

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 499 | 08. KW | 20.02.2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Paribus wandelt alten Berlin-Fonds in einen neuen AIF um	2
New-Energy-Pläne: Ökorenta -CEO findet klare Worte gegen das Netzpaket	5
Immo-Investoren-Umfrage: Potenzial durch sinkende Zinsen ist ausgereizt	9
Tech-Cities-Index: Die Musik spielt vor allem in den Vereinigten Staaten	11
Personalia I	12
Goldman-Umfrage: Wie Investoren Private Markets einschätzen	14
Personalia II	14
Empirica-Marktbericht: Mietsteigerungen in Mittelstädten erwartet	15
Gebrauchte Fonds: Fondsbörse startet mit Negativrekord ins Jahr	17
Zu guter Letzt	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Gipfeltreffen in München. Ok, die politische Elite war ebenfalls in der bayerischen Landeshauptstadt, und Kanzler **Friedrich Merz** hat sogar eine ziemlich gute Rede gehalten. Ob es was nutzt? **Marco Rubios** Konter war zwar höflicher als der General-Anschiss von US-Vizepräsident **J.D. Vance** vor einem Jahr, aber auch mit freundlichen Worten machte der US-Außenminister klar: **Donald Trump** ist der Chef, und ihr Europäer ordnet euch unter, verstanden?

Doch das nur am Rande. Die Entscheider der Finanzbranche trafen sich ebenfalls in München. Zum Sachwertegipfel. Erstmals 2017 von Journalisten-Kollegen und mir gemeinsam ausgerichtet, hat die Qualität der Vorträge ihr Niveau gehalten. Als Beispiel gelten die Ausführungen von RÖDL-Anwalt **Christian Conreder** zum Fondsrisikobegrenzungs-gesetz – ein ganz wichtiges Regelwerk für die Anbieter von Sachwertebeteiligungen. Oder die durchaus kontroversen Einschätzungen zu den Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten. Rechtsanwalt **Werner Klumpe** betonte die Möglichkeiten innovativer Steuerregeln für Kapitalanleger.

Und auch die USA waren Thema der Veranstaltung. Denn natürlich bleiben die Vereinigten Staaten die stärkste Wirtschaftsmacht mit wachsender Bevölkerung, was Chancen für Wohnungs-Investoren eröffnet. Die Gelegenheiten beschränken sich aber nicht nur auf Apartments, wie die Liste der internationalen Tech-Standorte belegt. Hier spielt die Musik vor allem in den US-Metropolen. Das ist doch zumindest eine Überlegung wert. Zumal auch das Kapitel Donald Trump ein Ende finden wird. Weil der Sachwertegipfel erst gestern Abend endete, werden wir in der kommenden Ausgabe ausführlicher berichten.

Und, ein letztes Mal: Der Fondsbrief wird 500, und wir freuen uns über Grußworte. Weitere Informationen dazu auf der letzten Seite.

Viel Spaß beim Lesen!



Hahn Gruppe

42 Märkte für Versorgungswerke

Die **Hahn Gruppe** hat ein Mandat für das Portfolio-, Asset- und Property-Management eines institutionellen Immobilienportfolios erhalten. Dieses umfasst 42 Handelsimmobilien in Deutschland mit einem Immobilienvermögen von mehr als 300 Millionen Euro. Zu den Anlegern der luxemburgischen Fondsstruktur zählen berufsständische Versorgungswerke, die gemeinsam seit Auflage des Fonds im Jahr 2016 investiert sind. Das deutschlandweit diversifizierte Portfolio fokussiert sich auf versorgungsorientierte Handelsimmobilien – darunter Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Lebensmittelmärkte und Baumärkte. Zu den Hauptmietern zählen Unternehmen der **REWE Group**, **EDEKA** und **Kaufland**.

Commerz Real

Verhandlungen über Galeria am Alex

Die **Commerz Real** hat die Nutzungsvereinbarung mit Galeria über das Warenhaus am Berliner Alexanderplatz vom 1. September 2026 bis zum 31. März 2027 verlängert. Dadurch soll ausreichend zeitlicher Spielraum für die weiteren Verhandlungen über die Machbarkeit einer Kombination aus Galeria und Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) gewonnen werden. Diese laufen aktuell unter Federführung von **Sarah Wedl-Wilson**, Senatorin für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt.



Berlin. In der Hauptstadt modernisiert Paribus ein früheres Fondsobjekt.

Fonds-Check

Zweite Fonds-Chance in Berlin

Paribus bringt alte Fondsimmobilie mit Kapitalerhöhung auf neuesten Stand

Paribus hat sich einen Namen gemacht, alte Publikumsfonds umzustrukturieren. Alte Zeichner bleiben im Fonds und investieren gemeinsam mit neuen Anlegern, die über eine Kapitalerhöhung dem nach aktuellen Vorschriften als AIF konstruierten Produkt beitreten, zum Beispiel, um die Immobilie in Sachen ESG auf den aktuellen Stand zu bringen. Aktuell bietet das Unternehmen dieses Modell mit dem „Paribus Technologiezentrum Berlin“ an.

Objekt. Anleger beteiligen sich an einer Büroimmobilie in Berlin, die Paribus bereits im Jahr 2010 privaten Investoren angeboten hat. Der Fonds ermöglichte seinerzeit eine Beteiligung am Verwaltungs- und Forschungszentrum der Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH in Berlin-Spandau (Stadtteil Siemensstadt). Dabei handelt es sich um Büro- und Forschungsimmobilie mit einer Gesamtfläche von knapp 37.000 Quadratmeter auf einem nahezu ebenso großen Grundstück. Ein zweigeschossiges Gebäude stammt aus den Baujahren 1963/1970, Teil zwei des Ensembles wurde 2011 errichtet. Die Flächen werden genutzt als Büros, für Forschung und Entwicklung, Kantine und Logistik. Hinzu kommen 384 Stellplätze. Der Kaufpreis für die Immobilie

betrug damals 54,3 Millionen Euro, die Gesamtinvestition lag bei etwa 61,7 Millionen Euro.

Kalkulation. Am 31. Dezember 2024 kommt ein Gutachter in seiner Einschätzung auf einen Immobilienwert von 170 Millionen Euro. Altanleger bleiben mit 47 Millionen Euro im Fonds, Neulinge beteiligen sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus bis zu fünf Prozent Agio mit insgesamt 66,5 Millionen Euro. Hinzu kommt eine Fremdfinanzierung in Höhe von knapp 80 Millionen Euro. Bei einer in einem Anschlussvertrag fixierten Miete ab August 2026 liegt der Einkaufsfaktor bei rund 15,7.

Standort. Aufgrund ihrer einzigartigen industriellen Tradition ist die Siemensstadt ein Standort, der weit über die Grenzen Berlins hinaus bekannt ist. Benannt wurde der Stadtteil nach dem Erfinder Werner von Siemens. Hier liegen die Wurzeln des heutigen Weltkonzerns Siemens. So haben wegweisende Innovationen den Standort geprägt und ihn zum Synonym für Fortschritt und Erfolg gemacht: Die erste elektrische Telegrafie zwischen Berlin und Frankfurt am Main, die erste Dynamomaschine, das erste öffentliche Fernsprechkabin und die erste Straßenbahn der Welt sind untrennbar mit den Na-

men Siemens und Berlin verbunden. In dem relevanten Teilmarkt (Nebenlage, nahe Cityrand und westlich von Charlottenburg) betrug die Mietpreisspanne Ende 2022 rund 14 bis 23 Euro/Quadratmeter/Monat. Für den direkt angrenzenden Teilmarkt Charlottenburg (Cityrand) wird die Mietpreisspanne mit 21 bis 35 Euro angegeben. Die aktuelle Monatsmiete im Fondsobjekt liegt zwischen 7,50 Euro im Nebengebäude und 24 Euro im Hauptgebäude.

