

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 505 | 20. KW | 13.05.2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check:</b> 6b-Fonds von <b>Bonafide Invest</b> setzt auf Kindergärten	2
<b>Artikel 8 oder 9:</b> Einstufung nach ESG-Kriterien spielt kaum eine Rolle mehr	4
<b>Finfluencer:</b> EU will die Beratung in sozialen Medien stärker regulieren	8
<b>Modernes Wohnen:</b> Trotz Kostentreibern bei vielen Investoren weiterhin beliebt	10
<b>Personalia I</b>	12
<b>Demografie:</b> Den Banken sterben in den nächsten 20 Jahren viele Kunden weg	13
<b>Personalia II</b>	14
<b>Altersvorsorge:</b> Vielen Menschen fehlt das nötige Geld zum Investieren	15
<b>Stromeinspeisung:</b> Das Elektro-Auto als Batterie beim Strom-Verkauf	16
<b>Private Debt:</b> Mangelnde Transparenz erschwert Risiko-Einschätzung	17
<b>Fondsbörse Deutschland:</b> Iran-Krieg drückt Kurse für Schiffsbeteiligungen	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

So, der erste Schritt in eine sorgenlose Alterszeit ist geschafft. Seit heute darf ich Seniorenteller bestellen und bekomme Preisnachlässe in manchen Museen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Immerhin. Mein Vater war in meinem Alter schon zwei Jahre Rentner. Er nahm seinerzeit das Ruhestands-Angebot der **Sparkasse Essen** gerne an. Eine Generation später und auch meiner Selbstständigkeit geschuldet, ist die fröhliche Pensionisten-Party noch weit entfernt.

Im Gegenteil. Ich starte noch einmal durch - als Psychologischer Berater mit Schwerpunkt auf emotionaler Begleitung bei Unternehmens-Nachfolgen. In Gesprächen mit Unternehmerfamilien zeigt sich immer wieder: Übergaben scheitern selten am Geld. Oder an Verträgen. Häufig geht es um Kontrolle, Verantwortung, familiäre Konflikte oder die Frage, wie Gründer ihr Lebenswerk loslassen. Themen also, die auch Vermögensverwalter, Family Offices und Banken stärker beschäftigen dürften (weitere Informationen gerne hier: [www.nachfolge-begleiter.de](http://www.nachfolge-begleiter.de)). Mein lieber Kollege und Chefredakteur des Magazins **Immobilienmanager André Eberhard** hat ein nettes Interview dazu mit mir geführt und veröffentlicht (<https://www.immobiliengenerator.de/interview-markus-gotzi-die-meisten-nachfolgen-scheitern-nicht-am-geld-11052026>). Vielen Dank dafür!

Aber auch andere Kontakte aus meinem über Jahrzehnte gewachsenen Netzwerk können bei der zusätzlichen Positionierung hilfreich sein. **Mario Liebermann** zum Beispiel hat viele Jahre bei **Roland Berger** und der **Deutschen Bank** gearbeitet. Er kennt sich nicht nur im Fonds- und Assetmanagement aus, sondern verfügt außerdem über Erfahrungen in der Restrukturierung und Sanierung. Er sieht sich bestens gerüstet, seine Expertise zum Beispiel im Interimsmanagement bei Unternehmensnachfolgen einzubringen. Denn trotz Moderation werden längst nicht alle Übergaben innerhalb der Familie gelingen.

Weitreichende Verschiebungen dürfte es in absehbarer Zeit auch bei den Banken geben. Alleine aus Gründen der Demografie könnten regionale Banken in den kommenden zwei Jahrzehnten bis zu zwölf Prozent ihrer Kunden verlieren. Das wird nicht ohne Konsequenzen auf das Beratungsgeschäft bleiben. Junge Leute informieren sich auch bei Themen zu Kapitalanlagen und Altersvorsorge schon jetzt häufig über **TikTok** und **Telegram** - und erkennen nicht, welchen Schwätzern sie dabei regelmäßig auf den Leim gehen. Hier will die EU eingreifen und Finfluencer stärker regulieren. Ziel ist es, Verbraucher besser vor irreführenden oder einseitigen Empfehlungen zu schützen. Ich bin gespannt. Denn auch Rentner sind nicht vor Manipulation gefeit (ein Begriff, den bestimmt nur noch Senioren kennen).

Viel Spaß beim Lesen!



## Deutsche Finance

### Dänisch Wohnen

Die **Deutsche Finance International** baut ihr Wohnportfolio in Dänemark weiter aus und erwirbt gemeinsam mit dem dänischen Investmenthaus **Evervest 97** neu fertiggestellte Reihenhäuser im Großraum Kopenhagen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 46 Millionen Euro. Das Projekt im südlich von Kopenhagen gelegenen Greve umfasst 10.900 Quadratmeter Wohnfläche.

Die eingeschossigen Reihenhäuser verfügen jeweils über vier Schlafzimmer und sind nach hohen Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert (EPC A, DGNB Gold). Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2025. Zum Investment gehört zudem ein Anteil an der Quartiersfläche „Greve Bakke“, die als Grün- und Freizeitareal angelegt ist.

Mit dem Ankauf setzt die Deutsche Finance International den Ausbau einer auf Reihenhäuser spezialisierten Wohn-Plattform in Dänemark fort. Im Fokus stehen energieeffiziente Mietobjekte in wachstumsstarken Lagen rund um die Metropolregion Kopenhagen. Die Plattform strebt ein Investitionsvolumen von bis zu 500 Millionen Euro an. Als Ankerinvestor fungiert die **Diversified Property Investments (DPI)**-Sparte von **Grosvenor**. Die Deutsche Finance International baut damit auf bestehenden Aktivitäten im dänischen Wohnungsmarkt auf. Dazu zählen unter anderem die studentische Wohnanlage „Blækhus“ mit rund 1.200 Einheiten (verkauft 2022) sowie die 2025 gestartete Flex-Living-Plattform „Mylo Living“.



Kindergarten aus dem Türk-Portfolio, Kooperationspartner von Bonafide Invest.

### Fonds-Check

## AIF-Premiere mit Steuer-Argument

Bonafide Invest bringt 6b-Fonds mit Investitionen in neue Kindergärten

**Wer in diesen Zeiten einen geschlossenen Immobilienfonds platzieren möchte, braucht besondere Argumente: Die Hahn-Gruppe trifft mit ihrer Expertise bei Super- und Fachmärkten den Nerv. Hannover Leasing stellt bei seiner Handelsimmobilie Ausschüttungen von sieben Prozent in Aussicht. BVT und US Treuhand setzen auf Gelegenheiten mit Wohnanlagen und günstig gekauften Bürogebäuden in den USA. Jamestown sucht Opportunitäten in Europa und möchte die US-Expertise auf den Kontinent übertragen.**

Der Münchner Initiator **Bonafide Invest** richtet sich mit dem „Bonafide Invest Resilienz GmbH & Co. KG § 6 b/c Fonds“ an vermögende Investoren mit Steuerproblemen. 6b-Fonds zur Verschiebung von Steuerzahlungen sind keine Innovation. Ungewöhnlich ist in diesem Zusammenhang das Asset. Bonafide investiert mit seinem ersten AIF in Kindertagesstätten – ein Segment, das nach Ansicht des Unternehmens von langfristiger Stabilität, gesellschaftlicher Relevanz und planbaren Mieterträgen geprägt ist.

**Objekte:** Als Anlageklasse setzt der Fonds ausschließlich auf Neubau-

Kindertagesstätten in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Bonafide Invest berichtet, dass allein in Nordrhein-Westfalen ein Fehlbedarf von rund 85.000 Kita-Plätzen besteht. Die Objekte sollen überwiegend „off market“ über ein langjähriges Netzwerk akquiriert werden. Bonafide verweist auf die Zusammenarbeit mit einem mittelständischen Familienunternehmen, das eine belastbare Performance mit dem Bau von Kindergärten nachweisen kann. Die **Michael Türk Unternehmensgruppe** aus Ratingen hat bereits mehr als 30 Kita-Bauvorhaben vor allem im Ruhrgebiet realisiert.

Die Attraktivität des Segments begründet der Anbieter vor allem mit langfristigen Mietverträgen und staatlich abgesicherten Einnahmen. Vorgesehen seien Mietlaufzeiten von 25 Jahren, indexierte Verträge und zusätzliche Sicherheiten wie Patronatserklärungen oder Mittelbescheide öffentlicher Träger.

Als mögliches erstes Investment nennt der Anbieter ein Neubauprojekt in Dortmund. Geplant ist eine massiv gebaute Kindertagesstätte mit Grünflächen und Parkplätzen, die hohe Anforderungen von Unfallkassen und Landschaftverbänden erfüllen müsse. ▶

**Konzeption:** Der Fonds ist als geschlossener Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) konzipiert und soll ein Eigenkapitalvolumen zwischen sieben und 15 Millionen Euro erreichen. Anleger sind ab Tickets von mindestens 200.000 Euro dabei. Die Laufzeit ist bis Ende 2044 vorgesehen. Prognostiziert werden laufende Ausschüttungen zwischen 2,1 und 3,8 Prozent und eine Gesamtausschüttung von rund 191 % vor Steuern. Die Zielrendite für Privatanleger gibt Bonafide Invest mit rund vier Prozent IRR an.

