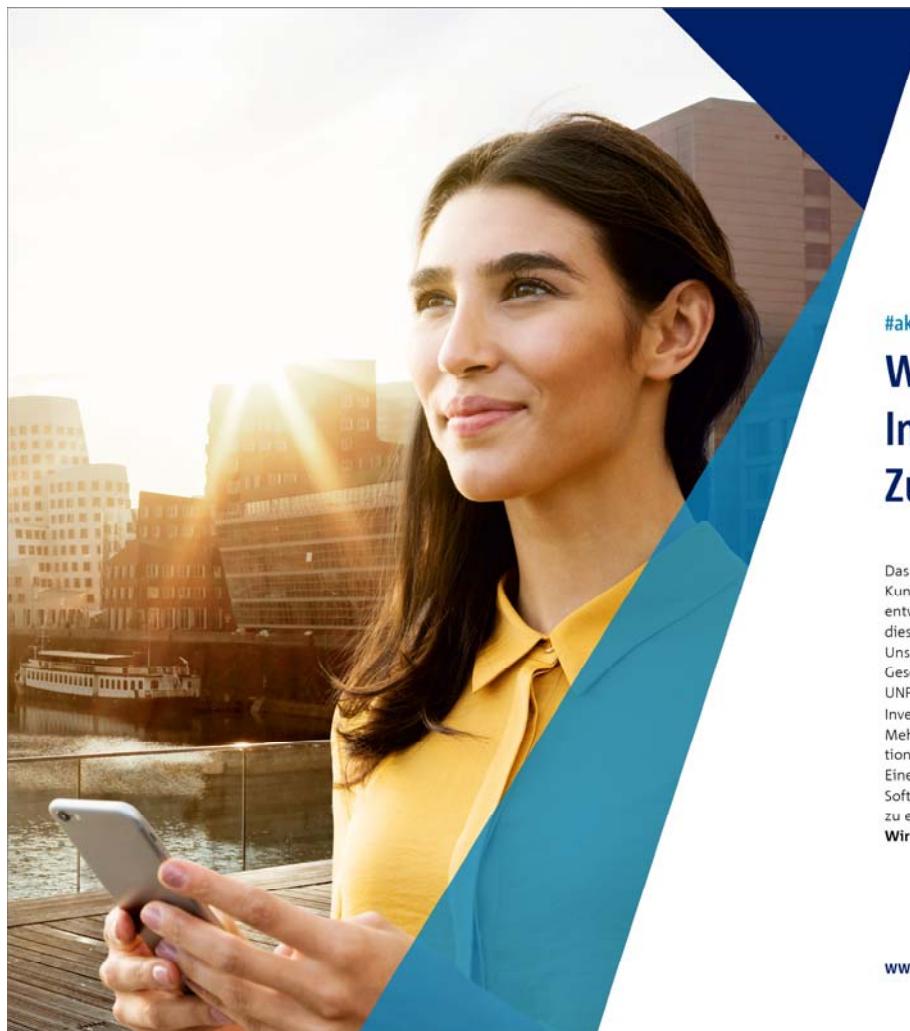
rung im Mobilitätssektor Investitionen begünstigen. Entsprechend wächst das Interesse an Netzzschlüssen für Großbatteriespeicher, von denen bereits mehrere in Betrieb sind. Insgesamt sind knapp 25 GWh Batteriespeicher-Kapazität installiert, der Großteil mit knapp 20 GWh als Heimspeicher. Die Modellierungen des Fraunhofer ISE zeigen je nach Szenario bis 2030 einen Speicherbedarf von 100 bis 170 GWh auf.

Kalkulation. Anleger beteiligen sich mit Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Das Fonds-volumen soll 30 Millionen Euro erreichen, eine Verdoppelung ist möglich. Fremdkapital ist auf Fonds-ebene nicht vorgesehen, wobei die Zielgesellschaften in der Regel Darlehen zur Finanzierung der Objekte aufgenommen haben dürfen. Der Fonds hat eine Laufzeit von elf Jahren nach Vollinvestition. Läuft alles nach Plan, kommen Anleger auf einen Gesamt-rückfluss von 169 Prozent. Nach Abzug des eingesetzten Kapitals also ein Plus von 64 Prozent vor Steuern. Die Zeichner erhalten zunächst eine Vorab-verzinsung und anschließend Ausschüttungen, die ausgehend von 1,75 Prozent sukzessive auf bis zu zehn Prozent steigen.

Markt. Deutschland ist längst ein grünes Strom-Land. Der Anteil erneuerbarer Energien am Strommix lag 2025, wie im Vorjahr, bei 55,9 Prozent. Stärkster Netztromerzeuger war dabei die Windkraft, gefolgt von der Photovoltaik, die ihre Produktion um 21 Prozent steigerte und somit erstmals die Braunkohle überholte, die auf das Niveau von 1961 zurückfiel. Die Bruttostromerzeugung aus Steinkohle lag sogar auf dem Level von 1952. In Deutschland produzierten Atomstrom gibt es seit April 2023 nicht mehr, da zu diesem Zeitpunkt die letzten drei Atommeiler abgeschaltet wurden und der Atomausstieg damit vollzogen war.

Kosten. Der AIF kann knapp 92 Prozent des Fonds-volumens ohne Agio investieren. Die Initialkosten summieren sich somit auf knapp 13 Prozent. Laufend fallen im Schnitt rund 1,5 Prozent des Nettoinventar-wertes an, außerdem Transaktionskosten und eine erfolgsabhängige Vergütung. Haben die Zeichner eine Verzinsung von 5,4 Prozent bezogen auf ihre Einlage erhalten, stehen der KVG 30 Prozent weiterer Überschüsse zu.

Steuern. Anleger erzielen anders als bei typischen Immobilienfonds keine Einkünfte aus Vermietung und



#aktivimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

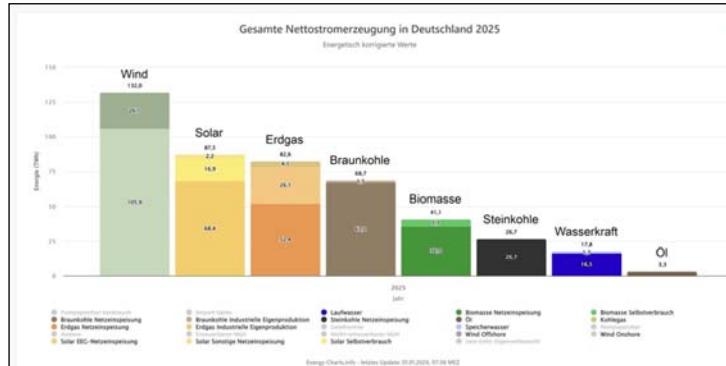
Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben 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

BVT

225 Mio. platziert

BVT hat im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 224,8 Millionen Euro Eigenkapital bei professionellen, semiprofessionellen und privaten Anlegern platziert. Davon zahlten sie 160,2 Millionen Euro in die Assetklasse Energie und Infrastruktur ein, während im Bereich Immobilien USA rund 46 Millionen Euro investiert wurden. Von dem platzierten Eigenkapitalvolumen entfielen rund 87,5 Prozent (196,8 Millionen Euro) auf professionelle und semi-professionelle Anleger; Privatanleger zeichneten rund 12,5 Prozent (28 Millionen Euro).



Deutschland ist längst ein grünes Strom-Land. Der Anteil erneuerbarer Energien am Strommix lag 2025, wie im Vorjahr, bei 55,9 Prozent.

Verpachtung, sondern aus Gewerbebetrieb. Zu den Konsequenzen am besten den Steuerberater fragen.