Mieter. Nutzer der Immobilie ist seit geraumer Zeit die BSH Hausgeräte GmbH. Im Jahr 1967 gegründet, gehört die BSH seit 2015 zu 100 Prozent zur Bosch-Gruppe. Sie hat einen neuen Vertrag bis Mitte 2036 abgeschlossen. Zusammen mit einem Netz von Vertriebs- und Kundendienstgesellschaften sind rund 80 Gesellschaften in 50 Ländern mit 63.000 Mitarbeitenden für die BSH tätig und erzielten im Jahr 2022 weltweit einen Umsatz von 15,9 Milliarden Euro.

Szenario. Das Darlehen in Höhe von 81 Millionen Euro ist bis Ende 2034 fix. Bei den Zinsen rechnet Paribus mit 4,84 Prozent. Eine laufende Tilgung ist nicht vorgesehen. Der Anbieter verzichtet darauf, um höhere Ausschüttungen zu ermöglichen. Sie begin-

LEERSTÄNDE DURCHSCHNITT- UND SPITZENMIETEN			
		MIETE *	JE STELLPLATZ
Paribus Technologiezentrum Berlin		24,00 €/m²	40,00 €
Angebotsmieten Teilmarkt Siemensstadt		23,00 - 25,00 €/m²	60,00 - 100,00 €
	LEERSTAND	MIETE	JE STELLPLATZ
Charlottenburg/Tiergarten	6,4 %	25,50 €/m²	34,00 €
Mitte	8,5 %	30,00 €/m²	41,00 €
Stadtgebiet West	8,9 %	17,00 €/m²	25,00 €
Berlin gesamt	6,5 %	27,75 €/m²	45,00 €

* Berlin Business Location Center, www.statistik-berlin-brandenburg.de, www.berlin.de, Senats-Pressstelle Berlin
 ** www.realestate.bnpparibas.de/digitale-bueremarktkarten/digitale-bueremarktkarte-berlin (Stand 04/2025) und Savills
 *** Top-6-Büromärkte (Januar 2025)
 **** Vor Indexierung

Die Miete im Fondsobjekt liegt auf dem Niveau der Nachbarschaft. Nutzer BSH hat einen neuen Vertrag abgeschlossen.

nen bei 6,0 Prozent und steigen in den beiden letzten Jahren der Prognose auf 7,0 Prozent, was einen Durchschnitt von 6,2 Prozent oder eine Rendite von 6,6 Prozent bedeutet. Bei einer Laufzeit von elf Jahren dürfen Zeichner im geplanten Szenario einen Rückfluss von 177 Prozent erwarten. Dabei geht Paribus davon aus, dass ein Käufer das 19-fache der dann aktuellen Jahresmiete zahlt. Sie ist in der Prognoserechnung bis dahin um knapp 19 Prozent gestiegen. Grundlage der Annahme ist eine Inflationsrate von durchgehend 2,5 Prozent. Über die Indexierung beeinflusst die allgemeine Preissteigerung die gewerblichen Mieteinnahmen. ►



Verlässlichkeit trägt.
Vertrauen verbindet.

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

mehr erfahren:
www.bonavis-treuhand.de



Wealthcap

Lader für E-Busse

Wealthcap treibt gemeinsam mit der **Daimler Buses Solutions GmbH** den Ausbau von Ladeinfrastruktur für den elektrischen Busverkehr voran. Am Zentralen Omnibusbahnhof München entsteht erstmals ein öffentlich zugängliches Schnellladeangebot speziell für Elektrobusse. Dafür schlossen Wealthcap als Eigentümervertreter des ZOB München und Daimler Buses als Technologiepartner eine entsprechende Vereinbarung. Die Immobilie gehört zum Portfolio des Fonds „Wealthcap Immobilien Deutschland 38“.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ein typischer Immobilienfonds mit einer Laufzeit über mindestens zehn Jahre.

Anbieter. Paribus ist ein Investmenthaus mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Verwaltung geschlossener Fonds. Gegründet im Jahr 2003, hat es ein Gesamtinvestitionsvolumen von sechs Milliarden Euro realisiert und betreut aktuell 22 Investmentvermögen mit einem Gesamtvolumen von 400 Millionen Euro.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf rund 12,4 Prozent des investierten Kapitals inklusive Agio. Laufend fallen 0,4 Prozent darauf an.

Meiner Meinung nach... In hohen Ausschüttungen sehen manche Anbieter offenbar den Zugang zu privaten Kapitalanlegern. **Hannover Leasing**

stellt bei seinem aktuellen AIF jährliche Zahlungen von sieben Prozent in Aussicht, Paribus beim neu aufgelegten Fonds mit einer an BSH vermieteten Immobilie in Berlin immerhin anfänglich sechs Prozent. Bereits das ist deutlich mehr als die durchschnittlichen Ausschüttungen der meisten in den vergangenen Jahren aufgelegten Publikumsfonds. Paribus dreht dabei ein wenig an den Stellschrauben und verzichtet beispielsweise auf eine laufende Tilgung des Darlehens. Mit diesem Angebot setzt Paribus sein Konzept fort, Immobilien in Altfonds über Kapitalerhöhungen auf den neuesten Stand zu bringen und gleichzeitig die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. ■



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

Absurde Strafe für den Musterschüler

Wirtschaftsministerin Reiche belastet Erfolgs-Story mit unausgegorenen Plänen zum Netzanschluss

Vor wenigen Tagen schreckte Wirtschaftsministerin Katherina Reiche mit Plänen auf, den Bau neuer Wind- und Solaranlagen zu erschweren. Sie lässt ein entsprechendes Gesetz erarbeiten mit dem Argument, es gebe im überlasteten Stromnetz kaum noch freie Anschlüsse für neue Anlagen. Stimmt das so? Wir haben nachgefragt bei Ökorenta und Antworten bekommen von CEO Jörg Busboom.

Der Zubau von Wind- und Solarenergiekapazitäten kommt seit einigen Jahren zügig voran. Was hakt, ist der adäquate Fortschritt beim Ausbau der Netze. Dieses Ungleichgewicht schafft Probleme bei der Netzintegration des grünen Stroms durch negative Strompreise oder Abschaltungen der Anlagen mit Ausgleichszahlungen an die Betreiber. Politische Weichenstellungen fehlen, um die Herausforderungen sinnvoll und mit Zukunftsperspektive zu lösen.

Diese Hängepartie nimmt Bundeswirtschaftsministerin Reiche nun zum Anlass, um ihr „Netzpaket“ zu

schnüren, welches alle Probleme auf einen Schlag lösen soll. Der kürzlich durchgesickerte Entwurf will im Prinzip das Richtige, nämlich die Synchronisierung von Anlagen- und Netzausbau – aber leider mit völlig falschen Maßnahmen.

So sollen zum Beispiel „besonders belastete Netzgebiete als kapazitätslimitiert ausgewiesen werden können“, heißt es im Entwurf. Im Falle von Abregelungen soll an den entsprechenden Standorten für Neuanschlüsse von Erneuerbare-Energien-Anlagen keine Entschädigung mehr gezahlt werden.



Politisches Störfeuer. Ökorenta-CEO Jörg Busboom findet klare Worte zu den Plänen von Wirtschaftsministerin Reiche.