**6b-Besonderheit:** Wer in einen 6b-Fonds investiert, schaut in der Regel nur am Rande auf die Ertragsmöglichkeiten. Zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Nutzung der §§ 6b und 6c Einkommensteuergesetz, die es erlaubt, stille Reserven steuerneutral auf neue Investitionen zu übertragen. Typische Zeichner sind Unternehmer, die ihren Betrieb veräußert haben und Landwirte, die Grundstücke mit Gewinn verkaufen konnten. Bonafide Invest wirbt dabei mit einem „Übertragungsfaktor“ von rund 210 Prozent.

**Anbieter:** Hinter dem Fonds steht die 2009 gegründete Bonafide Invest GmbH unter Leitung von

**Thomas Backs**, der nach Unternehmensangaben auf mehr als 30 Jahre Erfahrung im Kapitalmarktgeschäft zurückblickt. Die Kapitalverwaltung übernimmt die BaFin-registrierte **DSKV Deutsche Service Kapitalverwaltungs-GmbH** aus München.

**Meiner Meinung nach...** Der 6b-Fonds verbindet zwei Entwicklungen des deutschen Immobilienmarkts: Den zunehmenden Fokus institutioneller und semiprofessioneller Investoren auf „Social Infrastructure“-Immobilien wie Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens und das anhaltende Interesse vermögender Unternehmer an steueroptimierten Reinvestitionsmodellen. Dabei bleiben die Fonds unternehmerische Beteiligungen. Ob die Kombination aus Kita-Infrastruktur und §-6b-Mechanismus dauerhaft attraktive Renditen liefert, dürfte trotz weitgehend gesicherter Einnahmen von der Entwicklung bei den Baukosten, dem Zinsniveau und der langfristigen Stabilität öffentlicher Finanzierungssysteme abhängen. ■

Marketinganzeige

**Jamestown** Europa

## Jetzt in Jamestown Europa investieren!

### Der Fonds im Überblick

- **Investitionsstrategie:** Vermietete Immobilien im Euroraum
- **Geplante Ausschüttung:** 5%\* p.a., 110%\* Verkaufserlöse
- **Mindestbeteiligung:** 10.000€

### Kaufvertrag erstes Fondsobjekt bereits unterschrieben!

Oranienburger Straße 4-5, Toplage in Berlin Mitte



Mehr Informationen auf unserer Website

\* Prospektierte Ausschüttung: 5% p.a. ab dem 01.01.2027 (davor eine Anfängliche Ausschüttung von 3% p.a.) sowie 110% nach Verkauf der Immobilien, darüber hinausgehende Beträge zu 2/3 an die Anleger und 1/3 an Jamestown. Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital.

**Disclaimer: Dies ist eine Marketinganzeige.** Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Marketinganzeige stammen von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die Angaben zur Beteiligung Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln erhältlich.

## Pangaea Life

### Blue-Invest-Police

Die Bayerische entwickelt ihre Altersvorsorge und kombiniert Sachwerte mit größerer Kapitalmarkt-Flexibilität. Die nachhaltigen Sachwertefonds der **Pangaea Life**, einer Tochter der Bayerischen, bleiben das Fundament der „Blue Invest“-Police – mit Investments in erneuerbare Energien und nachhaltigen Wohnraum. Gleichzeitig eröffnet die neue Struktur deutlich mehr Spielraum: Kundinnen und Kunden können ihr Portfolio breiter aufstellen und bis zu 70 Prozent in nachhaltige Publikumsfonds investieren.

# ESG-Kategorien ohne Bedeutung

Investmentfonds nach Artikel-9 verlieren an Zahl und Vermögen

Die Aufregung war groß, als die EU den Anbietern vorschrieb, wie sie ihre Fonds zu benennen haben. Seit Ende 2024 müssen Fondsnamen, die Nachhaltigkeitsbegriffe nutzen, durch ESMA-Leitlinien der EU strenge Kriterien erfüllen, um Greenwashing zu vermeiden. Ein halbes Jahr später galt die Richtlinie auch für bereits bestehende Fonds.

Nun zeigt sich, dass nachhaltige Fonds einen signifikanten Wandel erleben. Während hellgrüne Fonds nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) deutlich wachsen, verlieren streng nachhaltige Artikel-9-Fonds sowohl an Zahl als auch an verwaltetem Vermögen. Geopolitische Verschiebungen und regulatorische Anpassungen prägen das Marktumfeld. Ergebnisse

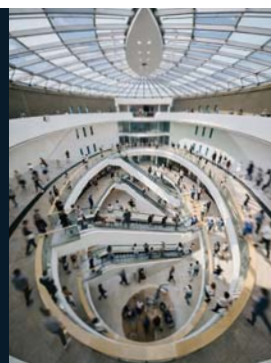
einer Untersuchung der **Scope-Gruppe**. Das trifft nicht nur auf die offenen Investmentfonds zu, sondern auch auf geschlossene New-Energy-Fonds. In der Wahrnehmung der Anbieter spielt es im Vertrieb keine Rolle, ob die AIF die Voraussetzungen nach Artikel acht, neun oder gar nicht erfüllen.

Die derzeit noch geltende SFDR unterscheidet zwischen folgenden Kategorien: Artikel-6-Produkte: Fonds ohne Nachhaltigkeitsfokus. Finanzmarktteilnehmer müssen erklären, wie Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt werden oder begründen, warum sie diese Risiken nicht für relevant halten.

Artikel-8-Produkte (hellgrün): Ökologische und soziale Eigenschaften oder deren Kombination werden gefördert. ▶

||| 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)

Tabelle 3: Nennungen im Fondsnamen und Zuordnung Artikel 8/9 SFDR nach Begriffsgruppe

Begriffsgruppe	Anzahl der Nennungen	Änderung ggü. Okt. 2024	Anteil Artikel 8 und/oder 9	Artikel 8	Artikel 9
Umwelt-verwandt	1004	-25,0%	99,5%	790	209
Nachhaltigkeits-verwandt	412	-41,6%	91,7%	234	144
Impact-verwandt	226	-17,2%	90,3%	100	104
Transitions-verwandt	144	-9,4%	95,1%	110	27
Mehrfach-verwandt	102	2,0%	99,0%	64	37
Sozial-verwandt	76	1,3%	97,4%	39	35
Governance-verwandt	1	N/A	100,0%	1	0

Quelle: ScopeExplorer, Stand: 28.02.2026

Im Namen eines Fonds können mehrere Begriffe enthalten sein. In den aktuell 1.707 Fondsnamen sind insgesamt 1.965 Begriffe zu finden, ein Rückgang gegenüber Oktober 2024, als 2.623 Begriffe benutzt wurden.

**Seit 2024** haben zahlreiche Anbieter die nachhaltigen Namen ihrer grünen Fonds geändert.

Artikel-9-Produkte (dunkelgrün): Das Investment verfolgt ein explizites Nachhaltigkeitsziel und ein Index, der auf das Ziel ausgerichtet ist, wird als Referenzwert festgelegt.

Zum Stichtag 28.02.2026 waren in Deutschland 584 Artikel-9-Fonds mit einem Volumen von 207 Milliarden Euro zugelassen – ein Rückgang von rund sieben Prozent bei Anzahl und Vermögen binnen eines Jahres. Artikel-8-Fonds konnten im gleichen Zeitraum deutlich zulegen: Ihre Zahl stieg auf

6.623 Fonds, das verwaltete Vermögen wuchs um rund 1,4 Billionen Euro auf 5,76 Billionen Euro. Artikel-8-Produkte profitieren von geringeren Einschränkungen bei der Portfoliozusammensetzung. Auch bei geschlossenen AIF sind die Anforderungen an das Management niedriger als bei Fonds nach Artikel 9.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der steigende Stellenwert von Verteidigung und fossilen Energien aufgrund der Politik der US-Regierung und infolge geopolitischer Krisen. Der erhöhte Investitionsdruck auf Europa wirkt sich direkt auf die Kapitalmärkte aus: Rüstungsunternehmen zählen zu den stärksten Performern, was deren Aktien für Anleger attraktiv macht. Die EU-Offenlegungsverordnung erlaubt nachhaltigen Fonds unter bestimmten Bedingungen Investitionen in Rüstungstitel. Das geht so weit, dass selbst Produkte, die sich auf diese Branche fokussieren, unter Umständen das Label eines hellgrünen Fonds tragen dürfen. Die EU-Taxonomie als weiteres maßgebliches Regelwerk für ESG-Investitionen stuft Rüstung dagegen nicht als nachhaltige wirtschaftliche Aktivität ein.