Anbieter. Ökorenta zählt zu den erfahrenen Anbietern von New-Energy-Fonds in Deutschland. Zu den Zahlen siehe oben.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF nach Artikel-8 von Ökorenta. Anle-

ger beteiligen sich an einem Portfolio aus Windrädern und Photovoltaikanlagen, das der Anbieter sukzessive auffüllt. Ökorenta verfügt über die nötigen Marktkontakte dazu. Ein wichtiges Asset werden außerdem Batteriespeicher darstellen. Sie reduzieren das Risiko negativer Strompreise. Die Kalkulation erscheint nachvollziehbar. Kürzlich hat Ökorenta einen Fonds mit einem besseren Ergebnis aufgelöst als prognostiziert. Die Anleger einer Reihe von Altfonds aus der Zeit vor dem KAGB haben entschieden, die Laufzeiten der Fonds aus den Jahren 2007 bis 2013 um jeweils sieben Jahre zu verlängern. ■


BONAVIS
TREUHAND

Verlässlichkeit trägt.
Vertrauen verbindet.

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

Geringer Wettbewerb um hochwertige Objekte

Wie die Entscheider in den Immobilienunternehmen die Märkte im Jahr 2026 einschätzen

Wie werden sich in diesem Jahr die Immobilienmärkte entwickeln? Bieten sie Chancen für Investoren, oder halten sich die professionellen Kapitalanleger weiterhin zurück. Antworten aus der Branche:

Henning Koch, Vorstandsvorsitzender und CEO bei Commerz Real

Family Offices und sehr vermögenden Personen wird auch 2026 den geringen Wettbewerb um hochwertige Immobilien nutzen, um sich diese langfristig zu sichern. Besonders aktiv sind gerade Unternehmer und Geschäftsleute, die bereit sind, mit ihrem Vermögen ein gewisses Risiko einzugehen. In den Entscheidungsgremien von institutionellen Investoren ist die Risikoeinstellung naturgemäß deutlich konservativer.

Offene Immobilienfonds bringen langfristig Stabilität ins Portfolio und bleiben in dieser Funktion für Privat-

anleger alternativlos. Allerdings sollten Anleger genau hinschauen: Entscheidend sind die Qualität der Immobilien, eine breite Risikostreuung und ein aktives, vorausschauendes Management.

Christine Bernhofer, Vorsitzende des Vorstands der Real I.S. AG

Bei den Büromietern sind weiterhin Unsicherheiten spürbar, größtenteils getrieben von der makroökonomischen und geopolitischen Gesamtlage. Besonders betroffen sind Immobilien, die nicht in Core-Lagen sind und keine zeitgemäße Qualität haben. Disruptive Entwicklungen wie die Auswirkungen von künstlicher Intelligenz auf den Büromarkt sind dabei oft noch nicht einkalkuliert. Bei konjunkturell unabhängigeren Nutzungsarten wie Wohnen und Logistik sehen wir hingegen deutlich positivere Entwicklungen. Auch das Thema Defence wird voraussichtlich in diesem Jahr eine größere Rolle für die Logistikimmo-



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

Commerz Real

Externe IT-Safes

Commerz Real setzt als einer der ersten Finanzdienstleister auf Colocation-IT-Safes. Dabei handelt es sich um gemietete kompakte, hochsichere Mini-Rechenzentren, die die Funktionen klassischer IT-Stationen auf kleinstem Raum bündeln. Sie ersetzen die bisherigen eigenbetriebenen Rechenzentren der Commerzbank Gruppe. Im Unterschied zu herkömmlichen externen Zentren verbleiben die IT-Safes innerhalb der Büroflächen der Commerz Real. Dadurch bleibt der physische Zugriff gewährleistet.

bilienbranche spielen als 2025 und den Markt in diesem Segment ankurbeln.“

Die Portfolios institutioneller Investoren sind wieder klassischer strukturiert. Der durch die Sonderkonjunktur – Stichwort Zinspolitik – bedingte Immobilienboom aus den Jahren bis 2022 wird sich nicht wiederholen. Aber die Anleger werden wieder aktiver als zuletzt. Pensionskassen, Versicherungen und Versorgungswerke zeigen in unseren Gesprächen wieder spürbar mehr Interesse. Das war in den letzten Jahren kaum der Fall.

Kai Mende, CEO von CBRE Germany und City Lead Berlin

Der Immobilieninvestmentmarkt befindet sich in einer ähnlichen Situation wie die deutsche Gesamtwirtschaft. Wir beobachten eine stabile Seitwärtsbe-

wegung, was vor allem daran liegt, dass große Transaktionen weitergehend ausgeblieben sind. Es gibt aber auch positive Signale. So ist beispielsweise die Zahl der Gesamttransaktionen wieder gestiegen und es herrscht viel Dynamik im kleineren und mittleren Segment.

Aktuell befinden wir uns bei vielen Asset-Klassen noch in einem Kaufpreisdelta. Die Verkäufer sind noch nicht bereit, Abschläge hinzunehmen, weshalb Käufer und Verkäufer sich preislich nicht einigen können. Dabei registrieren wir wieder mehr Aktivitäten ausländischer Investoren, insbesondere aus dem europäischen Raum. Oft haben diese Investoren mehr Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt als hiesige Investoren. 2026 wird das Jahr der Asset-Manager. Es wird wieder darum gehen, Immobilien zu optimieren, Leerstände abzubauen und

Ihr Vermögen verdient mehr: Sicherheit, Rendite, REWE.



Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez



Weitere Infos finden Sie unter
www.hahnag.de

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.

besser auf das Nutzerverhalten sowie die Anforderungen des Marktes zu reagieren.

André Zücker, CO-CEO KGAL Group

2026 wird im Zeichen des Wandels stehen – ein Jahr der Aktionen und Reaktionen. Es braucht jetzt den Push nach vorne. Das gilt für Investoren, Wirtschaft und Politik gleichermaßen. Damit wird auch das Dahinplätschern der vergangenen Jahre an den Immobilienmärkten ein Ende haben. In Deutschland wird das Infrastrukturpaket der Bundesregierung gigantische Investitionen anstoßen, die sich mit privatem Kapital hebeln lassen. Angesichts globaler politischer Unsicherheit werden hiesige wie auch asiatische Investoren sichere Häfen suchen und dabei verstärkt Europa und Real Assets ansteuern.

Wir stehen vor riesigen gesellschaftlichen Aufgaben, bei denen die Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle spielt. Das betrifft nicht nur die soziale Infrastruktur, sondern vor allem auch das Wohnen. Angebot und Nachfrage müssen wieder ins Gleichge-

wicht kommen – eines der drängendsten europäischen Themen unserer Zeit.

Konrad Finkenzeller, Member of the Board, PATRIZIA

Die Unsicherheit durch das geopolitische Agieren der USA kann durchaus auch positive Auswirkungen auf den deutschen und europäischen Immobilienmarkt haben. Investoren konzentrieren sich stärker auf heimische Partner und Europa. Auch die europäischen Investoren werden insgesamt wieder selbstbewusster. Aufgrund der Volatilität auf den Aktienmärkten werden Real Assets zunehmend attraktiver, da sie langfristig mehr Sicherheit bieten. Die größte Chance für Investoren ist jetzt der günstige Einstiegzeitpunkt, der sich perspektivisch wieder schließen wird. Durch verschiedene Instrumente wie Mezzanine- oder Debtfonds gibt es auch mehr Finanzierungsmöglichkeiten als noch vor ein paar Jahren. Dabei ist es entscheidend, dass Investoren nicht länger zögern, da sich die Preisentwicklung am Markt weiter verschärfen wird.“ ■

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

GEMEINSAM INVESTIEREN – AUCH IN 2026!

**Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0**

Stay tuned...