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 ökorenta.de/aktueller-publikums-aif/

BEOS

Fonds ist investiert

BEOS hat den Gewerbepark „Mountain Hub“ in Rosenheim im Süden von München erworben. Mit dieser Transaktion ist der Fonds „BEOS Light Industrial Germany I“ (BLIG I) vollständig investiert. Der Fonds zählt nun 20 Objekte in den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. „Mountain Hub“ ist an mehrere Nutzer nahezu vollständig vermietet und umfasst rund 15 900 Quadratmeter Nutzfläche, verteilt auf fünf Gebäude auf einem Grundstück von rund 34 500 Quadratmetern Gesamtfläche.

Der Entwurf sieht zudem vor, dass Netzbetreiber von Anlagenbetreibern künftig Baukostenzuschüsse zur „Optimierung, Verstärkung und zum Ausbau des Netzes“ verlangen dürfen. Die Ausgestaltung dieser Zuschüsse wird dabei der Bundesnetzagentur überlassen.

Eine weitere Neuregelung betrifft den im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festgelegten Anschluss- und Einspeisevorrang für Erneuerbare Energien. Gemäß den Paragraphen 8 und 12 EEG sind die Netzbetreiber dazu verpflichtet, ihre Netze unverzüglich zu optimieren, zu verstärken oder auszubauen, um die Abnahme, Übertragung und Verteilung der Energie zu gewährleisten. Der Entwurf des Bundeswirtschaftsministeriums sieht nun vor, dass Netzbetreiber für Anlagen mit einer Leistung ab 135 Kilowatt eigene Priorisierungen für künftige Anschluss-

begehren entwickeln sollen. Der Musterschüler Erneuerbare-Energien-Branche soll für seine gute Leistung bestraft und der Bummelant Netzbetreiber belohnt werden. Das ist absurd.

Die Wellen der Empörung schlagen hoch – und das zu Recht, denn das politische Störfeuer ist mehr als ärgerlich. Es schürt Ängste und sorgt für Irritationen bei Privatanlegern und Investoren, deren Kapital dringend für den weiteren Fortschritt der Energiewende gebraucht wird. Das reicht aus, um die bisherige Erfolgsstory kräftig zu lähmen. Dass sie komplett zum Kippen gebracht werden könnte, wie manche befürchten, ist jedoch nicht zu erwarten.

Erstens prescht Frau Reiche ziemlich im Alleingang vor. Ob sich für die Vorschläge Mehrheiten finden, bleibt abzuwarten und ist angesichts der massiven

WERBUNG

VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

ZEICHNEN
SIE JETZT!

 **Verifort Capital**

**Mit unserem Publikums-AIF
schaffen wir attraktive Rendite-
chancen 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 →



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.

Proteste aus Politik, Wirtschaft, Verbänden und der allgemeinen Öffentlichkeit, die sich ad hoc eingestellt haben, unwahrscheinlich.

Zweitens ist eine Gesetzesänderung zu den Ausbauzielen mutmaßlich verfassungswidrig. Das Bundesverfassungsgericht hat in mehreren Urteilen klargestellt, dass der Staat zum Klimaschutz verpflichtet ist, um die Freiheitsrechte zukünftiger Generationen zu schützen. Das Kippen von Ausbauzielen ohne Ersatzmaßnahmen, die den Klimaschutz gewährleisten, würde also an verfassungsrechtliche Grenzen stoßen.

Drittens: Deutschland ist durch EU-Recht an seine Klimaschutz- und Ausbauziele gebunden und kann diese nicht einfach durch nationale Gesetzgebung außer Kraft setzen.

Wir können nur dringend an die Politik appellieren, das vorgeschlagene Netzpaket im Sinne der Energiewende zu ändern und endlich geeignete Maßnahmen auf den Weg zu bringen, die die Netzbetreiber zu mehr Tempo anregen und den Strommarkt flexibili-

sieren (Stichworte Smart Meter, Stromspeicher). Allein der Vertrauensverlust, den die derzeit geführte unguete Diskussion verursacht, ist groß genug.

Und wie gestaltet sich der Markt für Investoren und Anleger in Erneuerbare Energien und ÖKORENTA Fonds zurzeit tatsächlich? Aufgrund der Fülle an Wind- und Solarprojekten am Markt verfügen wir über eine so reichhaltige Projektauswahl wie nie zuvor. Die Einkaufspreise sind günstig und schaffen hervorragende Chancen für unsere Portfoliofonds. Sollte es jedoch tatsächlich zur Verlangsamung des Zubaus von Wind- und Solarkapazitäten kommen, würde der Druck auf den Strommarkt wieder zunehmen und steigende Strompreise würden ihrerseits die Renditeaussichten für unsere Anleger erhöhen.

Für Fondsanbieter wie uns liegt wieder einmal die Kunst darin, zu erläutern, dass der Markt für Anleger und Investoren derzeit herausragend gute Bedingungen bietet – trotz der ärgerlichen, da hinderlichen politischen Diskussion. ■

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

GEMEINSAM INVESTIEREN – AUCH IN 2026!

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

Stay tuned...

www.ustreuhand.de



CapMan

Polizei in Norwegen

Der auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur spezialisierte „CapMan Social Real Estate Fund“ (CMSRE) erwirbt das 2023 fertig gestellte Polizeipräsidium Kristiansand. Das Gebäude umfasst 17.000 Quadratmeter auf neun Etagen. Zu den Hauptmietern gehören die norwegische Polizei, die Direktion für Zivilschutz sowie die norwegische Einwanderungsbehörde. Es ist Teil des Stadtteils Quadrum, dem neu entwickelten Zentrum von Kristiansand. Für den 2024 aufgelegten Fonds ist es der erste Objektankauf in Norwegen.

Zins-Thema ist ausgereizt

Experten betrachten Preisfindung in allen Assetklassen als abgeschlossen

Die große Mehrheit der Immobilieninvestoren in Deutschland hält das Potenzial für Wachstumsimpulse durch sinkende Zinsen für ausgereizt. Nur noch 17 Prozent sehen entsprechende Chancen für das Jahr 2026, im Vorjahr waren es noch 29 Prozent. Ergebnisse einer Investoren-Umfrage von Jones Lang LaSalle.

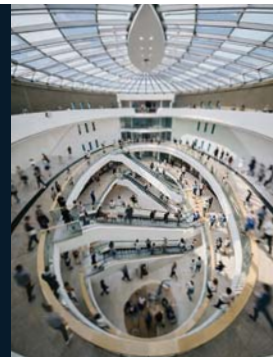
Die größten Opportunitäten sehen die Befragten mit 71 Prozent bei preisangepassten Ankaufgelegenheiten. Zugleich gehen mittlerweile 41 Prozent davon aus, dass die Preisbildung in den Assetklassen vollzogen ist, etwas mehr als im Vorjahr (35 Prozent). **Konstantin Kortmann**, CEO JLL Germany & Head of Capital Markets: „Die

Erwartungen des Marktes sind von Realismus geprägt. So erwarten 85 Prozent der Investoren, dass das Gesamttransaktionsvolumen in einem Korridor zwischen 30 Milliarden und 40 Milliarden Euro landen wird, was nach 33,9 Milliarden Euro im abgelaufenen Jahr eher einer Seitwärtsbewegung statt einem klaren Wachstum entsprechen würde. Mit 42 Prozent rechnet nicht einmal die Hälfte der Teilnehmer mit einem höheren Volumen.“