Einen weiteren Einschnitt markiert die Umsetzung der ESMA-Leitlinien zu Fondsnamen, die seit Mai



# Mehr Diversifikation im Portfolio? Gibt's bei uns.

Mit **Blue Invest** in erneuerbare Energien und nachhaltige Immobilien investieren.

Jetzt informieren:  
[www.pangaea-life.de](http://www.pangaea-life.de)



## HIH Invest

### Kauf in London

Die **HIH Invest** hat das Büro- und Geschäftshaus 67-73 Chancery Lane in London für einen Spezialfonds erworben. Verkäufer der Core-Immobilie ist eine private Stiftung. Bei dem Ensemble handelt es sich um ein komplettes Re-Development bzw. einen Neubau aus dem Jahr 2008 hinter teilweise historischen Fassaden. Das Gebäude wurde 2024 umfassend renoviert. Der Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück läuft noch 175 Jahre. Alleinmieter der Büroflächen ist das Infrastruktur- und Umweltberaterunternehmen **WSP UK**.

2025 für alle Fonds gelten. Innerhalb von rund einem Jahr sank die Zahl der Fonds mit ESG-Bezug im Namen um 29 Prozent, das entsprechende Fondsvermögen um 18 Prozent. Insgesamt wurden 610 Fonds umbenannt – etwa jeder vierte Fonds, dessen Name im Oktober 2024 einen Nachhaltigkeitsbezug hatte. Besonders stark rückläufig ist die Verwendung allgemein nachhaltigkeitsbezogener Begriffe (minus 41,6 Prozent).

Die Auswertung zeigt zudem, dass größere Fonds den höheren Compliance-Aufwand häufiger akzeptierten als kleinere, die ihre Fondsnamen häufiger anpassten oder Nachhaltigkeitsbegriffe komplett strichen.

Paradox wirkt aus Sicht der Fondsmanager die regulatorische Gesamtlage: Einerseits steigen für sie die Anforderungen an Transparenz und Nachweis-

führung, andererseits sinkt durch Erleichterungen für Unternehmen bei EU-Taxonomie und der Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) die Verfügbarkeit granularer Nachhaltigkeitsdaten. Eine strengere direkte Regulierung trifft damit auf eine indirekte Deregulierung.

Nachhaltige Geldanlagen verlieren nicht vollständig an Bedeutung, verändern aber ihren Charakter. Flexiblere ESG-Konzepte gewinnen an Gewicht, während streng definierte Nachhaltigkeitsfonds unter Druck geraten. Gleichzeitig setzen geopolitische Realitäten und regulatorische Eingriffe neue Akzente. Für Anleger und Fondsanbieter wird es dadurch schwieriger – aber auch wichtiger –, Nachhaltigkeitsversprechen genau einzuordnen. ■



#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

[www.realisag.de](http://www.realisag.de) 



# RENDITE AUF LAGER

## INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



FUND

24

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

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

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren<sup>1</sup>
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %<sup>2</sup>

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

**DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH**

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

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

<sup>2</sup> Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

# Finfluencer in die Verantwortung nehmen

Junge Leute vertrauen TikTok und Instagram - Europäische Union drängt auf stärkere Regulierung

Das Europäische Parlament drängt auf eine strengere Regulierung von Finfluencern – also Influencer, die in sozialen Netzwerken Finanzprodukte bewerben oder Anlagetipps geben. Hintergrund ist ihre wachsende Bedeutung insbesondere für junge Menschen, die Plattformen wie TikTok oder Instagram zunehmend als wichtigste Informationsquelle für Finanzfragen nutzen.

Wie erreichen Anbieter von Finanzdienstleistern junge Investoren? Die Antwort auf diese Frage ist zukunftsweisend, denn mit den typischen Vermittlern zum Beispiel von Publikums-AIF sind auch ihre Kunden gealtert. Auf dem jüngsten Sachwertgipfel berichtete ein Teilnehmer von einer Strategie, bei der ein Influencer mit starkem Verteiler - aber keine Ahnung von Kapitalanlagen - eine Diskussion mit seinen Followern über eine provokante Frage anstieß und über die Trichter-Funktion so weit zuspitzte, bis Interessenten übrig blieben, die offen waren für In-

vestitionen in Edelmetallen - dem empfohlenen Asset. Und somit einen vielversprechenden Ansatz zu Verkaufsgesprächen boten.

Andere Influencer kennen sich ebenfalls nicht aus, raten aber konkret selbst zu oft komplizierten Investments, an denen sie verdienen. Nach dem Willen der EU Abgeordneten sollen für solche Finfluencer künftig ähnliche Maßstäbe gelten wie für klassische Finanzberater. Im Zentrum steht dabei vor allem mehr Transparenz: Bezahlte Kooperationen müssten klar gekennzeichnet, Interessenkonflikte offengelegt werden. Ziel ist es, Verbraucher besser vor irreführenden oder einseitigen Empfehlungen zu schützen.

Darüber hinaus sprechen sich die Parlamentarier für deutliche Einschränkungen bei der Werbung aus. Künftig sollen nur noch zugelassene Finanzdienstleister Finanzprodukte in sozialen Medien bewerben dürfen. Auch die Möglichkeit, mit bezahlten Reichweiten-



**hausInvest**

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

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

**Patrizia****Hotel in Augsburg**

**Patrizia** hat für eine Bestandsimmobilie in Augsburg einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Als Mieter wurde **COTP** gewonnen, ein White-Label-Hotelbetreiber im deutschen Markt. Das fünfstöckige Hotelgebäude am östlichen Rand der Altstadt verfügt über 136 Zimmer und eine Bruttogrundfläche von rund 5.200 Quadratmetern. Die Hotelimmobilie wird unter der Marke „**Holiday Inn Express**“ betrieben. Die Gästezimmer werden im laufenden Betrieb renoviert.

kampagnen gezielt Aufmerksamkeit für Anlageempfehlungen zu erzeugen, soll eingeschränkt werden. Plattformen könnten zudem in die Pflicht genommen werden und bei Verstößen haften.

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Kontrolle: Nationale Aufsichtsbehörden sollen Finfluencer künftig stärker überwachen. Ergänzend sind Schulungsprogramme geplant, um Influencer mit rechtlichen Vorgaben und ethischen Standards vertraut zu machen. Allerdings haben die Beschlüsse des Parlaments zunächst nur empfehlenden Charakter. Die Europäische Kommission muss die Vorschläge prüfen und entscheiden, ob daraus konkrete Gesetzesinitiativen entstehen.

Neben regulatorischen Eingriffen betonen Politiker und Verbraucherschützer auch die Bedeutung von Bildung. Fi-

nanzwissen sei nur unzureichend im Schulunterricht verankert. Gerade deshalb suchten junge Menschen Orientierung bei Influencern, deren Seriosität schwer einzuschätzen sei.

Verbraucherschützer gehen in ihren Forderungen noch weiter. Sie plädieren für verpflichtende Sachkundenachweise für Finfluencer und für ein staatlich geführtes Transparenzregister, etwa unter Aufsicht der Finanzaufsicht. Ergänzend wird ein Prüfsiegel diskutiert, das vertrauenswürdige Anbieter für Nutzer erkennbar machen soll. Insgesamt zielen die Vorschläge darauf ab, die nur lose regulierte Branche stärker in Strukturen des Finanzmarkts einzubinden. Finfluencer würden damit nicht länger nur als Content-Produzenten gelten, sondern als Akteure mit wachsender Verantwortung für finanzielle Entscheidungen ihres Publikums. ■



Deutsche Service Kapitalverwaltungs - GmbH

Digitale, unabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft  
aus München - spezialisiert auf Immobilien,  
Private Equity und Erneuerbare Energien.

KVG-Dienstleistungen nach KAGB:  
Fondskonzeption, Verwaltung und  
Reporting für geschlossene Spezial-AIF.

Diskret - Seriös - Kompetent - Verlässlich



Jetzt informieren unter:  
[www.dskv.eu](http://www.dskv.eu)

Kontakt:  
[info@dskv.eu](mailto:info@dskv.eu) +49 89 41 62 700 - 0

# Kostentreiber im Segment Modernes Wohnen

Studentenwohnheime, Co-Living und Micro-Living trotzdem bei Investoren zunehmend gefragt

**Konzepte des Modernen Wohnens wie Studentenwohnen, Co-Living und Micro-Living erfreuen sich bei Investoren einer hohen Nachfrage und weisen zugleich eine intensive Kostenstruktur auf. Obwohl diese Nutzungsarten der Wohnwirtschaft zuzuordnen sind, zeigen sie in wesentlichen Bereichen Merkmale gewerblicher Nutzungen. Dies betrifft den laufenden Betrieb, die Serviceintensität und das Kosten- und Erlösprofil.**

Vor diesem Hintergrund setzt die **CBRE**-Analyse an: Auf Basis der Datenbank zum Segment des Modernen Wohnens mit professionell betriebenen Objekten ab rund 100 bis über 500 Wohneinheiten, von denen mehr als die Hälfte in den Top-7-Städten liegt, werden die Einnahmen und Kosten im laufenden Betrieb systematisch ausgewertet.