KINGSTONE

Lokhöfe Rosenheim

KINGSTONE Real Estate hat für ein Sondervermögen die fertiggestellte Quartiersentwicklung Lokhöfe in Rosenheim erworben. Der Immobilienkomplex besteht aus Büro-, Hotel- und Einzelhandelsflächen, umfasst rund 16.600 Quadratmeter Nutzfläche und liegt direkt am Rosenheimer Bahnhof. Er zeichnet sich durch einen Landmark-Büroturm, ein Begrünungskonzept des Parkhauses „Sky-Forrest“ und eine DGNB-Gold-Zertifizierung aus. Verkäufer ist der Entwickler des Ensembles, **S&P Commercial Development**.

Wie gehabt: Wohnen und Lager

Private Banker bieten Kunden vor allem offene semi-liquide Produkte an

Private Banker setzen auch 2026 auf Sachwertanlagen in ihrem Angebotsportfolio. Besonders gefragt sind Wohn- und Logistikimmobilien in Deutschland sowie Energie- und Verkehrsinfrastruktur.

Werterhalt und Diversifikation stehen bei den Anlagezielen klar im Vordergrund, gefolgt von der Gesamtrendite (IRR). Die Mehrheit der Befragten erwartet Mindestrenditen zwischen vier und fünf Prozent bei Immobilieninvestments und zwischen fünf und sieben Prozent bei Infrastruktur anlagen.

Die Entwicklung der Kundennachfrage fällt heterogen aus - die Antworten reichen von Rückgang bis hin zu Wachstum. Insgesamt lässt sich eine stabile

Nachfrage ableiten. Dies deckt sich mit den Angaben zum platzierten Kapital der vergangenen zwölf Monate: 40 Prozent melden ein leicht gestiegenes Volumen, 38 Prozent ein konstantes und zwölf Prozent einen Rückgang.

Ergebnisse der Umfrage „Zukunft von Sachwertanlagen im Private Banking 2026“ im Auftrag von **Quadoro Investment** und **EB – Sustainable Investment Management (EB SIM)**. Insgesamt nahmen 43 Private Banking Einheiten teil, überwiegend aus Vermögensverwaltungen, Privatbanken und Wealth Management Bereichen.

Mehr als 90 Prozent der befragten Banken bieten Kunden Anlagen im Bereich Private Markets an, davon 92 Prozent



HANNOVER LEASING

JANUAR 2026: APCOA ÜBERNIMMT PARKPLATZMANAGEMENT +++ JANUAR 2026: APCOA ÜBERNIMMT PARK

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

Immobilienprodukte. Zu den wichtigsten Anlagezielen zählen Werterhalt (78 Prozent), Diversifikation (62 Prozent) und Gesamtrendite/IRR (57 Prozent). Direktinvestments (65 Prozent) werden am häufigsten angeboten. Indirekte Anlagen über geschlossene sowie offene semi-liquide Strukturen (je 57 Prozent) folgen. ELTIFs, ETFs und Aktienfonds werden von rund 20 Prozent der Banken eingesetzt. Auf Produkt ebene dominieren Wohnimmobilien in Deutschland (73 Prozent), gefolgt von Büro- und Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. US-amerikanische Büro- und Wohnimmobilien werden ebenfalls von einem Teil der Banken berücksichtigt.

Mehr als zwei Drittel der Befragten bieten ihren Kunden die Möglichkeit, sich an Infrastruktur-Produkten zu beteiligen. Am häufigsten kommen offene semi-liquide Vehikel (59 Prozent), gefolgt von geschlossenen Strukturen (47 Prozent) zum Einsatz; ergänzend nutzen einige Banken auch ELTIFs (36 Prozent). Die Nachfrage verteilt sich auf eine breite Palette von Nutzungstypen – mit einem deutlichen Fokus auf Energie-, Verkehrs-, Daten- und Ladeinfrastruktur.

Private-Debt-Anlagen werden von 68 Prozent der Banken angeboten, vorwiegend über offene semi-liquide und geschlossene Strukturen. Private-Equity-

Investments bieten 84 Prozent der Befragten an, häufig über geschlossene Strukturen, semi-liquide Vehikel sowie ELTIFs.

Dreizehn Banken, die noch keine Sachwertanlagen anbieten, planen den Einstieg. Sieben Institute möchten Immobilienprodukte in ihr Portfolio aufnehmen – darunter Direktanlagen, offene semi-liquide und geschlossene Vehikel. Ebenfalls sieben Banken beabsichtigen, erstmals Infrastrukturangebote bereitzustellen, vorzugsweise offene semi-liquide Strukturen oder ELTIFs. Vier Banken planen Angebote im Bereich Private Debt, fünf im Bereich Private Equity.

Die befragten Banken nennen folgende Mindestrenditen (IRR), damit ein Produkt in den Vertrieb aufgenommen wird:

- Immobilien: am häufigsten 4 bis 5 % IRR
- Infrastruktur: 5 bis 7 % IRR
- Private Debt: 5 bis 10 % IRR
- Private Equity: überwiegend mehr als 7 % IRR

Nur 25 Prozent empfehlen externe Handelsplattformen, wenn keine passenden Produkte verfügbar sind – darunter Comdirect, Moonfare, Privatize und S-Broker.■



pangaea·life

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



Hannover Leasing

400 Prozent Plus

HANNOVER LEASING hat die Bahnhofszeile Freiburg für 88 Millionen Euro veräußert. Anleger des Fonds von Hannover Leasing erzielen dadurch einen Rückfluss von bis zu 400 Prozent vor Steuern. Käufer der Immobilie ist ein Family Office. Die Bahnhofszeile Freiburg ist ein Immobilienensemble, das Büro-, Einzelhandel- und Bahnhofinfrastruktur an einem Standort bündelt. Das Objekt umfasst rund 32.600 Quadratmeter Mietfläche, verteilt auf zwei Bürotürme, eine Ladenzeile und bahnbetriebliche Flächen.

Tatsächlich Trendwende?

DIW rechnet 2026 erstmals wieder mit steigenden Zahlen im Wohnungsbau

Bauvolumen dürfte 2026 erstmals seit fünf Jahren wieder zulegen – Öffentliche Investitionen treiben das Wachstum – Auch der Wohnungsneubau dürfte im laufenden Jahr wieder im Plus landen – Sorge bereitet schwache Produktivität im Bausektor.

Die deutsche Bauwirtschaft steht vor einer Trendwende: Nach Jahren rückläufiger Bauleistung dürfte das Bauvolumen 2026 erstmals seit 2020 wieder wachsen. Laut der neuen Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) dürfte das Bauvolumen im laufenden Jahr um 1,7 Prozent und 2027 um 3,4 Prozent zunehmen. Treiber dieser Entwicklung ist vor allem der öffentliche Bau. Aber auch

der dringend benötigte Wohnungsneubau belebt sich wohl wieder.

„Die Talsohle der Baukonjunktur scheint durchschritten“, sagt Studienautorin **Laura Pagenhardt** aus der Abteilung Makroökonomie. Vor allem die Stabilisierung der Baupreise und Finanzierungsbedingungen, aber auch die öffentlichen Investitionen aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität treiben die Erholung voran. „Das umfangreiche Fiskalpaket dürfte besonders die öffentliche Bautätigkeit weiter ankurbeln. Private Haushalte werden zunächst wohl noch vorsichtiger agieren“, erwartet Autorin Pagenhardt. ►

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



www.residential-usa.de

bvt

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.

Wechsel Dich I

Die **Quadoro Investment GmbH** hat ihren Aufsichtsrat neu besetzt. **Stefan Große** übernimmt den Vorsitz des Gremiums, Professorin **Verenia Rock** wurde zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Professor **Sven Bierbörnert** komplettiert den Aufsichtsrat. Gemeinsam bringen sie fundierte Kenntnisse in den Bereichen institutioneller Anlegerschutz, digitale Transformation und ESG-konforme Kapitalanlage ein.