An der jährlichen Investoren Umfrage zum Ende des vergangenen Jahres haben knapp 150 Marktakteure teilgenommen, die insgesamt einen Immobilienbestand von 1,3 Billionen Euro verwalten. Nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer wird die Verfügbarkeit

||| HANNOVER LEASING

HL Invest neustädter, Gießen

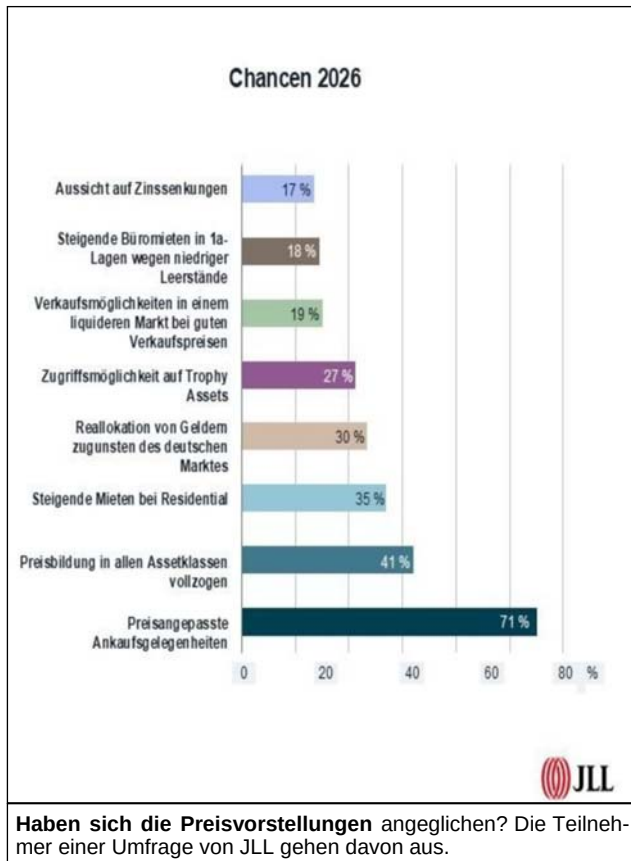


Investieren Sie in das urbane Versorgungszentrum neustädter in Gießen:

- 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

WERBEMITTEILUNG

*(Gesamtmittelrückfluss zwischen rd. 160 % — 216 %, bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Agio)



von Eigenkapital den Markt in diesem Jahr beeinflussen. Jeder zweite Teilnehmer ist dieser Ansicht. Ebenso dürfte sich vieles danach richten, ob Verkäufer und Käufer beim Preis auf einen gemeinsamen Nenner kommen können. „Rund 32 Prozent sehen den Bid Ask Spread als entscheidendes Kriterium für die Dynamik im Markt. Wir beobachten, dass sich das Gap weiter schließt und die Preisfindung in allen Assetklassen nahezu abgeschlossen ist. Dem stimmen auch 41 Prozent der Befragten zu. Das könnte im Laufe des Jahres zu einer stärkeren Dynamik und damit zu einem Wachstum des Transaktionsvolumens führen“, sagt **Kortmann**.

Ebenso 32 Prozent sehen das herausfordernde Marktumfeld für Entwickler als Hürde im Markt. Die Bautätigkeit sei auf einem historischen Tief und Sorge bereits jetzt dafür, dass es ein Unterangebot an guten Objekten gibt. Die Limitierung des Gesamttransaktionsvolumens sei deutlich stärker auf eine schwache Angebotssituation als auf eine zu geringe Nachfrage zurückzuführen.

Deutlich geringer im Vergleich zu vorherigen Jahren ist der Fokus auf ESG (vier Prozent) und Digitalisierung (sechs Prozent). „Das bedeutet aber mitnichten, dass diese Aspekte weniger Bedeutung für die Branche haben“, erklärt **Kortmann**, „sondern vielmehr, dass sie mittlerweile zu einer Selbstverständlichkeit in den Prozessen und der Strategie der Immobilienunternehmen geworden sind.“

Preisangepasste Ankaufsgeslegenheiten und eine abgeschlossene Preisbildung bieten nach Ansicht der meisten Umfrageteilnehmer in diesem Jahr Chancen bei Transaktionen. „Wenn es jedoch um Wertsteigerungen geht, dann funktioniert dies nur über eine Verbesserung des Cashflows“, betont **der JLL-Chef**. „Hier erwarten die Investoren vor allem im Wohnsektor steigende Mieten, während die Preisschraube im Bürosegment für die meisten weniger Potenzial bietet. Ausnahme sind hochwertigen Flächen in zentralen Toplagen, bei denen bereits ein Engpass besteht und perspektivisch nur wenig freie Fläche auf den Markt kommt.“

Zugleich könnte eine Reallokation von Kapital auf den deutschen Markt für Dynamik sorgen. „Wir beobachten bereits seit einiger Zeit, dass internationale Investoren den deutschen Immobilienmarkt viel positiver sehen, als es die einheimischen Akteure tun“, sagt **Kortmann**. Entscheidend sei, dass mit der steigenden Nachfrage auch die Angebotsseite mitwachse, damit neben Interesse und Nachfrage am Ende nicht auch noch ein großes Maß an „frustriertem“ Kapital hinzukomme.

Denn hier zeigt die Umfrage eine Kluft, die der Markt überbrücken muss: 65 Prozent der Befragten wollen 2026 mehr Ankäufe als im Vorjahr umsetzen, doch zugleich wollen nur 39 Prozent mehr als im Vorjahr verkaufen. In der Konsequenz dürfte das bedeuten, dass der Konkurrenzkampf um gute Produkte in guten Lagen auch 2026 nochmals zunehmen werde.

Das größte Potenzial für ein gutes Risiko-Rendite-Verhältnis erwarten die Umfrageteilnehmer im laufenden Jahr bei hochwertigen Wohnimmobilien in A-Lagen. Doch bereits mit geringem Abstand folgen Wohnobjekte in B- und C-Lagen, sodass das Thema Wohnen eindeutig die größten Hoffnungen der Investoren auf sich zieht. Nur Logistikimmobilien können sich zwischen die beiden Wohnkategorien schieben. Die Riege der vier wichtigsten Assetklassen, die jeweils mehr als 25 Prozent Zuspruch bekommen, komplettieren Büroimmobilien in Toplagen.

Das Verfolgerfeld wird von Data Centern angeführt, die sich in diesem Jahr auf den fünften Rang vorgearbeitet haben, ehe mit Geschäftshäusern und Fachmärkten die seit Jahren begehrtesten Einzelhandelsnutzungsarten folgen. Doch auch spezielle Nischenprodukte wie Micro Living, Mixed Use und Health Care sind vertreten und rangieren alle vor Büros in B-Lagen. ■

Hauck Aufhäuser

Ärztehaus in Landshut

Das Real Estate Investment Management der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank (HAL REIM)** hat ein ambulantes Ärzte- und Gesundheitszentrum in Landshut für den Spezialfonds „HAL Soziale Infrastruktur Deutschland II“ von einem Unternehmen aus der Region erworben. Die Gesamtfläche umfasst rund 3.100 Quadratmeter. Die Immobilie wird vollvermietet übergeben, und der WAULT beträgt 4,2 Jahre. Mieter sind Ärzte für Neurologie, Radiologie, MKG-Chirurgie, Neurochirurgie und Onkologie.

Techno-Musik spielt in den USA

Berlin und München unter den Top-30 im Tech-Cities Index von Savills

Gute Nachrichten aus den USA: San Francisco und New York belegen die ersten beiden Plätze im alle zwei Jahre erscheinenden Tech Cities Index von Savills, wobei San Francisco durch den rasanten Fortschritt im Bereich Künstliche Intelligenz beflügelt wurde.

London ist seit der vorigen Untersuchung aus dem Jahr 2023 vom vierten auf den dritten Platz vorgerückt. Berlin und München befinden sich ebenfalls unter den globalen Tech Cities.