Untersucht werden unter anderem Kaltmieten und All-in-Preise, Objekt- und Lagequalitäten sowie Größen- und Ausstattungsstandards. Ergänzend fließen

Erkenntnisse aus der Bewertung zahlreicher Objekte sowie der kontinuierliche Austausch mit Betreibern und Investoren ein. Ziel ist es, einen belastbaren Kostenbenchmark für das Segment zu schaffen, die Transparenz zu erhöhen und eine fundierte Grundlage für den vertiefenden fachlichen und investitionsbezogenen Dialog bereitzustellen.

Die Mieten im Modernen Wohnen werden fast ausschließlich als All-in-Preise aufgerufen und beinhalten über die Kaltmiete hinaus eine Pauschale, die Neben- und Betriebskosten vollumfänglich abdeckt. Diese umfasst analog zur Warmmiete in den Segmenten des traditionellen Wohnungsmarktes die gängigen umlagefähigen Nebenkosten wie Wasser, Heizung oder Steuern. Im Modernen Wohnen wird für den Verbrauch von Wasser und Heizung ein fixer Betrag angesetzt. Außerdem sind die Kosten für den Stromverbrauch, die Möblierung der Wohnung und Internetzugang ebenfalls in der typischen All-In-Miete inkludiert. ▶



Verlässlichkeit trägt.  
Vertrauen verbindet.

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



## KINGSTONE RE

### Deal in Polen

**KINGSTONE Real Estate** hat mit dem französischen Vermögensverwalter **Iroko** eine Kooperation geschlossen. KINGSTONE RE soll für Iroko Atlas Objekte mit hohen laufenden Cashflows in guten Lagen in polnischen Städten identifizieren. Die Nutzungsarten umfassen Büro, Lebensmitteleinzelhandel, Logistik und Light Industrial. Das Volumen der Immobilien soll sich zwischen zwei und 20 Millionen Euro bewegen. Ein erstes Büroobjekt in Krakau mit Namen „Nowa Kamienica“ wurde bereits erworben.

In einer ersten Analyse der aufgerufenen Mieten in den Objekten der CBRE Modern Living Datenbank wurde die Kaltmiete zu den pauschalen Kosten ins Verhältnis gesetzt. Der durchschnittliche Anteil der Kaltmiete an der All-in-Gesamtmiete beträgt 76 Prozent. Das entspricht bei einem Studio für monatlich 800 All-in einer Kaltmiete von 608 Euro bzw. rund 30 Euro pro Quadratmeter.

Die Auswertung der reinen Kaltmieten nach Baujahr und Lage zeigt erwartungsgemäß, dass jüngere Objekte höhere Mieten erzielen, insbesondere in den Top-Standorten. Der Mietaufschlag zwischen Objekten mit einem Alter von fünf gegenüber zehn Jahren fällt dabei jedoch gering aus. In das Segment fallen Konzepte, die typischerweise auf eine mittel- bis längerfristige Vermietung ausgerichtet sind (mindestens sechs Monate). Sie unterscheiden sich vom klassischen Wohnen durch ein höheres Maß

an Serviceintensität und betrieblicher Organisation.

Neben den üblichen Kosten entstehen im Betrieb weitere Aufwendungen, wie die Instandhaltung der Gebäude, Services, das Management der vergleichsweise hoher Fluktuation sowie strukturelle Positionen. Auf Basis ausgewählter Businesspläne und des Austauschs mit Betreibern und Bestandhaltern wurden die Anteile der einzelnen Kostenkategorien an den jährlichen Gesamtausgaben analysiert und als Orientierungsgröße für professionell betriebene Objekte hergeleitet. Betrachtet wird dabei der Betrieb des Konzepts, jedoch nicht die Finanzierung der Immobilie:

Betriebskosten direkter Verbrauch (Wasser, Elektrizität, Heizung, Internet): 29 bis 32 Prozent der Kosten Gebäudebezogene Kosten (Instandhaltung und Renovierung): 14 bis 22 Prozent der

## NEUE INVESTMENTCHANCE

# PARIBUS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

Investieren Sie mit Paribus in eine moderne und langfristig vermietete **Büro- und Forschungsimmoblie** in unmittelbarer Nähe der Quartiersentwicklung „**Siemensstadt Square**“.



© Paribus/Fotograf Nils Hendrik Müller

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des Investmentvermögens sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

**6,2% p.a.**

Durchschnittliche Auszahlung

**15,7**

Multiplikator Ankauf

**BSH Hausgeräte GmbH**

Mietvertrag bis Ende 2036

**Geschlossener  
Publikums-AIF**

Mindestbeteiligung 20.000 €

PARIBUS

Paribus ist ein inhabergeführtes Finanzunternehmen für alternative Sachwert-Investments. Seit 2003 entwickelt und strukturiert Paribus Kapitalanlagen für professionelle, semi-professionelle und private Investoren mit Fokus auf Immobilien, Infrastruktur und unternehmerische Beteiligungen.



Mehr erfahren:  
[paribus.de](https://paribus.de)

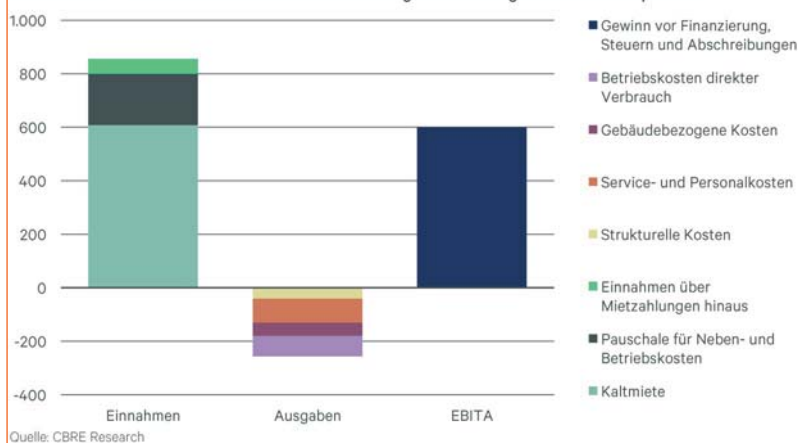
## Wechsel Dich I

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG baut ihre Aktivitäten im Bereich Private Markets aus und hat **Reinhard Feichtner** verpflichtet. Er war zuvor 26 Jahre in der **UniCredit Gruppe** tätig und verantwortete zuletzt das Produktmanagement für Alternative Investmentfonds mit Schwerpunkt im Wealth Management und Private Banking. Bei der Fondsbörse steht die Etablierung einer skalierbaren und regulatorisch belastbaren Marktinfrastruktur für unterschiedliche Produktkategorien im Wealth Segment im Fokus.

**Karl Reinitzhuber** wurde mit Wirkung zum 1. Februar 2026 in den Aufsichtsrat der **ILG KVG** berufen. Der Gründer der **ILG Gruppe**, **Günter Lauerbach**, schied nach langjähriger Tätigkeit aus dem Gremium aus. Reinitzhuber verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft.

**Kai Jennert** hat mit Wirkung zum 1. Mai die Rolle des Chief Executive Officer (CEO) von **Lazard Asset Management** in Deutschland und Österreich übernommen. Er folgt auf **Andreas Hübner**, der das Unternehmen über mehr als zwei Jahrzehnte hinweg maßgeblich geprägt hat. Jennert wird in seiner neuen Funktion zudem dem Verwaltungsrat der Lazard Asset Management Schweiz AG angehören und damit seine Verantwortung in der DACH-Region weiter ausbauen.

ABBILDUNG 3: Jahresbilanz der Einnahmen und Ausgaben in Bezug auf ein 800-€-Apartment



**Rund ein Viertel** der Mieteinnahmen gehen drauf für Kosten aller Art. Das müssen Investoren von Modern-Living-Objekten berücksichtigen.

Kosten Service und Personal (Verwaltung, Reinigung, Events, Personal vor Ort, Büro, Marketing): 32 bis 39 Prozent Strukturelle Kosten (Versicherung, Steuern, rechtliche Themen, Bank): 15 bis 20 Prozent der Kosten.

Die wirtschaftliche Bilanz von Modern-Living-Objekten variiert deutlich und wird unter anderem durch die lokale Marktlage und dem regionalen Preisniveau, durch das jeweilige Nutzungskonzept sowie die Objektgröße geprägt.