Daniel Gerdemann verstärkt die Geschäftsführung der Business Line Facility Management von Savills in Deutschland. Gemeinsam mit **Thorsten Neehuis** wird er das Facility Management leiten und zusätzlich die Business Line „Building & Project Consultancy“ (BPC) führen. Gerdemann verfügt über langjährige Erfahrung. Zu seinen beruflichen Stationen zählen unter anderem die **AS Gruppe**, die **Deutsche Immobilien Invest** und **apoProjekt**.

Die **FERI AG** wird Partner der **Werte-Stiftung**. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, freiheitlich-demokratische Werte in Gesellschaft und Bildung nachhaltig zu stärken. Die Unterstützung durch FERI ist sowohl monetär als auch praktisch. Im Rahmen der Kooperation sollen unter anderem Schulprojekte konzipiert und organisiert werden, die das Demokratieverständnis von Schülerinnen und Schülern fördern. Die Partnerschaft ergänzt die bestehende Kooperation von FERI mit der ehemaligen Tochter der Werte-Stiftung, **Futury**.

Bauvolumen dreht 2026 ins Positive: Öffentlicher Tiefbau expandiert, Wohnungsneubau zieht nach
Veränderung des realen Bauvolumens gegenüber Vorjahr, in Prozent



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung; Prognose für die Jahre 2025–2027.

© DIW Berlin 2026

Trendwende in Sicht - meint das DIW. Eine Erholung signalisieren bereits die Genehmigungszahlen für den Wohnungsbau, die in der zweiten Jahreshälfte 2025 anzogen.

Stark gelitten hat in den vergangenen Jahren der Wohnungsneubau, da viele Haushalte angesichts höherer Zinsen und stark steigender Baupreise auf größere Bauprojekte verzichteten. Noch 2025 ging der Wohnungsneubau um 6,4 Prozent zurück. Doch schon in diesem Jahr wird ein Plus von 2,4 Prozent erwartet, das im kommenden Jahr auf 6,1 Prozent zulegen dürfte. Eine Erholung signalisieren bereits die Genehmigungszahlen für den Wohnungsbau, die in der zweiten Jahreshälfte 2025 anzogen.

Die schwache Konjunktur der vergangenen Jahre lässt den Nichtwohnungsbau hinterherhinken. Preisbereinigt dürfte er auch in diesem Jahr noch um ein Prozent schrumpfen, bevor es im kommenden Jahr wohl um 2,2 Prozent aufwärts geht.

Der Rettungsanker für das Baugewerbe war schon in den vergangenen beiden Jahren der Tiefbau mit einem Plus von jeweils mehr als zwei Prozent. Für dieses Jahr erwarten die DIW-Forschenden ein Wachstum von 7,3 Prozent. Auch im kommenden Jahr dürfte er dank des Sondervermögens für Infrastruktur und Klimaneutralität noch deutlich zulegen.

Doch die DIW-Forschenden warnen: „So erfreulich die Entwicklung der Bauwirtschaft ist, gibt es noch keinen Grund zur Entwarnung. Die Produktivität im Bauwesen ist zuletzt deutlich gesunken. Sollten durch die vielen Investitionen die sehr spezialisierten Baufirmen an ihre

Kapazitätsgrenzen stoßen, könnte dies den Preisauftrieb erneut befeuern – und die Dynamik bremsen“, sagt Studienautor Martin Gornig, Forschungsdirektor für Industriepolitik. Damit die öffentlichen Investitionen nicht mit steigenden Preisen verpuffen, müsste die Produktivität der Bauwirtschaft dringend verbessert werden, zum Beispiel über entsprechende Initiativen von Politik und Unternehmen. „Helfen würde eine Taskforce zur Koordination der öffentlichen Investitionen, in der die unterschiedlichen staatlichen Ebenen eingebunden sind.“ ■



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.

Aufwärts geht es in der DIW-Prognose sowohl bei Altbauten als auch im Neubau.

Wechsel Dich II

Die **Karl Stocker Bauunternehmen GmbH** wird künftig als Tochtergesellschaft unterhalb der ZECH Bau SE, Teil der **Zech Group**, geführt. Das Unternehmen bleibt dabei eigenständig und tritt weiterhin unter dem bekannten Namen Stocker am Markt auf. Die Übernahme schafft langfristige Perspektiven für das Unternehmen, seine Mitarbeiter, Kunden und Partner.

Die **Aream Advisory GmbH** hat 100 Prozent des Aktienkapitals der **GME Ventures AG** übernommen und ist damit alleinige Aktionärin geworden. Bestandteil der Akquisition ist eine Projektpipeline von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Höhe von anfänglich mehr als 500 MWp inklusive Grünstromspeicher (BESS) in verschiedenen Projektphasen. Dazu kommt ein operativ erfahrener Entwicklungsteam und einem großen Netzwerk in der Energiebranche.

Commerz Real

Ja zum neuen Gesetz

Commerz Real begrüßt das Standortfördergesetz, dessen Entwurf der Bundesrat am 30. Januar 2026 zustimmte. Es sieht vor, dass offene Immobilienfonds bis zu 15 Prozent in Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Transport oder Speicherung von Strom bzw. Wärme aus erneuerbaren Energien investieren dürfen. Dies soll auch dann möglich sein, wenn kein unmittelbarer, baulicher Zusammenhang zu einem Gebäude gegeben ist. Auch der Betrieb von Aufdach-Anlagen oder Ladeinfrastruktur sollen zulässig sein.

Zufriedenes Nicken allerseits

Finanzbranche begrüßt den Entwurf des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes

Die Finanzbranche hat den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Fondsrisikobegrenzungsgesetzes (21/3510) begrüßt, zugleich aber in einer öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses einige Änderungen vorschlagen. So kommentiert die Regierung die Reaktionen auf das Gesetz.

Mit dem Gesetzentwurf soll EU-Recht umgesetzt werden. Anbieter von Investmentfonds werden unter anderem verpflichtet, mit Liquiditätsmanagement-Instrumenten systemischen Risiken im Finanzmarkt vorzubeugen. Dadurch sollen der deutsche und der europäische Finanzmarkt insgesamt stabiler werden, wird erwartet. Zudem werden weitere Modernisierungen des Kapitalanlagegesetzbuchs vorgenommen, um den deutschen Fondsanbietern die Auflage wettbewerbsfähiger Produkte zu ermöglichen. Anleger sollen bessere Anlagermöglichkeiten nutzen können, zum Beispiel bei Bürgerenergiebeteiligungen.

In der vom amtierenden Vorsitzenden **Christian Görke** (Linke) geleiteten Anhörung unterstützte der **Bundesverband Investment und Asset Management (BVI)** das Ziel, die EU-Regelung eins zu eins umzusetzen und von nationalen Zusatzanforderungen abzusehen. Begrüßt wurde auch die neue Möglichkeit zur Kreditvergabe durch alternative Investmentfonds. Damit könnten insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen alternative Finanzierungsquellen geboten werden. Allerdings kritisierte der Verband zu kurze Umsetzungsfristen für offene Immobilienfonds und zeigte sich skeptisch hinsichtlich der Praktikabilität der geplanten Instrumente für Bürgerenergiebeteiligungen. Angesichts der strengen Beschränkungen des Anlegerkreises habe man Bedenken, ob sich das Modell wirtschaftlich tragfähig realisieren lassen werde, so der BVI.

Wie der BVI begrüßte auch die Deutsche Kreditwirtschaft, die Dachorganisation der Bankenverbände, den vorliegenden Gesetzentwurf ausdrücklich, unterbreitete aber ebenfalls einige Änderungsvorschläge. Seitens der **Bundesanstalt für Finanzmarktstabilität (BaFin)** wurde festgestellt, dass das Gesetz einen Beitrag zur Verbesserung der Finanzmarktstabilität leisten könne. Der Fondsmarkt werde resilenter werden.