Savills analysiert in 100 Städten weltweit das geschäftliche und technologische Umfeld, die Dynamik und Attraktivität, den Talentpool, die Stärke und Tiefe verschiedener technologischer Teilsek-

toren, um zu identifizieren, welche Städte technologische Innovationen vorantreiben und Talente aus dem Technologiebereich anziehen. Der seit 2015 erhobene Tech Cities Index zeigt, dass die bestplatzierten Standorte zugleich Schwerpunkte für Risikokapital, vielfältige Technologiespezialisierungen und weltweit führende Universitäten sind.

Nordamerikanische Städte stellen die Hälfte der zehn führenden Tech Cities und 40 Prozent der 30 bestplatzierten Städte, was die anhaltende Dominanz der USA im globalen Technologiesektor untermauert. San Francisco führt den Index aufgrund seiner Rolle als Zentrum der KI-Entwicklung und des wiedergewonnenen Vertrauens in das Technologie-Ökosystem der Stadt an. Laut dem



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

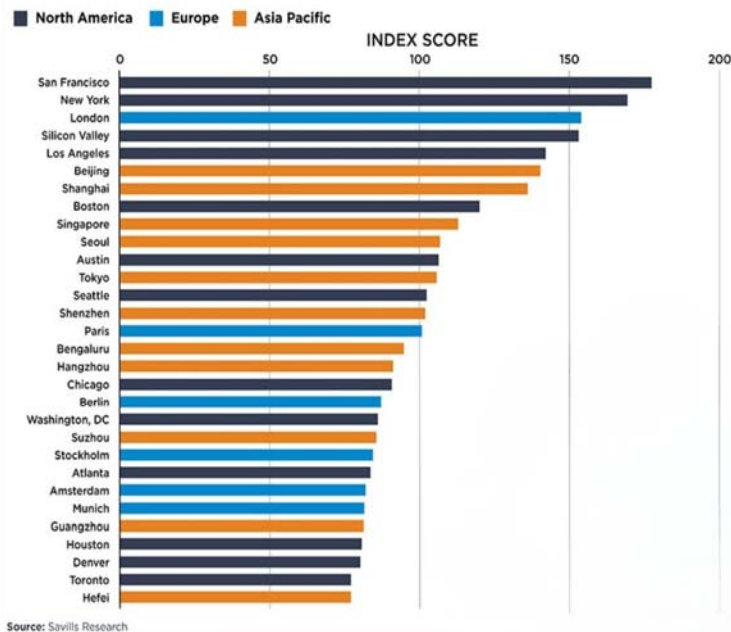
+++++++ Dies ist eine Marketing-Anzeige. ++++++
Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Wechsel Dich I

Der Aufsichtsrat der **HAN-SAINVEST Hanseatische Investment-GmbH** hat **Christian Schumacher** mit Wirkung zum 1. April 2026 zum Geschäftsführer bestellt. Schumacher war im Oktober 2025 als Generalbevollmächtigter in das Unternehmen eingetreten und verantwortet künftig den Bereich Governance, der die Einheiten Investmentrecht, Corporate Law, Steuern, Compliance & Geldwäscheprävention, das Risikomanagement und den Datenschutz vereint. Mit seinem Eintritt erweitert sich die Geschäftsführung auf vier Personen: **Jörg Stotz (Sprecher)**, **Claudia Pauls**, **Ludger Wibbeke** und **Christian Schumacher**.

Die **aream Group SE** baut ihre Führungsstruktur aus: **René Kautz**, bisher Managing Director in der aream GmbH, rückt mit sofortiger Wirkung in die Unternehmensführung auf und wird zum geschäftsführenden Direktor und Chief Commercial Officer, kurz CCO, der aream Group SE bestellt. Damit schafft die aream Group die Voraussetzungen, um neue Marktchancen gezielt zu nutzen und ihre Position als führender Projektentwickler und Asset-Manager mit Fokus auf nachhaltige Infrastruktur weiter voranzutreiben. Neben René Kautz als CCO gehören der Geschäftsleitung **Markus Voigt** als Executive Chairman und **Patrick Lemcke-Braselmann** als Co-CEO an.

SAVILLS TECH CITIES 2025: TOP 30



In den USA und Asien spielt die Musik. Bis auf London ist keine europäische Stadt in den Top-Ten. Berlin liegt auf Platz 18.

Immobilienberatungsunternehmen liegt die Nachfrage nach Büroflächen über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Zudem sind die Spitzenmieten für erstklassige Büroflächen in den vergangenen zwei Jahren um 10,5 Prozent gestiegen, wobei 70 Prozent der größten Bürovermietungsabschlüsse auf die Technologiebranche entfallen. Den zweiten Rang belegt New York, dessen Struktur breiter über mehrere Technologiebereiche diversifiziert ist und das zugleich von einem großen Talentpool und komplementären Branchen und seiner Rolle als Kultur- und Lifestylezentrum profitiert.

In Europa führt London die Rangliste an und steht weltweit auf dem dritten Platz. Für Savills ist es die Tech City mit der höchsten Anzahl an Spitzenuniversitäten, die Innovationen fördern und hochqualifizierte Absolventinnen und Absolventen hervorbringen. Besonders stark ist London in den Bereichen Fintech, CleanTech, DeepTech und Künstliche Intelligenz. Hinter London folgen im Index die europäischen Städte Paris (15.), Berlin (19.), Stockholm (22.), Amsterdam (24.) und München (25.).

Die bayerische Metropole und Berlin sind auch in einem angespannten öko-

nomischen Umfeld wichtige Standorte für die globale Tech-Szene: So kündigte Google im November 2025 ein 5,5 Milliarden Euro umfassendes Investitionsprogramm in Rechenzentren sowie den Ausbau seiner Standorte in München, Frankfurt und Berlin an. Amazon bleibt dem Standort München treu und eröffnete dort im Dezember sein neues Headquarter. Zudem hat ein renommiertes KI-Unternehmen im Februar 2026 eine signifikante Fläche im Tucherpark in

München angemietet. In diesem Quartier entsteht auch Deutschlands erste KI-Fabrik mit der „Industrial AI Cloud“. Berlin hat eine Vielzahl an Tech-Hubs, insbesondere für die Start-Up-Szene. Der Merantix-Campus zählt hier zu den prominenten Beispielen.

Im Nahen Osten ist Dubai um 20 Plätze auf Rang 43 aufgestiegen, gestützt durch gezielte KI-Strategien, ein starkes Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum sowie die Attraktivität des Lebensstils.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat Singapur den Sprung in die Top Ten geschafft und ist um drei Plätze auf Rang neun vorgerückt, was auf seine politische und regulatorische Stabilität, seine erstklassige Infrastruktur und sein starkes Geschäftsumfeld zurückzuführen ist. Seoul liegt nun auf Platz zehn und hat vier Plätze gutgemacht. Das steigende Wohlstandsniveau der Stadt, die Nettozuwanderung und die verstärkte staatliche Unterstützung für KI, Halbleiter, Quantencomputing und Biotechnologie haben das Wachstum vorangetrieben. Sowohl Singapur als auch Seoul zeichnen sich laut Savills durch niedrige Leerstandsquoten und



ein begrenztes Büroflächenangebot aus, was zu einem Anstieg der Mieten geführt hat. Ansonsten rangieren in Asien sechs chinesische Städte unter den Top 30, angeführt von Peking (Platz 6) und Shanghai (Platz 5). Chinas Tech Cities profitieren von einem großen Binnenmarkt und immer stärker ausgereiften lokalen Ökosystemen.