Im Beispiel gliedert sich die All-in-Miete von 800 Euro in 76 Prozent Kaltmiete (608 Euro) und 24 Prozent Pauschale für Neben- und Betriebskosten (192 Euro). Ergänzend zur Vermietung möblierter Apartments werden zusätzliche Erlöse generiert: Pauschalen beim Ein- und Auszug, die Vermietung von Stellplätzen oder Stauraum sowie weitere Services (Nutzung der Waschmaschinen, Reinigungsleistungen). Im Mittel belaufen sich diese Zusatzerlöse auf rund sieben Prozent der All-in-Miete (56 Euro pro Monat). Diese Betrachtung steht stellvertretend für den Cashflow eines Objekts über ein ganzes Jahr.

Die laufenden Ausgaben summieren sich im Beispiel auf 257 Euro monatlich. Gegenüber den Einnahmen von insgesamt 856 Euro bedeutet dies ein Verhältnis vom Netto-Betriebsergebnis zum Umsatz (NOI-Marge) von rund 70 Prozent. Die Beispielrechnung verdeutlicht, dass ein signifikanter Teil der Kosten

unabhängig vom Vermietungsgrad anfällt, wodurch die Auslastung einen zentralen Hebel für die Wirtschaftlichkeit darstellt. Zusätzliche Erlösquellen können das Betriebsergebnis stabilisieren, während die Kalt-

miete die tragende Grundlage des Modells bleibt.

**Fazit...** Moderne Wohnkonzepte erzielen im Vergleich zum klassischen Wohnen deutlich höhere Erträge. Diese basieren auf produktspezifischen Merkmalen, zentraleren Lagen, sowie einem höheren Ausstattungs- und Servicelevel.

Während Verbrauchskosten meist durch Nebenkostenpauschalen gedeckt sind, stellen Personal- und Serviceleistungen, Fluktuationsmanagement und Instandhaltung wesentliche Kostentreiber dar. Voll ausgelastete Objekte erreichen eine mittlere NOI-Marge von üblicherweise 65 bis 75 Prozent. In den Top-7-Städten und in energieeffizienten und ESG-konformen Immobilien liegt diese tendenziell höher und kann in der Spitze bis zu 85 Prozent betragen.

Dies verdeutlicht die Standort- und Konzeptabhängigkeit des Segments. Modernes Wohnen zeigt insgesamt eine stabile operative Ertragskraft und positioniert sich risikoseitig zwischen klassischem Wohnen und Betreiberimmobilien. Für eine abschließende Investitionsbewertung sind neben dem Netto-Betriebsergebnis auch der Marktwert der Immobilie und die Finanzierungskosten zu berücksichtigen. ■

# Den Banken sterben die Kunden weg

Regionale Kreditinstitute könnten in den kommenden 20 Jahren bis zu zwölf Prozent ihrer Basis verlieren

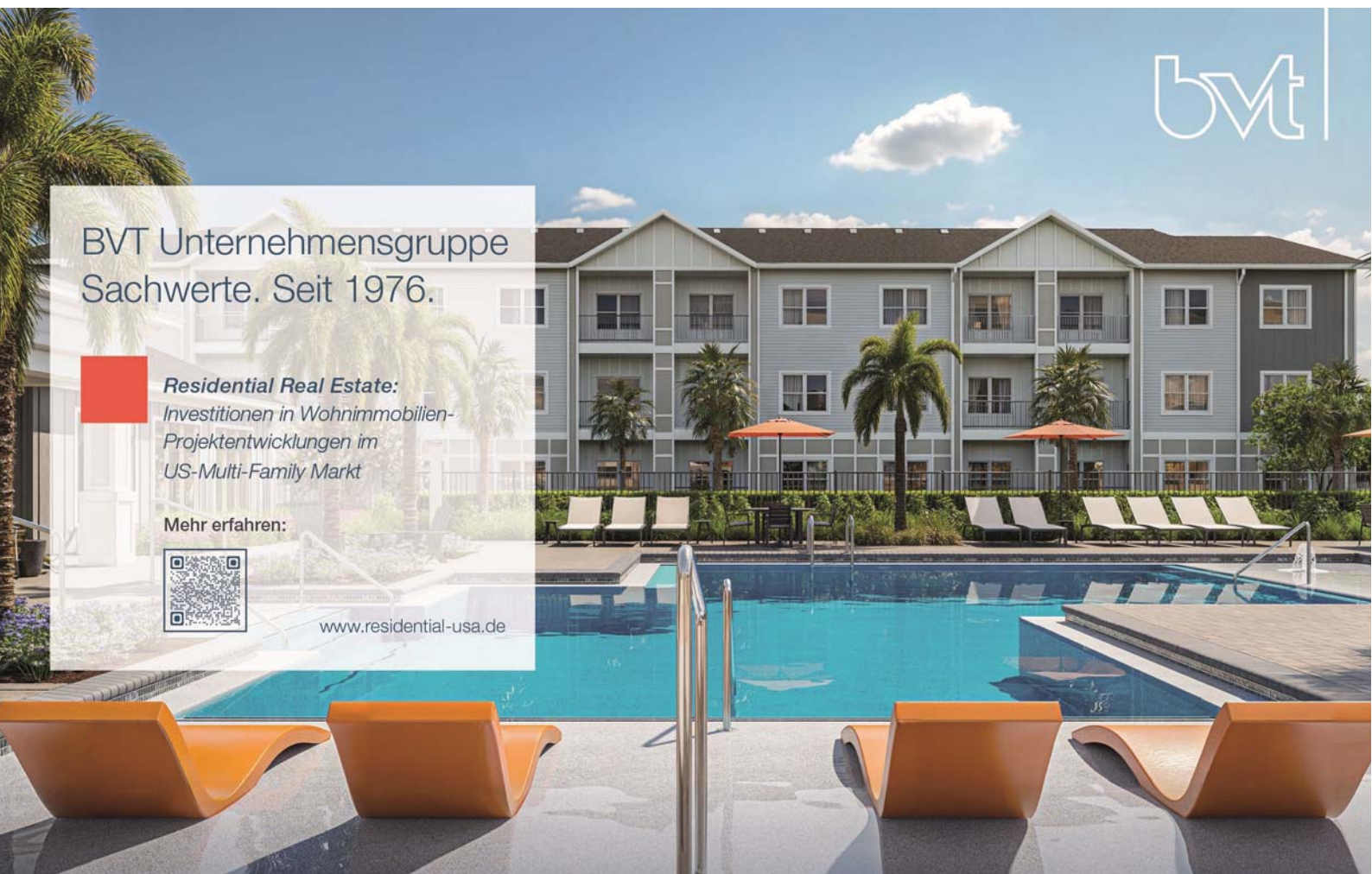
Die deutsche Gesellschaft schrumpft und wird immer älter. Diese Entwicklung gefährdet das Geschäftsmodell deutscher Kreditinstitute. Besonders betroffen sind die regional gebundenen Finanzinstitute: Regionale Banken könnten bis 2045 durchschnittlich rund zwölf Prozent ihrer Kundenbasis verlieren. Zu diesen Ergebnissen kommt die PwC-Analyse „Banken im Demografie-Check“.

Zwischen 2011 und 2025 wuchs die Bevölkerung Deutschlands um rund 3,1 Millionen Menschen. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen haben die beiden großen Einwanderungswellen der Jahre 2015 und 2023. Seit 2025 schrumpft die deutsche Bevölkerung jedoch wieder – und dieser Trend wird sich Prognosen zufolge fortsetzen. Langfristig weisen fast alle Szenarien zum Teil sehr deutliche Bevölkerungsrückgänge aus: Während wenige Modelle noch von einem moderaten Wachstum ausgehen, prognostizieren Basiszenarien bis 2045 Rückgänge von rund 3,7 Prozent. Pessimistischere Prognosen sehen eine noch

deutlich stärkere Schrumpfung der Bevölkerung voraus.

Das liegt auch an der Struktur des deutschen Bankenmarkts: Dieser ist durch eine hohe Zahl regional gebundener Institute geprägt. Gerade für diese Institute sind lokale demografische Entwicklungen entscheidend. Das Problem: Laut PwC-Analyse werden mehr als 60 Prozent der deutschen Gemeinden künftig nicht mehr wachsen. In einzelnen Regionen erwarten die PwC-Experten Bevölkerungsrückgänge von über 30 Prozent. Diese Entwicklung führt dazu, dass die einzelnen Banken den demografischen Risiken unterschiedlich stark ausgesetzt sind.

In den vergangenen zehn Jahren profitierten alle Bankengruppen vom Bevölkerungswachstum, wenn auch unterschiedlich stark: Privatbanken verzeichneten ein durchschnittliches Marktwachstum von 7,7 Prozent, Volksbanken von 4,2 Prozent und Sparkassen von 3,0 Prozent. ▶



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



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

Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206

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

## Wechsel Dich II

Die **Real I.S. AG** verstärkt ihr Institutional-Clients-Team mit einer erfahrenen Branchenexpertin: Zum 01. Mai hat **Rena Knöpfe** als Senior Director Client Relations & Capital Funding die Betreuung institutioneller Anleger in den Bereichen Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionskassen übernommen. Knöpfe war zuletzt bei **Savills Investment Management** in Hamburg als Head of Business Development für die Investor Relations im deutschsprachigen Raum zuständig. Zuvor arbeitete sie bei **CORPUS SIREO Real Estate, Warburg-HIH Invest Real Estate** und **Henderson Global Investors** in Hamburg, Frankfurt und London.