Zufrieden zeigte sich auch **Frank Dornseifer** vom **Bundesverband Alternative In-**

vestments. Mit dem Fondsrisikobegrenzungsgesetz werde der Baukasten der deutschen Fondsvehikel erweitert und praxistauglicher ausgestaltet. Die zulässigen Rechtsformen für offene Immobilien- beziehungsweise Infrastrukturfonds würden erweitert. Zukünftig seien neben Sondervermögen und offenen Investment-Kommanditgesellschaften auch geschlossene Investmentaktiengesellschaften möglich. Zudem könnten nunmehr auch Publikums-sondervermögen als geschlossene Fonds aufgelegt werden. Mit den Regelungen könne es gelingen, in Deutschland wieder mehr Fonds aufzulegen, was bisher sehr stark in anderen Ländern wie Luxemburg geschehe.

Professorin **Lena Tonzer** von der Universität Leipzig sagte zu den neuen Kreditvergabemöglichkeiten für Fonds, das könne durchaus positiv für die Wirtschaft sein. Es könnten sich aber wegen der geringeren Regulierung systemische Risiken in diesen Bereich verschieben. Es würden mehr Daten gebraucht. Dafür müssten mehr Berichtspflichten eingeführt werden.

Von der **Deutschen Börse** wurde der Gesetzentwurf insgesamt als sehr gelungen bewertet. Er sei geeignet, die Attraktivität des Finanzmarktes zu stärken. Auch der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft äußerte sich positiv.

Christian Stiefmüller (Finance Watch) stellte in seiner Stellungnahme fest, dass ein übermäßiger oder intransparenter Einsatz von Hebelfinanzierungen eine Quelle systemischer Risiken sein könne und erheblich zur Fragilität des Finanzsystems beitragen könne. Hohe Verluste von Marktteilnehmern seien möglich. Dass jetzt Obergrenzen für die Hebelfinanzierungen eingeführt werden sollten, sei zu begrüßen. ■

Das **Fondsrisikobegrenzungsgesetz** und seine Auswirkungen auf die Anbieter von Sachwertebeteiligungen ist auch ein zentrales Thema auf dem Sachwertegipfel am 19. Februar 2026 in München.

Christian Conreder, Rechtsanwalt und Partner bei **Rödl & Partner** wird uns auf den aktuellen Stand bringen.

Anmeldungen und weitere Informationen finden Sie online unter

www.sachwertegipfel.de

Kaum Interesse an Immobilienspezialfonds

Schwächstes Quartal seit langem - Index von Kommalpha belegt langfristig sinkendes Nettoneugeschäft

Die Cashflows in Immobilienspezialfonds waren im dritten Quartal 2025 verhalten, insbesondere das Nettomittelaufkommen war vergleichsweise schwach. Immerhin sind die Nettoflows noch signifikant positiv. Der Index CAIPI reflektiert das Vertriebssentiment und die entsprechende Eintrübung. Dies und mehr zeigt die aktuelle Veröffentlichung des „Immobilienspezialfondsmarkt Quarterly“ von Kommalpha.

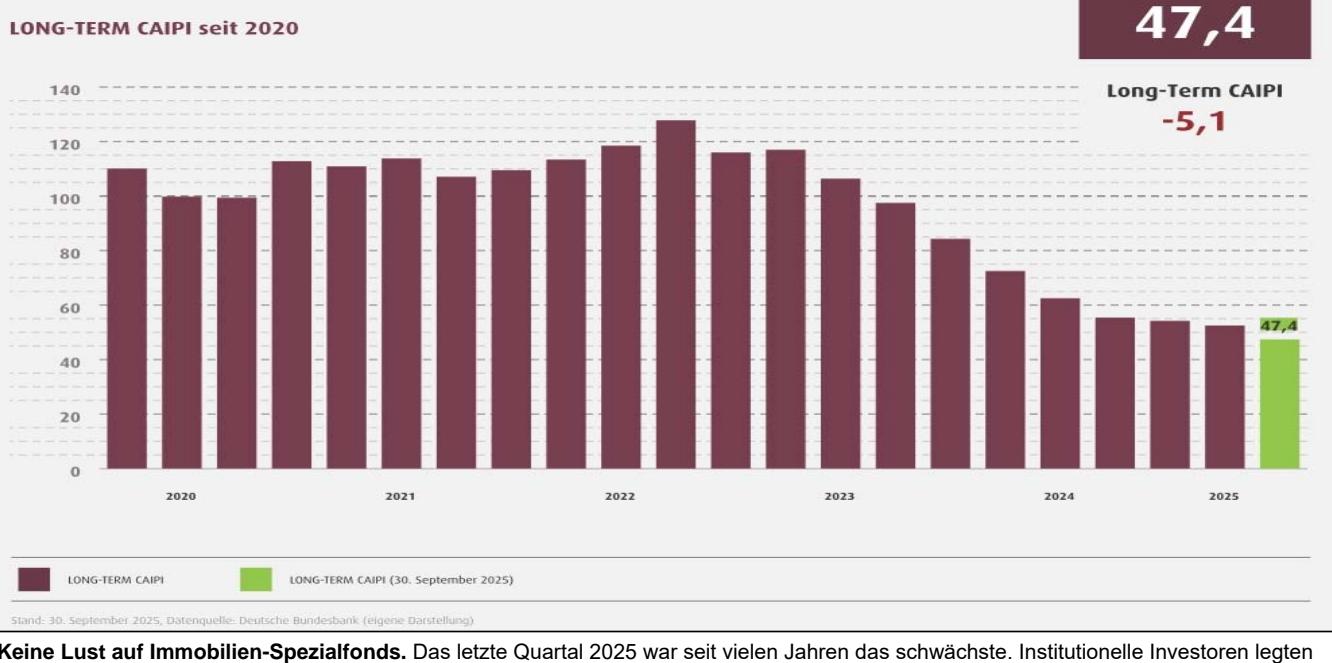
Insgesamt wurden im dritten Quartal 2025 exakt 485 Millionen Euro netto in Immobilienspezialfonds dotiert. Das ist das mit Abstand geringste Nettoneugeschäft pro Quartal in den vergangenen Jahren. Zum Vergleich hier einige Quartalswerte des Nettomittelaufkommens: Q2 2025: 1.042 Millionen Euro, Q1 2025: 1.303 Millionen Euro, Q4 2024: 2.732 Millionen Euro, Q3 2024: 1.505 Millionen Euro, Q2 2024: 1.663 Millionen Euro und Q1 2024: 1.519 Millionen Euro.

„Das geringe Nettoneugeschäft des Berichtsquartals ist angesichts der herausfordernden Lage am Immobilienmarkt nicht überraschend. Immerhin sind die Nettoflows noch signifikant positiv.“ kommentiert **Clemens Schuerhoff**, Vorstand bei **Kommalpha**. „Es kann allerdings als Anzeichen gedeutet werden, dass der Strom der abgerufenen Commitments schwächer wird. Dazu müsste diese Entwicklung allerdings über einige Quartale anhalten bzw. müssten die Nettoflows in den negativen Bereich rutschen. Davon sind wir zurzeit weit entfernt.“

Die Entwicklung des langfristig abnehmenden Nettoneugeschäfts wird anhand des Indexes Long-Term CAIPI (Capital Acquisition Inflow Progress Index) sehr deutlich.

In die Berechnung fließen ausschließlich Werte der Nettomittelaufkommen ein, und der CAIPI eignet sich als Barometer für das Sentiment bzw. die Vertriebsstimmung am Markt der Immobilienspezialfonds. Der Long-Term CAIPI setzt das durchschnittliche Nettomittelaufkommen der vergangenen zwei Jahre ins Verhältnis mit dem durchschnittlichen Nettomittelaufkommen der beiden Jahre davor. Er ist damit bewusst träge. Bei der Interpretation ist die absolute Höhe des Long-Term CAIPI weniger relevant, entscheidend sind die Veränderungsraten.