Neben technologischer Leistungsfähigkeit entscheidet zunehmend die Qualität des urbanen Alltags über die Attraktivität globaler Tech-Standorte. Eine lebendige

Café-Kultur spielt dabei eine Schlüsselrolle: Orte, an denen Menschen arbeiten, sich vernetzen und bei Kaffee oder Matcha Ideen entwickeln. Spätestens mit der Zunahme von Remote- und Hybrid-Arbeit sind Cafés zu hybriden Räumen zwischen Zuhause und Büro geworden – Treffpunkte, die spontane Begegnungen ermöglichen, die kein Videoanruf ersetzt.

Wie stark diese urbane Kultur ausgeprägt ist und welchen Beitrag sie zur Anziehungskraft eines Standorts leistet, macht der Savills Matcha Index sichtbar. Er bewertet anhand von Verfügbarkeit, Qualität und Erschwinglichkeit von Matcha-Getränken, wie gut Städte Arbeit, Lifestyle und Aufenthaltsqualität verbinden. Angeführt wird das Ranking von Tokyo, gefolgt von London und Seoul – allesamt Städte, die auch im Tech Cities Index weit oben rangieren. Der Matcha Index unterstreicht damit, dass Technologiezentren heute nicht nur durch Innovationskraft, sondern zunehmend auch durch Lebensstil und urbane Qualität überzeugen müssen. ■

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 II

Die **Instone Real Estate Group SE**, **Knight Frank Frankfurt** mit der **KF Residential GmbH** und die **Homebase Tech GmbH** haben gemeinsam die Vertriebsgesellschaft **VEST-WAY** für den Verkauf von Wohnungsneubau zur Kapitalanlage gegründet. Die neue Gesellschaft ergänzt den Wachstumskurs der Instone Group im Kapitalanlagesegment und bündelt Marktzugang, Datenkompetenz und digitale Prozesse unter einem Dach.

Periskop Partners verstärkt sein Logistikteam: **Philipp Loth** hat als Director Logistics & Light Industrial bei Periskop Logistics begonnen. Er berichtet an **Kilian Mahler**, Managing Partner Periskop Logistics. Philipp Loth verfügt über zwei Jahrzehnte Erfahrung im Investment- und Asset-Management von Logistik- und Light-Industrial-Immobilien. Zuletzt war er Mitglied der Geschäftsleitung und Head of Investment Management Deutschland bei **GARBE Industrial Real Estate** in Frankfurt.

Der **Bundesverband Erneuerbare Energie e. V. (BEE)** hat **Christine Falken-Großer** zur Hauptgeschäftsführerin berufen. Sie wird die strategische und operative Arbeit des Verbandes verantworten. Falken-Großer bringt langjährige Erfahrung an der Schnittstelle von Energie- und Klimapolitik und öffentlicher Verwaltung mit und folgt auf **Wolfram Axthelm** und **Claudius da Costa Gomez**, die sieben Jahre als Doppelspitze den BEE geleitet hatten.

Wie Investoren Private Markets sehen

Immobilienmärkte weiterhin durch „Flucht zur Qualität“ geprägt

Was bieten Investments in Private Markets in diesem Jahr? Das haben sich die Experten von **Goldman Sachs** gefragt und kommen zu differenzierten Ergebnissen für diversifizierte Portfolios.

Private Equity: Sind die Bewertungen fair?

Das Exit-Umfeld verbessert sich, doch die Bewertungen liegen im Median nach wie vor auf hohem Niveau. Einige Verkäufer werden Preisabschläge akzeptieren müssen. Da das Potenzial für Multiple Expansion begrenzt ist, erfordert das Erreichen historischer Renditen nun ein Gewinnwachstum im niedrigen zweistelligen Bereich. Das ist nur mit einer präzisen Titelselektion und kräftiger Wertsteigerung möglich. Wir sind der Auffassung, dass Private Equity strukturell gut positioniert ist, um Chancen bei neuen Technologien zu nutzen. Das entscheidende Differenzierungsmerkmal ist dabei zunehmend die Managerkompetenz.

Private Credit: Wo liegen die Belastungspunkte?

Die Ausfallraten waren bislang niedrig. Kreditnehmer, die Schwierigkeiten bei ihren Zinszahlungen haben, dürften bereits eine Verschlechterung ihrer Fundamentaldaten erlitten haben. Für Unternehmen mit erhöhten, aber noch tragbaren Zinsaufwendungen können die Belastungspunkte auftreten, wenn ihre Kredite fällig werden. Aus unserer Sicht bietet Private Credit weiter attraktive Renditen. Das günstigere M&A-Umfeld dürfte die Nachfrage nach Finanzierungen anregen. Bei engen Spreads bleiben Sourcing, Underwriting und Überwachung entscheidend. Außerdem gibt es Marktsegmente, die unseres Erachtens immer noch nicht vollständig erschlossen sind.

Immobilien: Ist der Markt bereit für eine Erholung?

Wir sehen den Immobilienmarkt vor



Im **Energiebereich** sieht Goldman Sachs Kapitalbedarf in Billionenhöhe bis 2030.

einer möglichen Erholung: Die Kapitalisierungssätze stabilisieren sich, das Mietwachstum ist positiv, und die Angebots-Nachfrage-Dynamik verbessert sich. Die „Flucht zur Qualität“ dürfte anhalten – ebenso die Renditestreue unter einzelnen Immobilien. Hohe kurzfristige Fälligkeiten können zu einer realistischeren Preisfindung zwingen.

Infrastruktur: Wo liegen die Chancen jenseits von KI?

Chancen im Bereich KI und Digitalisierung bleiben trotz nach wie vor hoher Bewertungen bestehen. Besonders im Energiesektor sehen wir attraktive Investitionsmöglichkeiten vor dem Hintergrund eines Kapitalbedarfs in Billionenhöhe bis 2030. Darüber hinaus halten wir Themen wie Kreislaufwirtschaft und Logistik, die derzeit zu wenig im Fokus stehen, für äußerst interessant. Insgesamt erscheint uns Middle-Market-Infrastruktur attraktiver als das Large-Cap-Segment. ■

Mietsteigerungen in Mittelstädten erwartet

empirica beklagt viel zu wenig Neubauten - hohe Zinsen lassen Kaufpreise erneut stagnieren

Neue Wohnungen wird es wohl erst mal nicht geben. Zumindest nicht in dem Maße, wie sie in den Ballungszentren nötig sind. Zu diesem Schluss kommt das unabhängige wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Forschungs- und Beratungsinstitut empirica in seinem ersten Wohnungsmarktbericht. Es liefert einen umfassenden Ausblick auf den Wohnungsmarkt 2026. Im Fokus der Studie stehen Nachfrage, Angebot und Preisentwicklungen.

Die Ergebnisse in Kürze: Der Neubau ist kollabiert, während die Mieten steigen. Trotz stagnierender Bevölkerungszahlen wird die Wohnraumknappheit zunehmen. Hohe Zinsen lassen die Kaufpreise erneut stagnieren.

Wohnungsnachfrage bleibt trotz sinkender Bevölkerungszahl hoch

Die fortschreitende Haushaltsverkleinerung führt dazu, dass die Wohnungsnachfrage weiter steigt. Die jährliche

Neubaunachfrage liegt derzeit bei rund 225.000 Wohnungen und wird erst nach 2030 leicht wachsen, auf bis zu 260.000 bis 270.000 Wohnungen. Diesem Bedarf steht ein zu geringes Neubauvolumen gegenüber. Nach dem starken Einbruch infolge des Zinsanstiegs wurden 2025 bundesweit nur noch rund 190.000 Wohnungen fertiggestellt. Für 2026 ist mit nochmals niedrigeren Fertigstellungen zu rechnen.