**Marcel Lähn** wird mit Wirkung zum 1. Juli 2026 die Funktion des Vorstandsvorsitzenden der **FERI AG** übernehmen. Er gehört dem Vorstand seit 1. Mai 2022 an und ist derzeit Chief Investment Officer (CIO). Lähn folgt auf **Marcel Renné**, der innerhalb der FERI AG die Betreuung ausgewählter hochvermögender Kunden fortführen wird.

Die **GLS Investment Management GmbH** feiert ihr fünfjähriges Bestehen. Seit ihrer Ausgründung als eigenständiges Tochter-Unternehmen der **GLS Bank** im Jahr 2021 hat sich GLS Investments als einer der führenden Anbieter für konsequent nachhaltige Geldanlage etabliert und das verwaltete Fondsvolumen sowie das Produktportfolio signifikant erweitert. Das verwaltete Vermögen summiert sich auf 1,7 Milliarden Euro.

### 1 Altersstruktur Deutschlands im Wandel

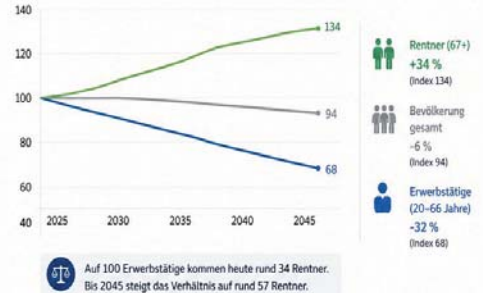
Bevölkerung nach Altersgruppen in %, 2025 vs. 2045 (Prognose)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 1% koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2022

### 2 Erwerbstätige und Rentner im Verhältnis

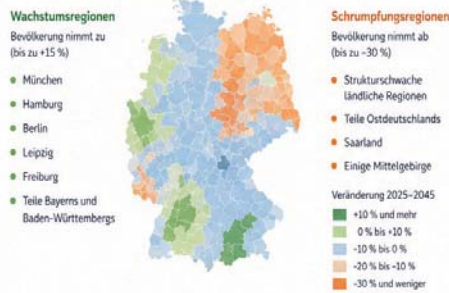
Entwicklung und Prognose bis 2045 (Index 2025 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 1% koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2022

### 3 Deutschland wird regional auseinanderdriften

Bevölkerungsentwicklung 2025-2045 (Prognose)



Quelle: BBSR (2023), Raumstrukturprognose 2045

### 4 Die wichtigsten Folgen der Demografie bis 2045

Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis verschiedener Quellen (Destatis, BBSR, IMI Prognose)

Für die Zukunft dreht sich dieses Bild: Die PwC-Experten gehen davon aus, dass der Markt im Schnitt um 0,7 Prozent schrumpft. Besonders betroffen sind die Regionale Banken: Für sie ergibt sich ein durchschnittliches demografisches Minus von 2,6 Prozent. Privatbanken weisen dagegen weiterhin ein positives Wachstumspotenzial von rund 4,5 Prozent auf.

„Bemerkenswert ist, dass sich die Verschiebung der Marktanteile allein aus der demografischen Entwicklung ergibt. Dabei sind weder veränderte Kundenpräferenzen noch technologische Umbrüche berücksichtigt“, resümiert Daniel Wildhirt. Der PwC-Experte ist überzeugt: „Strategische Initiativen können diesen demografischen Risiken entgegenwirken. Ohne aktive Steuerung werden sie sich jedoch durch veränderte Kundenpräferenzen und neue Technologien noch verstärken.“

„Unsere Analysen verdeutlichen, dass demografische Risiken nicht abstrakt, sondern bankindividuell quantifizierbar sind. Insbesondere Institute mit stark regionaler Verankerung stehen vor erheblichen strukturellen Herausforderungen“, so das Fazit von Daniel Wildhirt.

Er empfiehlt den Entscheidern der Banken, ihre Strategien frühzeitig und konsequent an regionalen Wachstumspo-



**Bankenmetropole Frankfurt.** Hier dürften die Auswirkungen der Demografie begrenzt bleiben. Vor allem Institute mit regionaler Verankerung stehen vor Herausforderungen.

tenzialen und altersspezifischen Kundenanforderungen auszurichten. ■

# Mehrheit hat kein Geld für private Altersvorsorge

Krieg im Iran verschärft angespannte Stimmung - verbreitete Skepsis gegenüber Rentenreform

Die Deutschen gelten als sicherheitsorientiert, wenn es ums Geld geht. Neue Umfragedaten von Mintos, einer europäischen Investitionsplattform mit knapp 700.000 Nutzern, zeigen jetzt, wie tief die Gräben wirklich verlaufen.

So investieren 57 Prozent der deutschen Verbraucher derzeit nicht. Darunter nicht nur 39 Prozent, die noch nie investiert haben, sondern auch 18 Prozent, die es einmal getan haben und ausgestiegen sind. Die eigentliche Geschichte steckt also weniger im Noch-nicht, als im Nicht-mehr.

Die Hürden sind eindeutig: 39 Prozent der Nicht-Investoren geben fehlendes Geld als Hauptgrund an, 36 Prozent brauchen ihr Geld für laufende Ausgaben, 26 Prozent haben Angst vor Verlusten. Der aktuelle ifo-Konsumklimaindex bestätigt dies. Die Verunsicherung durch den Krieg im Iran verschärft ein ohnehin angespanntes Stimmungsbild.

Gleichzeitig tickt eine demographische Zeitbombe: 52 Prozent der Befragten vertrauen der gesetzlichen Rente nicht, glauben also nicht, dass sie im Alter ausreichend versorgt sein werden. Ein Befund, der zur wachsenden Skepsis gegenüber der von Bundeskanzler **Merz** angekündigten Rentenreform passt und zeigt, dass das Vertrauen in staatliche Vorsorge grundlegend erschüttert ist.

Und doch: 33 Prozent der Nicht-Investoren planen, künftig mit dem Investieren zu beginnen. Das Potenzial ist real, aber strukturell klein gehalten. Denn nur 10 Prozent fühlen sich aktuell bereit, tatsächlich loszulegen. Die zentrale Erkenntnis: Deutschland steht nicht vor einem Interesse-Problem, sondern vor einem Kapazitäts- und Vertrauensproblem. Wer die breite Bevölkerung für den Kapitalmarkt gewinnen will, ob Politik, Finanzbranche oder Bildungseinrichtungen, muss an beiden Stellschrauben drehen. ■

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

WIRTSCHAFTSSTARKE STANDORTE

Rufen Sie uns an:  
069/6380 939-0

IDENTIFIZIEREN UND AUSWÄHLEN

[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)



# Elektroautos als flexible Batterie nutzen

Vehicle-to-grid (V2G) ermöglicht Einspeisung des produzierten grünen Stroms ins öffentliche Netz



Pho 210 kW 77 kWh 1-Gang-Automatik; Energieverbrauch (kombiniert): 17,2 – 14,6 kWh/100 km und CO<sub>2</sub>-Emissionen (kombiniert): 0 g/km und CO<sub>2</sub>-Klasse: A, kann zusätzliche Optionen erhalten. Angaben zu Verbrauch, CO<sub>2</sub>-Emissionen und CO<sub>2</sub>-Klassen bei Spannbreiten in Abhängigkeit von den gewählten Ausstattungen des Fahrzeugs. Die angezeigten Bilder können von dem Modell abweichen.

Vom Solardach ins Elektro-Auto und weiter ins öffentliche Netz. Über Vehicle-to-grid kann das eigene Fahrzeug zur zusätzlichen Einnahmequelle werden. Foto: Volkswagen AG

In Deutschland verbessern seit 2026 neue Rahmenbedingungen die Wirtschaftlichkeit beim Zwischenspeichern von Strom, u.a. durch den Wegfall doppelter Netzentgelte. Derzeit entstehen erste integrierte V2G-Angebote für Privatkunden. Ein großer deutscher Autobauer hat den Marktstart seines Systems ab dem vierten Quartal 2026 avisiert.

„Wir sehen, die Möglichkeiten, grünen Strom 24/7-verfügbar zu machen, nehmen zu. Wenn wir heute in innovative Lösungen zur Speicherung und Bereitstellung von grünem Strom investieren, kommen wir der Transformation unseres Energiesystems Schritt für Schritt näher, denn es geht nicht nur darum, rein rechnerisch 100 Prozent erneuerbar zu werden“, kommentiert **Jörg Busboom**, CEO von **Ökorenta**, einem Anbieter von Fonds mit Erneuerbaren Energien.