Der Long-Term CAIPI beträgt 47,4 per Ende September 2025. Er ist damit um 5,1 Punkte gegenüber der Berechnung Ende Juni gefallen. Das schwache Nettomittelaufkommen des Berichtsquartals hat somit dafür gesorgt, dass sich das durchschnittliche Nettomittelaufkommen der letzten zwei Jahre im Vergleich zu dem Zwei-Jahres-Zeitraum davor weiter verschlechtert hat. Das durchschnittliche monatliche Nettomittelaufkommen der vergangenen zwei Jahre inkl. Berichtsquartal beziffert sich auf 528,1 Millionen Euro. Der entsprechende Wert der 24 Monate davor beträgt 1.115,3 Millionen Euro. Das Verhältnis dieser beiden Werte ergibt den Indexwert 47,4. ■



Transaktions-Prozesse enden oft mit Abbruch

Umsatz auf Immobilienmärkten erreicht lediglich die Hälfte des zehnjährigen Durchschnitts

Wie war das Immobilienjahr 2025? Blöde Frage, oder? Aber es nutzt nichts, die Augen zu verschließen. Stellvertretend für alle großen Maklerhäuser nennen wir hier die Zahlen und Ergebnisse von Savills.

Vor dem Hintergrund anhaltender weltpolitischer Spannungen, der daran gekoppelten Unsicherheit sowie einer weiterhin schwächernden deutschen Volkswirtschaft blieb eine Jahresendrallye am deutschen Immobilieninvestmentmarkt aus. Zwar war das vierte Quartal mit einem Transaktionsvolumen von 9,4 Milliarden Euro das umsatzstärkste Quartal des vergangenen Jahres, zugleich lag der Umsatz allerdings ein Viertel unter dem Volumen im Schlussquartal des Jahres 2024.

Für das gesamte Jahr 2025 beträgt der Umsatz damit rund 31,3 Milliarden Euro, was gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 17 Prozent bedeutet und nur etwa halb so viel ist wie im Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre. **Karsten Nemecek**, Deputy CEO

Germany und verantwortlich für den Bereich Capital Markets, kommentiert das Marktgeschehen: „Die vergangenen Monate spiegeln das Gesamtjahr gut wider: Von den vielen laufenden Transaktionsprozessen mündeten nur recht wenige in einen Verkauf. Die anderen ziehen sich in die Länge oder wurden gar abgebrochen.“

Zwar würden sich potenzielle Käufer und Verkäufer in ihren Preisvorstellungen annähern, doch gebe es bei allen Nutzungsarten Marktsegmente, in denen die Kluft noch groß ist und kaum Transaktionen stattfinden. Auf der anderen Seite gibt es durchaus Segmente, in denen Transaktionen stattfinden.

Neben guten Bestandswohnungen zählten hierzu auch kleine bis mittlere Bürogebäude in den Bestlagen. Perspektivisch dürfte sich die im vergangenen Jahr in allen Asset-Klassen deutlich gestiegene Zahl an Transaktionsprozessen auch in mehr Abschlüsse übersetzen. ►

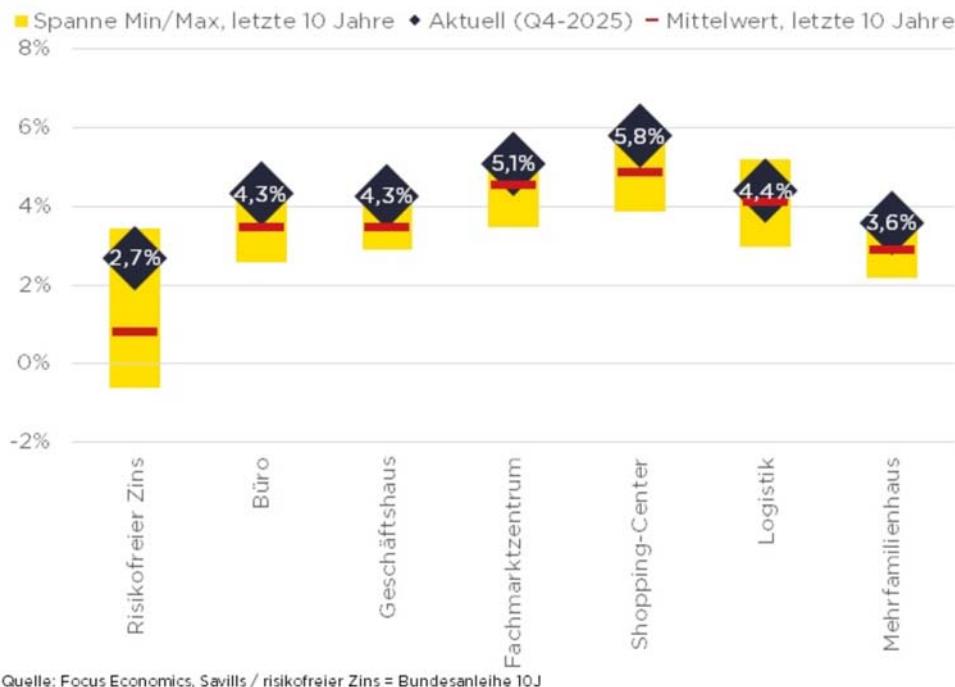


KAPITAL, DAS WERTE SCHAFFT



Mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen schaffen wir renditestarke Immobilieninvestments. Verlassen Sie sich auf unsere Expertise, um Ihr Kapital nachhaltig und zukunftssicher einzusetzen. Mehr erfahren: pegasus-cp.de

Spitzenrenditen



Nicht viel zu gewinnen. Weder die Zinsen für Bundesanleihen noch für Investitionen in Immobilien können überzeugen - und das schon seit geraumer Zeit.

Stärkste Umsatrückgänge bei Logistik- und Wohnimmobilien

Die mit Abstand umsatzstärkste Nutzungsart blieben Wohnimmobilien (rund 8,1 Milliarden Euro), obwohl das Transaktionsvolumen gegenüber dem Jahr 2024 um 23 Prozent zurückging. Noch stärker fiel der Umsatrückgang mit - 38 Prozent nur bei Industrie-/Logistikimmobilien aus, die mit einem Transaktionsvolumen von ca. 5,1 Milliarden den vierten Rang belegten. Bei Handels- und Büroimmobilien blieb der Umsatz gegenüber dem Vorjahr jeweils stabil.

Ein Transaktionsvolumen von ca. 6,1 Milliarden Euro bzw. 5,6 Milliarden Euro bedeuten Rang zwei und drei im Umsatzranking. Der Umsatz mit Gesundheits- und Sozialimmobilien erreichte 1,2 Milliarden Euro und damit geringfügig über dem Vorjahreswert. Die Spitzenrenditen blieben überwiegend unverändert. Lediglich in einigen der Top-Six-Märkte gingen die Anfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien im Jahresverlauf um wenige Basispunkte zurück.

Privatinvestoren mit Rekordankaufsvolumen

In vielen Segmenten spielten private Käufer eine erhebliche Rolle. Insgesamt kamen Privatinvestoren inklusive Family-Offices im vergangenen Jahr auf ein Direktinvestitionsvolumen von rund 4,2 Milliarden Euro. Damit hat

diese Investorengruppe deutlich mehr angekauft als je zuvor. Die mit Abstand größte Käufergruppe waren allerdings mit einem Ankaufsvolumen von 9,3 Milliarden Euro unverändert die Investment-Manager, wobei diese Gruppe auch Immobilien für rund 7,1 Milliarden Euro verkaufte.