Negativrekord bei Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Rückgang der Fertigstellungen ist bundesweit und bei allen Gebäudetypen vergleichbar stark gewesen. Da allerdings der Wohnungsbauboom der 2010er-Jahre vollständig am Ein- und Zweifamilienhausbau vorbeiging, erreichten die Fertigstellungen dort ein historisches Minimum. Noch nie seit Gründung der Bundesrepublik wurden weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als 2024. Dieser



#aktiverimmobilienmanager

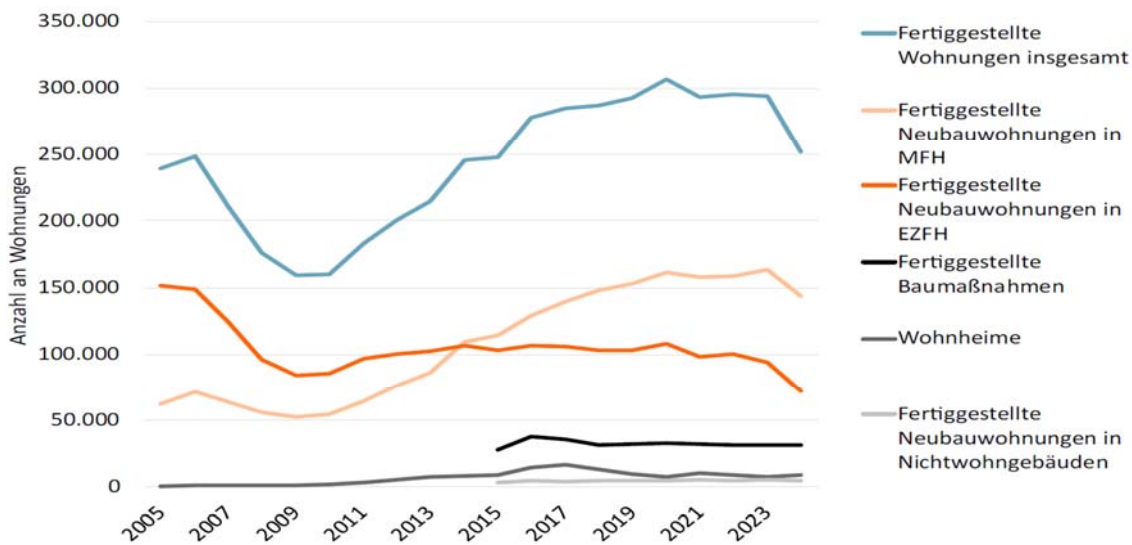
Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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 

Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungen nach Bautyp 2005 – 2024



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2025, dl-de/by-2-0) **empirica**

Seit Corona geht's bergab. In Mehrfamilienhäusern werden deutlich weniger Wohnungen gebaut als noch in den Jahren zuvor. Auch bei Einfamilienhäusern zeigt die Kurve nach unten. Allerdings gab es vor 20 Jahren schon mal einen deutlich stärkeren Abschwung.

Negativrekord wird im Jahr 2025 nochmals unterboten worden sein.

Den Tiefpunkt haben aber vermutlich die Zahl der genehmigten Wohnungen erreicht. Im Jahr 2025 dürften mit rund 230.000 Wohnungen mehr Wohnungen genehmigt worden sein als 2024 mit rund 215.000 Wohnungen. Auf Grund der derzeitigen Rahmenbedingungen gehen die Autoren von einer Bodenbildung aus, nicht aber vom Beginn eines neuen Wohnungsbauzyklus.

Neubaumieten auf neuem Normalniveau

Kaufpreise und Mieten für Neubauwohnungen werden maßgeblich durch Bau- und Grundstückskosten bestimmt. Zur Kostendeckung müssen in westdeutschen Großstädten die Neubaumieten inzwischen rund 20 Euro pro Quadratmeter betragen. Dieses Niveau stellt keinen kurzfristigen Preisausreißer dar, sondern den neuen marktwirtschaftlichen Gleichgewichtspreis, so die Einschätzung von empirica. Derzeit wird dieses Niveau aber erst an einigen Standorten (München und Umland, Frankfurt/Main, Hamburg) erreicht, so dass sich Neubauprojekte in der Breite noch nicht lohnen.

Bestandsmieten steigen weiter

Auch die Angebotsmieten für Bestandswohnungen ziehen weiter an. Nach einem bundesweiten Anstieg von 4,4 Prozent im Jahr 2025 ist für 2026 mit weiteren Zuwächsen von drei bis vier Prozent zu rechnen. „Die An-

gebotsmieten für Bestandswohnungen folgen mit einem gewissen Abstand zeitlich und im Niveau der Entwicklung der Neubaumieten. Angesichts von 20 Euro Neubaumieten werden die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in westdeutschen Großstädten auf 15 bis 16 Euro pro Quadratmeter steigen, in mittleren Städten von 13 bis 14 Euro. Während diese Werte in den Metropolen bereits weitgehend erreicht sind, stehen in vielen Mittelstädten noch spürbare Anpassungen bevor“, erläutert Professor **Harald Simons**, Mitglied des Vorstands empirica.

Grundlagen und Ziel des Wohnungsmarktberichts

Der Wohnungsmarktbericht 2026 basiert auf einer Analyse regionaler, amtlicher Statistiken und von Marktdaten, die in der Datenbank von empirica regio erfasst und im Rahmen des Berichts ausgewertet werden. Der empirica-Wohnungsmarktbericht versteht sich als Nachschlagewerk für den deutschen Wohnungsmarkt, gestützt auf die fortgesetzte Beschreibung der Marktentwicklungen, die aktualisierten empirica-Prognosen sowie das umfangreiche Fachwissen von empirica und empirica regio. ■

Der Wohnungsmarktbericht steht kostenlos zum Download bereit:

<https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/empirica-wohnungsmarktbericht-2026/>

HEP KVG

Zeichnung über App

Die **HEP Kapitalverwaltung AG (HEP KVG)** ist eine Partnerschaft mit dem Berliner WealthTech **NAO** eingegangen. Ab sofort können Anleger den Fonds „hep solar Invest ELTIF“ vollständig digital über die NAO-App zeichnen. Eine Zeichnung ist ab einem Euro möglich. Damit öffnet die HEP KVG den Fonds einem deutlich breiteren Anlegerkreis und erweitert ihre Vertriebswege um einen Direct-to-Consumer-Ansatz. NAO ist der erste mobile Broker für Private und Alternative Investments. Das Fintech ermöglicht Retail-Investoren, in Anlageklassen zu investieren, die bisher nur vermögenden und institutionellen Investoren offenstanden. Die Plattform ermöglicht die digitale Konto- und Depotöffnung in wenigen Minuten.

Deka Immobilien

Hotel in Wien gekauft

Deka Immobilien kauft das Fünf-Sterne-Hotel Andaz Vienna Am Belvedere in Wien für 92 Millionen Euro und bringt es in den Fonds „WestInvest InterSelect“ ein. Verkäufer ist ein Joint Venture aus zwei Tochtergesellschaften der **Hyatt Hotels Corporation** und der **Signa Development Selection AG**. Betreiber ist **MHP Hotel AG**, ab April 2026 läuft das Haus als **Hyatt Regency**. In Berlin hat Deka das Ensemble „Edison Höfe“ mit 27.700 Quadratmetern und acht Gebäuden aus dem Fonds „WestInvest Immo-Value“ an einen institutionellen Investor verkauft.