**Elektrofahrzeuge übernehmen künftig eine doppelte Rolle: Sie dienen nicht nur der Fortbewegung, sondern fungieren gleichzeitig als flexible Energiespeicher. Überschüssige Energie – insbesondere aus Wind und Sonne – kann in der Batterie gespeichert und bei Bedarf wieder in das Stromnetz eingespeist werden. Perspektivisch ermöglicht dies ein nahezu kostenfreies Laden.**

Anders als bei Vehicle-to-Home-Lösungen (V2H), bei denen überschüssiger, zwischengespeicherter Strom bei Bedarf zurück in den Haushalt fließt, ermöglicht Vehicle-to-grid (V2G) die Einspeisung ins öffentliche Netz. Damit lassen sich nicht nur individuelle Vorteile, sondern auch erhebliche gesamtwirtschaftliche Potenziale nutzen: Studien zufolge können in Europa bis 2040 jährlich rund 22 Milliarden Euro an Systemkosten eingespart werden. In Deutschland wurden zuletzt rund 9.500 GWh Erneuerbare Energien abgeregelt – genug, um rund drei Millionen Elektrofahrzeuge ein Jahr lang zu betreiben.

Mit V2G können Elektrofahrzeuge sogar aktiv zur Einnahmequelle werden. Das Potenzial wird im Markt allgemein auf 700 bis 900 Euro jährlich geschätzt. Voraussetzung für die Nutzung ist eine Funktion zum bidirektionalen Laden im Fahrzeug selbst, eine entsprechende Wallbox und ein intelligentes Messsystem (Smart Meter). Bereits heute sind rund eine Million Fahrzeuge in Europa technisch für bidirektionales Laden vorbereitet.

Aktuell bereitet zum Beispiel **Volkswagen** den Marktstart eines vollständig integrierten Vehicle-to-Grid-Angebots für Privatkunden in Deutschland vor. Ab dem vierten Quartal 2026 können Kunden des Autobauers ihre Elektrofahrzeuge nicht nur laden, sondern aktiv in das Energiesystem einbinden und zusätzliche Erlöse generieren. Eine Vorregistrierung für das Angebot wird bereits ab Juni 2026 möglich sein, weitere europäische Länder werden sukzessive eingebunden.

Vehicle-to-Grid bietet nicht nur individuelle Vorteile, sondern auch erhebliche gesamtwirtschaftliche Potenziale: Studien kommen auf ein Einsparpotenzial von mehr als 20 Milliarden Euro. Und das ist nicht alles. Durch die Bereitstellung verfügbarer Batteriekapazitäten aus dem E-Auto und durch die Bereitschaft zur Flexibilität im Ladeverhalten sind neben den Einsparungen perspektivisch auch Einnahmen erzielbar. Das Potenzial wird im Markt allgemein auf im besten Fall 700 bis 900 Euro jährlich pro Auto geschätzt. ■

# Komplizierte Einschätzung von Private Debt

Creditreform: Nach einer Wachstumsphase folgt Übergang in eine selektionsgetriebene Periode

Die Assetklasse Private Debt hat sich in den vergangenen Jahren von einer alternativen Finanzierungsform zu einem strukturellen Bestandteil der Unternehmensfinanzierung entwickelt – insbesondere im Segment mittelgroßer europäischer Unternehmen (Mid-Market). Gleichzeitig bleibt das Segment in weiten Teilen wenig transparent. So analysiert Creditreform Rating die aktuelle Lage.

Während sich Risiken in öffentlichen Kreditmärkten über laufende Preisbildung unmittelbar widerspiegeln, erschweren Illiquidität und modellbasierte Bewertungen im Private Debt-Segment eine zeitnahe Einordnung der Kreditqualität.

Mit dem Private Debt Monitor adressiert Creditreform Rating diesen Informationsbedarf und stellt die Kreditprofile Private-Debt-finanzierter Unternehmen systematisch der Gesamtwirtschaft gegenüber. Die Ratingagentur ermöglicht damit eine differenzierte Einordnung von Risiken im aktuellen Marktumfeld.

„Private Debt ist heute ein fester Bestandteil des Kreditökosystems. Niedrige Volatilität und moderat erscheinende Ausfallraten sind jedoch kein hinreichender Indikator für geringe Risiken“, erklärt Dr. Benjamin Mohr, Mitglied der Geschäftsleitung der Creditreform Rating AG. „Unsere Analysen zeigen: Private Debt-finanzierte Unternehmen weisen häufig überdurchschnittliche operative Margen auf, verfügen zugleich aber über höhere Verschuldungsgrade und eine geringere Zinsdeckung.

Entscheidend sei daher nicht allein die Profitabilität, sondern das Zusammenspiel aus Ertragskraft, Kapitalstruktur

und Finanzierungskosten. Für Investoren ist daher nicht die reine Ausfallrate entscheidend, sondern die Fähigkeit, Kreditrisiken differenziert zu analysieren und aktiv zu steuern.

Wesentliche Erkenntnisse des Private Debt Monitor 2026:

**Struktureller Wandel im Kreditmarkt:** Private Debt gewinnt als Finanzierungslösung an Bedeutung, da Banken selektiver agieren und die Nachfrage nach flexiblen, maßgeschneiderten Finanzierungen steigt – insbesondere im Mid-Market.

**Marktphase verschiebt sich:** Nach einer Phase starken Wachstums geht der Markt zunehmend in eine selektionsgetriebene Phase über. Pricing, Strukturqualität und Risikodifferenzierung gewinnen an Bedeutung.

**Strukturell anspruchsvolleres Kreditprofil:** Das Kreditprofil ist nicht per se schwächer, sondern komplexer: Stabilität ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Cashflow-Qualität, Kapitalstruktur und aktiver Gläubigersteuerung. Private Debt-finanzierte Unternehmen weisen im Vergleich zur Gesamtwirtschaft systematisch höhere Verschuldungsgrade und eine geringere Zinsdeckung auf.

**Sorgfältige Selektion bleibt entscheidend:** Eine höhere Verschuldung und eine stärkere Zinssensitivität machen Private Debt nicht automatisch riskanter, sie erhöhen jedoch die Anforderungen an die Analyse und die Portfoliosteuerung. Entscheidend

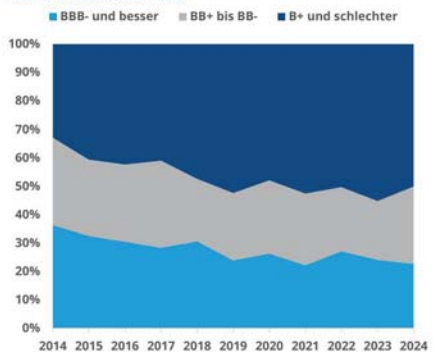
sind robuste Margen, ausreichende Liquiditätspuffer und Finanzierungsstrukturen, die auch in einem unsicheren makroökonomischen Umfeld tragfähig bleiben.

**Bedeutung von Monitoring und Strukturqualität:**

Da sich Risiken im Private Debt oft erst zeitverzögert zeigen und klassische Marktindikatoren nur eingeschränkt greifen, gewinnen operative Frühindikatoren, Covenants und aktives Kreditmonitoring deutlich an Bedeutung. ■

## Strukturelle Unterschiede prägen das Risikoprofil Kreditqualität erfordert eine differenzierte Betrachtung

**Kreditqualität von Private Debt-finanzierten Unternehmen**  
Anteil der Unternehmen in % des Private Debt-Portfolios, basierend auf Internal Credit Assessments



27 Private Debt Monitor April 2026

Quelle: Creditreform Rating

- Die Verteilung der Kreditqualität zeigt eine zunehmende Verschiebung hin zu schwächeren Bonitätssegmenten innerhalb des Private Debt-Portfolios.
- Gleichzeitig nimmt der Anteil höherer Qualitätsklassen ab, was auf eine zunehmende Risikobereitschaft oder veränderte Marktbedingungen hindeutet.
- In einem Umfeld steigender Verschuldung und erhöhter Zinsbelastung gewinnt die Differenzierung zwischen stabilen und anfälligen Kreditprofilen an Bedeutung.
- Für Investoren und Kreditgeber rücken daher Underwriting-Qualität, laufendes Monitoring und aktive Steuerung stärker in den Fokus.



## bulwiengesa

### Initiative Bildungsimmobilien

**bulwiengesa** hat gemeinsam mit führenden Akteuren der Immobilienwirtschaft die „Initiative Bildungsimmobilien“ ins Leben gerufen. Ziel der Initiative ist es, Bildungsimmobilien stärker in den Fokus des Immobilienmarktes zu rücken und die Rahmenbedingungen für private Investitionen nachhaltig zu verbessern. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, die Schaffung von mehr Markttransparenz, der Aufbau einer belastbaren Datenbasis sowie die Entwicklung gemeinsamer Impulse für Politik, Markt und Gesellschaft. Als Gründungspartner beteiligen sich **Deutsche Kreditbank AG, Drees & Sommer, GSK Stockmann, HIH Projektentwicklung, Hemsö, LHI Group, LBBW Immobilien** und **mondial KVG**.