Matthias Pink, Head of Research Germany bei **Savills**, meint: „Nachdem institutionelle Investoren den vergangenen Zyklus dominierten, spielen sie im aktuellen Zyklus eine wesentlich geringere Rolle. Das höhere Zinsniveau und die strukturell höheren Risiken bei einigen Nutzungen sprechen zudem dafür, dass sie

ihre alte Dominanz auch im weiteren Zyklusverlauf nicht wieder zurückverlangen.“ Der Anteil institutioneller Investoren am Ankaufsvolumen habe sich im vorigen Jahr bei etwa einem Drittel stabilisiert, liegt damit aber weiterhin deutlich unter dem Zehnjahres-Durchschnitt von 50 Prozent.

Ähnliche Rahmenbedingungen 2026 zu erwarten

„Insgesamt dürfte der Markt auch in diesem Jahr ein Käufermarkt bleiben, der vor allem jenen Investoren Chancen eröffnet, die flexibel auf sich bietende Gelegenheiten reagieren können“, schätzt Nemecek, und Pink glaubt: „Die Rahmenbedingungen für das Immobilienjahr 2026 dürften sich kaum von denen des vergangenen Jahres unterscheiden. Viele Phänomene, die wir aus dem vorigen Jahr kennen – darunter eine erhöhte Zahl an Insolvenzen, Diskrepanzen zwischen nachgefragten und angebotenen Preisen sowie liquiditätsgetriebene Verkäufe – werden wir deshalb auch in diesem Jahr beobachten können.“

In seinem Basisszenario geht Savills für 2026 von einem Transaktionsvolumen aus, das etwa dem der beiden Vorjahre, also rund 35 Milliarden Euro, entspricht. ■

Junge Leute fürchten Armut im Alter

Kaum Vertrauen in staatliche Leistungen - Bereitschaft zu privater Vorsorge weit verbreitet

„Während die Regierung über die Zukunft der Rente debattiert, blicken viele junge Erwachsene mit Skepsis auf ihre finanzielle Absicherung im Alter. Dazu tragen anhaltend hohe Lebenshaltungskosten und wirtschaftliche sowie soziale Unsicherheiten bei. Gleichzeitig ist das Vertrauen in staatliche Unterstützung sehr ernüchternd“, kommentiert Dirk von der Crone, CEO von Swiss Life Deutschland, die Ergebnisse des siebten Selbstbestimmungsbarometers.

Die Zuversicht in die eigene Altersvorsorge ist generell gering, bei jungen Erwachsenen jedoch besonders niedrig. Während nur 28 Prozent aller Befragten überzeugt sind, dass ihre Vorsorge (staatlich, beruflich und privat) ein finanziell selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen wird, sind es bei den jungen Erwachsenen lediglich 21 Prozent. Diese Skepsis spiegelt sich auch in der Selbsteinschätzung hinsichtlich der Vorsorge im Alter wider. Rund ein Drittel der 18- bis 29-Jährigen gibt an, zu spät mit der Altersvorsorge begonnen zu haben – obwohl sie gerade erst ins Berufsleben starten.

Die junge Generation zeigt eine ausgeprägte Bereitschaft, aktiv und frühzeitig mit der Altersvorsorge zu beginnen, anstatt sich ausschließlich auf staatliche Leistungen zu verlassen. So wären 43 Prozent der 18- bis 29-Jährigen bereit, mehr für eine gute Vorsorge im Alter zu sparen. Junge Erwachsene erkennen demnach die Notwendigkeit privater Vorsorge, fühlen sich jedoch oft von den vielen Möglichkeiten und Regeln überfordert: 39 Prozent der jungen Erwachsenen haben Schwierigkeiten, den Überblick bei den zahlreichen Vorsorge- und Anlagemöglichkeiten zu behalten. Gleichzeitig ist der Wunsch nach mehr Vorsorge- und Finanzwissen groß. 45 Prozent der jungen Erwachsenen wünschen sich mehr Kenntnisse über Finanz- und Vorsorgethemen – mehr als jede andere Altersgruppe.

Das Swiss Life-Selbstbestimmungsbarometer dokumentiert seit 2019 die Entwicklung der empfundenen Selbstbestimmung in Deutschland. Nachdem im Vorjahr die Selbstbestimmung auf 57 Prozent leicht gestiegen war, fühlen sich 2025 rund 54 Prozent der Befragten grundsätzlich selbstbestimmt. Damit setzt sich der langfristige Abwärtstrend fort, der 2020 bei 63 Prozent begann und nur 2024 kurzzeitig unterbrochen wurde. Auch in Hinblick auf die Zukunft zeigt sich ein pessimistischeres Bild als voriges Jahr. 35 Prozent der Befragten blicken grundsätzlich positiv in die Zukunft; ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr (37 Prozent). Die allgemeine Lebenszufriedenheit hingegen bleibt mit 41 Prozent auf dem Vorjahresniveau.

Das wachsende Bewusstsein der Menschen für die Eigenverantwortung ihrer finanziellen Absicherung geht mit einem sinkenden Vertrauen in die Verlässlichkeit des Staates einher. So vertrauen lediglich 16 Prozent der Befragten auf staatliche Unterstützung bei finanziellen Schwierigkeiten, während knapp die Hälfte der Befragten (48 Prozent) sich persönlich für den Erfolg oder Misserfolg ihrer Altersvorsorge verantwortlich fühlen.

Ein Großteil der Menschen in Deutschland strebt nach finanzieller Selbstbestimmung. 82 Prozent der Befragten wünschen sich, ihr Leben finanziell selbstbestimmt gestalten zu können. Wichtigste Treiber von finanzieller Selbstbestimmung sind ausreichend Geld zu haben (44 Prozent), um eigene Entscheidungen treffen zu können (38 Prozent), abgesichert zu sein (41 Prozent), regelmäßig Geld zurücklegen zu können (35 Prozent) und die Ausgaben im Griff zu haben (31 Prozent). Lediglich 39 Prozent geben an, dass ihre aktuelle Situation tatsächlich ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht.

„Zwischen den finanziellen Wünschen der Menschen und dem, was sie tatsächlich umsetzen können, entsteht eine Lücke. Wir möchten Menschen dazu ermutigen, Verantwortung für ihre Finanzen und Vorsorge zu übernehmen. Denn dies ist ein entscheidender Schritt zu mehr Selbstbestimmung“, betont von der Crone.

Die Herausforderungen für finanzielle Selbstbestimmung bleiben weitgehend konstant. 63 Prozent der Befragten nennen Inflation und Preissteigerungen als größtes Hindernis (2024: 64 Prozent), 39 Prozent sehen hohe Wohn- und Energiekosten als Problem (2024: 38 Prozent), und 38 Prozent stuften ihr Einkommen als zu gering ein (2024: 36 Prozent). Diese stabilen Werte verdeutlichen, dass die wirtschaftlichen Belastungen der vergangenen Jahre zu dauerhaften, strukturellen Herausforderungen werden.■

Mehr als 40 Prozent der jungen Leute möchten fürs Alter sparen, haben aber den Überblick verloren, was sich lohnen könnte. Hier ist die Branche gefordert, die schon seit langem gemeinsam mit ihren Vertrieben und Kunden gealbert ist. Junge Anleger sind empfänglich für lang laufende Produkte, müssen aber erreicht und informiert werden. Auch darüber werden wir auf dem Sachwertegipfel reden.

Dr. Peters Group

100 Mio. ausgeschüttet

Die Dr. Peters Group hat im vergangenen Jahr mehr als 100 Millionen Euro an ihre Privatanleger und institutionellen Investoren ausgezahlt. Mit 77,4 Millionen Euro entfiel der größte Teil der Auszahlungen auf den Geschäftsbereich Aviation. Insgesamt 13 Flugzeugfonds leisteten Auszahlungen – auf Basis laufender Leasingverträge, Kompensationszahlungen und Erlösen aus dem Verkauf von Flugzeugkomponenten.