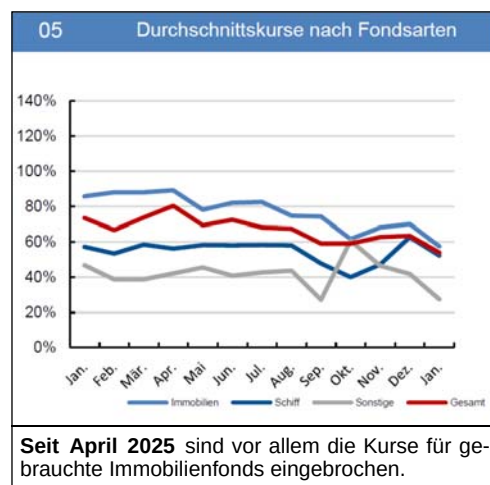
Niedrige Kurse wie ewig nicht mehr

Fondsbörse berichtet über lebhaften Handel mit gebrauchten Fonds

Mit einem Januar-Umsatz von 18,00 Millionen Euro (Vormonat: 14,96 Millionen Euro) aus 482 Vermittlungen (Vormonat: 390 Vermittlungen) startete der Handel an der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG lebhaft ins neue Jahr. Der durchschnittliche Nominalkurs für den Gesamtmarkt markierte dabei mit 54 Prozent (Vormonat: 61 Prozent) ein neues Mehrjahrestief, hauptsächlich bedingt durch weiterhin nachgebende Kurse bei Immobilienbeteiligungen.

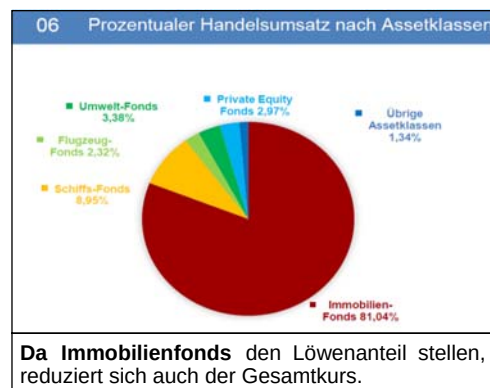
Im Immobiliensegment war nach dem ruhigen Dezember eine deutliche Januar-Belebung zu spüren, unter anderem durch große Einzeltransaktionen getragen. Der Segmentumsatz stieg auf 14,6 Millionen Euro (Vormonat: 10,4 Millionen Euro) aus 385 Vermittlungen (Vormonat: 285 Vermittlungen). Dabei liefen wie in den vergangenen Monaten Australien-Beteiligungen und Büroimmobilien besonders gut. Trotzdem fiel der Durchschnittkurs im Segment auf 58 Prozent (Vormonat: 65 Prozent) und näherte sich damit den Tiefs vom vergangenen Sommer. Zudem war der Segmentanteil am Gesamthandel mit 81 Prozent sehr hoch, so dass die Kurse besonders stark auf die Gesamtmarkt-Zahlen durchschlugen.

Bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds verlief der Handel in gewohnten Bahnen. Die Nachfrage nach Erneuerbare Energien-Beteiligungen war verhaltener als zuletzt, da in diesem Subsegment die professionellen Investoren eher zum Jahresende aktiv sind. Aus 62 Vermittlungen (Vormonat: ebenfalls 62 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 1,80 Millionen Euro (Vormonat: 2,54 Millionen Euro). Der durchschnittliche Kurs lag mit 28 Prozent deutlich unterhalb der gewohnten Spanne (Jahresdurchschnitt: 54 Pro-



zent; Vormonat: 52 Prozent), bedingt durch mehrere Flugzeug-Fonds, die zu eher symbolischen Restwert-Kursen gehandelt wurden.

Im Handel mit Schiffsfonds zeigte sich zahlenseitig wenig Veränderung zu den Vormonaten. Der Segment-Umsatz im Januar betrug 1,6 Millionen Euro aus 35 Vermittlungen und blieb nur wenig hinter dem Dezember zurück (zwei Millionen Euro aus 43 Vermittlungen). Nachfrage-seitig wäre allerdings mehr möglich gewesen. So waren Containerschiff-Beteiligungen außergewöhnlich stark gesucht. Vor dem Hintergrund der erneuten politischen Zuspitzung in Nahost erwachte auch wieder spekulatives Interesse für Rohöl- und Produkttanker. Der Durchschnittskurs zeigte sich mit 52 Prozent leicht erholt gegenüber dem Vormonat (49 Prozent), lag aber immer noch unterhalb des längerfristigen Mittelwertes (Jahresdurchschnitt: 60 Prozent). ■



Markus Gotzi

Punished

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

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

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

Impressum

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

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.de

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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

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

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

Commerz Real AG

**DF Deutsche Finance Holding
AG**

**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



DER FONDS
Ausgabe
500

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

500-mal „Der Fondsbrief“ bedeutet:

- 500-mal pointierte Kommentare des **Chefredakteurs Markus Gotzi**.
- 500-mal differenzierte Analysen konkreter Fonds und anderer Sachwerte-Produkte.
- 500-mal Einordnung aktueller Angebote in dynamischen Märkten.
- 500-mal News, Hintergründe & Trends aus der Sachwerte- und Immobilienbranche und zu den Menschen, die sie gestalten.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses besondere Jubiläum gemeinsam mit uns begehen und die Ausgabe Nr. 500 von „Der Fondsbrief“ mit einer Anzeige unterstützen. Wir freuen uns auch über ein Grußwort zu diesem besonderen Anlass.

Unsere Anzeigenpreise sind, seit es den Euro gibt, unverändert:

1/1 Seite: 3.500,- Euro
1/2 Seite: 2.500,- Euro
1/3 Seite: 1.750,- Euro (alle Preise zzgl. gesetzlicher MwSt.)

Ihre Anzeige oder Ihren Beitrag benötigen wir bis zum **23. Februar 2026**.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung unter:
info@rohmert-medien.de oder telefonisch unter 0152 – 59 51 19 48.

„Der Fondsbrief“ erscheint am **6. März 2026** zum **500. Mal** und belegt, dass **Beständigkeit, Wiedererkennbarkeit und konsequente Weiterentwicklung auch in bewegten Zeiten tragen**. 500 Ausgaben stehen für Kontinuität in einem Markt, der sich stetig wandelt. Für Einordnung statt Überreizung. Für Verlässlichkeit, Tiefe und Relevanz.

500

Vielleicht gibt es ja jemanden, der es noch nicht mitbekommen hat: Die nächste Ausgabe ist eine ganz besondere. Nummer 500. Wir freuen uns über nette Worte und selbstverständlich auch über Jubiläumsanzeigen. Und natürlich ist der 23. Februar nur eine theoretische Deadline, die wir problemlos um ein paar Tage nach hinten schieben können.

Anderes Thema: Zum Webinar Unternehmensnachfolge am 22. April 2026 hat sich schon eine stattliche Zahl von Teilnehmern angemeldet. Wie bereits berichtet, wird es übergreifende Informationen geben, sowohl aus rechtlicher

Perspektive als auch unter Berücksichtigung der emotionalen Aspekte. Weitere Anmeldungen jederzeit gerne unter redaktion@gotzi.de

Offenbar schließt die psychologische Begleitung einer Übergabe eine Lücke. Ich habe ein Manuskript dazu verfasst und einem renommierten Fachverlag angeboten, der das Buch in sein Programm aufnehmen und veröffentlichen will. Auch dazu in Kürze mehr. Warum Emotionen eine so bedeutende Rolle bei der Unternehmensnachfolge spielen, habe ich außerdem aufgearbeitet unter www.nachfolge-begleiter.de ■

Psychologische Beratung in der Unternehmensnachfolge

Emotionale und
zwischenmenschliche Aspekte
als Erfolgsfaktor