### Hannover Leasing

#### 500-Mio-Schwelle

Dank einer weiteren Kapitalzusage des Bestandinvestors, positiver Wertentwicklung des Portfolios und einem weiteren Ankauf erreicht der Wohnfonds „Core+ Residential Germany Fund II“ von **Hannover Leasing** ein Fondsvolumen von mehr als 500 Millionen Euro. Seit Jahresbeginn hat ein bereits investierter Pensionsfonds zusätzliches Eigenkapital in Höhe von 140 Millionen Euro zugesagt, unter anderem, um eine Wohnimmobilie in Dänemark mit 186 Einheiten zu erwerben.

# Preise für Tanker unter Druck

Sondereffekt halbiert Kurse für gebrauchte Schiffsfonds an der Fondsbörse

**Umsätze und Kurse im Zweitmarkt-handel der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG bewegten sich April weitgehend im Bereich der Vormonate. Der Nominalumsatz aus 512 Transaktionen (Vormonat: 597 Transaktionen) belief sich auf 15,72 Millionen Euro (Vormonat: 16,22 Millionen Euro).**

Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich gegenüber dem Wert seit Jahresbeginn (62 Prozent) auf 53 Prozent. Dafür ausschlaggebend waren ein Sondereffekt im Schiffssegment sowie der vergleichsweise geringe Handelsanteil von Immobilienfonds.

Insgesamt stand das Immobiliensegment für 69 Prozent des Nominalumsatzes. Aus 328 Transaktionen (Vormonat: 468 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 10,91 Millionen Euro (Vormonat: 13,20 Millionen Euro). Stark nachgefragt blieben weiterhin Einkaufszentren in Deutschland und den USA. Generell zeichnete sich aber über die meisten Subsegmente hinweg eine eher schwächere Kurs-tendenz ab. Gegenüber dem Durchschnitt seit Jahresbeginn (69 Prozent) ermäßigte sich der Durchschnittskurs im Segment auf 64 Prozent.

04 Top5 - Meistgehandelte Fonds		
		umsatz
1	FUNDUS FONDS 31 Hotel Adlon Berlin	1.086.394
2	DWS ACCESS DB Immobilienfonds 07	809.213
3	EuroSelect 16 The Square Luxemburg	600.000
4	PropertyClass Österreich 6	526.333
5	FUNDUS FONDS 35 Rathaus-Center Pankow	463.502

**Anteile am Adlon** sind dauerhaft gefragt. Im April war der Fonds besonders beliebt.

Im Handel mit „Sonstige Beteiligungen“ wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds gab es wenig Veränderung zu den Vormonaten. Bioenergie-Beteiligungen blieben weiterhin stark gesucht. Kurse und Umsätze tendierten seitwärts. Aus



73 Vermittlungen (Vormonat: 84 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 1,72 Millionen Euro (Vormonat: 1,80 Millionen Euro). Der durchschnittliche Kurs belief sich auf 32 Prozent (Vormonat: 34 Prozent). Und auch der Segmentanteil am Gesamthandel lag mit elf Prozent im üblichen Bereich.

Ungewöhnlich lebhaft ging es bei den Schiffsfonds zu, wo es zu 111 Vermittlungen kam (Vormonate: 45 bzw. 62 Vermittlungen). Dafür ausschlaggebend waren zahlreiche Transaktionen eines Schiffsfonds, die den Kursdurchschnitt für das Segment deutlich nach unten zogen – von 57 Prozent im Vormonat auf 27 Prozent im April. Von diesem Sondereffekt abgesehen, verlief der Handel im Schiffssegment wie in den Vormonaten. Bedingt durch die Kriegsschäden in Nahost blieben die Kurse für LNG-Tanker weiterhin unter Druck.

Alle anderen Subsegmente zeigten sich eher unbeeindruckt von der politischen Großwetterlage und tendierten seitwärts. Insgesamt erreichte der Handel im Segment einen hohen Bruttoumsatz von 3,09 Millionen Euro (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 2,06 Millionen Euro). Dementsprechend groß fiel mit 20 Prozent der Anteil am Gesamthandel aus. ■

Markus Gotzi

# Punished

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

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

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

## Impressum

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

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-  
Georg Lortz (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  
Kapitalverwaltung-GmbH**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**Hannover Leasing  
GmbH & Co.KG**

**Ökorenta GmbH**

**Pangaea Life GmbH**

**Paribus Holding GmbH &  
Co. KG**

**Pegasus Capital Partners  
GmbH**

**Real I.S. AG**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

# Das Letzte

Rule Britannia. **King Charles** hatte kürzlich einen hoch gelobten Auftritt in den USA. Mit stiff upper lip hielt seine Majestät den Amerikanern den Spiegel vor - auch wenn sie den nasal vorgetragenen Anschiss gar nicht erfassten und sogar stehend applaudierten.

Zu Hause in England musste Charles der Dritte nun feststellen, dass in seinem Königreich ausgerechnet ein rechtspopulistischer **Trump**-Fan beliebt ist wie kein anderer Politiker. Die Partei Reform UK von **Nigel Farage** ist der große Gewinner der jüngsten Kommunalwahl und hat mehr als 200 Sitze gewonnen, während die regierende Labour-Partei rund 150 Sitze verloren hat.

Wer ist dieser Mann, der sich anschickt, Great Britain umzukrempeln? Bekannt geworden ist Farage vor allem als treibende Kraft hinter dem Brexit. Damals noch als Chef von UKIP, zwischen 2019 und 2021 außerdem als Vorsitzender der Brexit Party.

Interessant ist, wie die Briten den Brexit im Nachhinein sehen. Umfragen belegen, dass heute bis zu 66 Prozent der Briten den Brexit rückblickend als Fehler betrachten. Nur eine kleine Minderheit erlebt den Austritt aus der EU als klaren Erfolg. Besonders junge Menschen sind heute stark pro-europäisch. Unter den 16- bis 24-Jährigen würden laut neueren Umfragen mehr als 80 Prozent für einen Wiedereintritt stimmen.

Was sagt uns das? Als Rechtspopulist kannst du in diesen Zeiten deine Wähler für dumm verkaufen, und sie geben dir trotzdem ihre Stimme. Warum? Jetzt werden die Antworten kompliziert. Um ehrlich zu sein, fällt mir keine schlaue Erklärung dazu ein. Offenbar vergessen viel zu viele Menschen, wer für ihre Misere verantwortlich ist. Prognosen gehen davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in Großbritannien wegen des Brexits langfristig um vier Prozent geringer ausfallen wird. Zölle und Bürokratie haben 1.600 Produkte vom Markt verdrängt. Die Exporte von Gütern sind, abgesehen von Lebensmitteln, um

knapp ein Fünftel eingebrochen. Einfuhren aus Ländern der EU sind für viele Briten unbezahlbar geworden. Eine importierte Gurke aus dem Kontinent kostet bis zu drei Pfund. Da wird jeder Beilagensalat zum Feiertagsgericht. Aber diese traurigen Wahrheiten dringen nicht durch. Du musst nur gegen Migranten wettern, Trump und **Putin** für ehrbare Typen halten und schon übersehen die Menschen, wie begrenzt und gefährlich dein Wahlprogramm ist.

Der Ausgang der Wahlen in Ungarn mit dem Ende für **Viktor Orban** war eine wohlthuende Ausnahme in dem weltweiten Trend. Aber offenbar leider nur das: Eine Ausnahme. Denn schon stehen Rechtspopulisten in anderen Ländern parat, für Wladimir Putin zu trommeln.

Das ist hierzulande leider nicht anders. In Sachsen-Anhalt sollen die Kinder verstärkt russisch lernen. Sobald die **AfD** die Landtagswahl gewinnt. Darüber freut sich bestimmt niemand mehr als Russlands Hardliner **Dmitri Medwedew**. Der kleine Mann trägt engere Anzüge als US-Kriegsminister **Pete Hegseth**, was vielleicht seine andauernde Schnappatmung erklärt. Anlässlich des russischen Feiertags zum Ende des zweiten Weltkriegs hat der Politiker, immerhin stellvertretender Vorsitzender des russischen Sicherheitsrates, Deutschland eine vollständige Zerstörung angedroht und bei dieser Gelegenheit die Legitimität des deutschen Staates in Frage gestellt.

Hab ich doch gleich gesagt, werden nun die Libertären und Reichsbürger jubeln. Deutschland ist nur eine GmbH am Gängelband dubioser Mächte. Stichwort „deep state“.

Vielleicht fehlt uns auch ein Monarch, der mal Klartext spricht. **Heinrich XIII. Prinz Reuß** wäre ein Kandidat. Doch halt: Der sitzt wegen geplanter Umsturzpläne in Untersuchungshaft. Da war Nigel Farage deutlich intelligenter. Der setzt einfach auf die Amnesie seiner Landsleute. Was hab ich gerade noch mal gesagt?