KGAL

Fonds vor Auflösung

KGAL investiert für das kürzlich aufgelegte Real Asset-Portfolio der **Debeka** in das Justizzentrum von Erfurt und in einen Windpark in Schleswig-Holstein. Beide Objekte profitieren von langfristig gesicherten Cashflows. Das bis zu 400 Millionen Euro schwere Portfolio der Debeka legt den Fokus auf nachhaltige Infrastruktur und soziale Immobilien.

Hauck Aufhäuser

real-Märkte in Fonds

Das Real Estate Investment Management der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank** hat ein Portfolio aus ehemaligen **real-Märkten** repositioniert. Die Immobilien an den Standorten Brakel, Bielefeld, Osnabrück und Bochum wurden für den „H&A Lebensmitteleinzelhandel Deutschland“ und den „HAL Lebensmitteleinzelhandel Deutschland 2“ erworben.

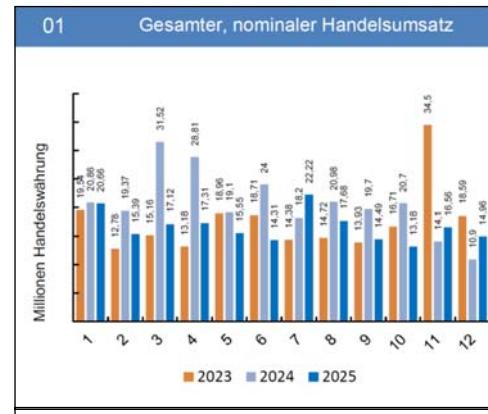
Sinkende Kurse und Umsätze

Fondsboerse Deutschland erweitert Business auf Private-Markets-Anlagen

Die Fondsboerse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt zurück auf ein Handelsjahr, das in großen Teilen geprägt war durch Abwarten der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. So ermäßigte sich der Nominalumsatz von 248 Millionen Euro im Vorjahr auf 201 Millionen Euro im Jahr 2025. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt gab gegenüber dem Vorjahr (68 Prozent) leicht nach auf 63 Prozent, hauptsächlich verursacht durch Bewertungs-Reduzierungen und damit verbundene Kursabschläge bei Gewerbeimmobilien.

Der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen für das Gesamtjahr fiel von 79 Prozent 2024 auf 65 Prozent im Jahr 2025, geht aktuell aber in eine Bodenbildung über. Der Segmentumsatz ermäßigte sich von 168 Millionen im Jahr 2024 auf 149 Millionen im Jahr 2025. Im Handel mit Schiffsbeteiligungen stieg der Durchschnittskurs von 55 Prozent 2024 auf 60 Prozent im vergangenen Jahr, wobei eine stabile Nachfrage auf ein zunehmend ausgedünntes Angebot traf. Der Segmentumsatz fiel von 33 Millionen Euro im Vorjahr auf 24 Millionen Euro 2025. Ähnlich lief es bei den „Sonstigen“. Auch hier stieg der Durchschnittskurs von 43 Prozent 2024 auf 54 Prozent 2025, im gleichen Zeitraum fiel der Segmentumsatz von 47 Millionen Euro auf 29 Millionen Euro.

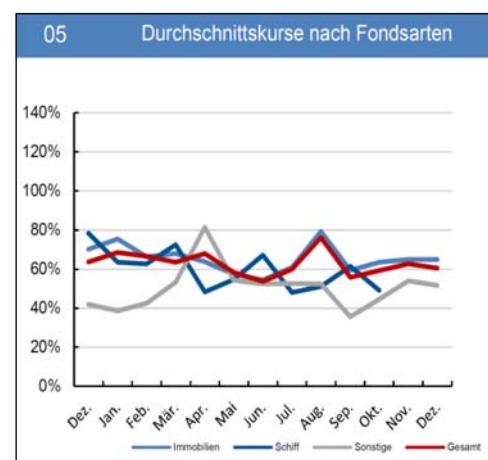
Alex Gadeberg, Vorstand der **Fondsboerse Deutschland Beteiligungsmakler AG**: „Wir blicken zufrieden zurück und optimistisch nach vorne. Trotz des teilweise schwierigen Umfeldes war auch 2025 ein gutes Jahr für uns als Fondsboerse Deutschland, unter anderem, weil wir mit unseren Private Markets-Aktivitäten auf dem Weg deutlich weitergekommen sind, Deutschlands führende Adresse im Handel mit illiquiden Finanzanlagen zu sein.“



Die Umsätze mit gebrauchten Fonds waren 2025 weitgehend stabil. Es gab aber auch keine Ausreißer nach oben.

Auf Monatssicht verlief der Dezember-Handel in gewohnten Bahnen. Rund 70 Prozent des Handels entfielen auf Immobilien-Beteiligungen. Der Nominalumsatz für den Gesamtmarkt erreichte knapp 15 Millionen Euro aus 390 Transaktionen. Der Durchschnittskurs lag bei 61 Prozent (Vormonat: 63 Prozent).

Im Immobiliensegment blieben Australien-Beteiligungen und US-Einkaufszentren weiterhin stark gefragt. Generell zeigten sich aber die Kurse wenig bewegt. Der Durchschnittskurs blieb mit 65 Prozent fast unverändert zum Vormonat und lag exakt auf dem Durchschnitt seit Jahresbeginn. ■



Beachtet die Kurse für Schiffsfonds (hellblau). Die Nachfrage ist stärker als das Angebot.

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**

**DSKV Deutsche Service
Kapitalverwaltungs-GmbH**

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

Zu guter Letzt...



Psychologische Beratung in der Unternehmensnachfolge

Emotionale und zwischenmenschliche Aspekte als Erfolgsfaktor

Mal nicht das Letzte, mal keine Satire. Sondern ernsthaft. Die Zahl ist kaum zu ermessen: Rund 186.000 Unternehmen in Deutschland benötigen bis 2030 einen Nachfolger. Das schätzt das **Bonner Institut für Mittelstandsforschung (IfM)**. Häufig scheitert die Übergabe nicht an rechtlichen oder steuerlichen Themen, sondern an emotionalen Konflikten. Auch und vor allem innerhalb der Gründerfamilien. Konnten vor dem Jahr 2010 noch bis zu 60 Prozent der Unternehmen an die nächste Generation weitergegeben werden, waren es in der Zeit danach nur noch 51 Prozent.

Ich weiß das, weil ich mich in jüngster Zeit intensiv mit dem Thema Unternehmensnachfolge beschäftigt habe. Auch aus zahlreichen Gesprächen mit Gründern, CEOs und Geschäftsführern kenne ich das Problem der Unternehmensnachfolge.

Wie meine Leser vielleicht wissen, habe ich nicht nur Journalistik studiert, sondern außerdem Geschichte und Psychologie. Darauf aufbauend habe ich ein weiteres Studium mit dem Abschluss Psychologischer Berater erfolgreich absolviert. Seitdem habe ich mich auf die Struktur von Unternehmens-

nachfolgen fokussiert. Auf die emotionalen Konflikte, wie sie frühzeitig zu erkennen und zu lösen sind. Dazu ist ein Buch entstanden, das ersten Verlagen zur Veröffentlichung vorliegt. Unter www.nachfolge-begleiter.de finden interessierte erste Informationen.

Wie so oft im Leben, helfen Kooperationen, ein Thema voranzutreiben. Ich habe glücklicherweise Partner gefunden, die absolute Experten sind in rechtlichen Fragen bei der Unternehmensnachfolge. In einem gemeinsamen Webinar werden wir die Themen in den Fokus stellen, die sich bei einer Nachfolge ergeben. Eine Kombination also aus rechtlichen Fragen und emotionalen Faktoren – genau so, wie eine umfassende Begleitung in solch einem sensiblen Lebensabschnitt für alle Beteiligten sein sollte. ■

In kommenden Ausgaben folgen weitere Informationen. So viel vorab: Das Webinar findet statt am 22. April 2026 und ist kostenfrei. Wir freuen uns über zahlreiche Anmeldungen, gerne unter redaktion@gotzi.de