

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 506 | 22. KW | 29.05.2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Immobilien-Transaktionen:</b> Vorkrisen-Niveau ist noch ganz weit entfernt“	2
<b>Auf ein Wort mal anders:</b> Emotionale Begleitung bei Unternehmens-Nachfolgen	5
<b>Hinterlegtes Eigenkapital:</b> Entscheidend im Depot A ist das Risikogewicht	10
<b>Personalia I</b>	12
<b>Empirica-Analyse:</b> Gefahr einer Wohnungsblase ist leicht gesunken	12
<b>Infrastruktur-Investments:</b> Creditreform bescheinigt niedrige Ausfallraten	13
<b>Personalia II</b>	14
<b>bulwiengesa:</b> Die Zeit der pauschalen Marktbewegung scheint vorbei	15
<b>Künstliche Intelligenz:</b> KI wird Anforderungen an Büros verändern	18
<b>BVI-Statistik:</b> Anleger ziehen Geld aus offenen Immobilienfonds ab	18
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

Hellbrise – ein Begriff wie der Titel eines Horrorfilms. Gemeint ist aber eine Besonderheit im Markt der Erneuerbaren Energien: Die Sonne scheint von einem wolkenlosen Himmel und gleichzeitig weht der Wind. Solaranlagen und Windräder produzieren Strom bei geringer Nachfrage. Am Feiertag 1. Mai hatten wir solch eine Situation. Die Folge waren negative Strompreise, die der Steuerzahler mit rund 100 Millionen Euro finanzierte.

Die Zahlen für das Pfingstwochenende kenne ich noch nicht, aber mit einem Minus ist ebenfalls zu rechnen. Das ist nicht nur teuer, sondern kann nach Ansicht von Experten das Stromnetz gefährden. In Spanien führte unter anderem eine hohe Solareinspeisung vor einem Jahr zu einer Überspannung im Netz.

Trotzdem liegt die Energiezukunft nicht in der fossilen Vergangenheit, die Deutschland erneut in fragwürdige Abhängigkeiten stürzen würde. Für die Lösung gibt es ein Vorbild. Kalifornien hat den Ausbau der Batteriespeicher in den vergangenen Jahren massiv vorangetrieben. Seit 2020 hat der US-Staat seine Batterie-Kapazitäten verdreifacht und seine früheren Probleme mit der Systemstabilität in den Griff bekommen. Auch hierzulande genießt die Energiewende grundsätzlich Vertrauen. Fonds sammeln verstärkt Geld von privaten und institutionellen Investoren ein, um die Speicher und weitere New-Energy-Projekte zu finanzieren.

Kapital sucht damit zunehmend den Weg in die Infrastruktur. Ganz anders ist die Entwicklung bei den offenen Immobilienfonds. Die aktuellen Zahlen des Fondsverbands BVI belegen die anhaltende Misere. Erneut haben Anleger im ersten Quartal Mittel in Milliardenhöhe aus den offenen Publikumsfonds abgezogen. Dabei kann es durchaus sinnvoller sein, langen Atem zu halten. So wie viele professionelle Investoren. Pensionskassen, Versicherer, Banken und Sparkassen sitzen die Situation aus und warten auf bessere Zeiten. Sie verlassen sich darauf, dass es auch in Zukunft wirtschaftliche Zyklen geben wird und irgendwann auch wieder ein Aufschwung folgt.

Viel Spaß beim Lesen!



## **BVT**

### **Sonderausschüttung**

**BVT** hat die erste Immobilie aus dem Portfolio der „Ertragswertfonds Nr. 4“ verkauft. Die Anleger erhielten aus dem Verkauf des Produktions- und Lagergebäudes in Bornheim-Hersel im ersten Quartal 2026 neben der Regelausschüttung von sechs Prozent eine Sonderausschüttung von 14 Prozent, bezogen auf das Nominalkapital.

Die Immobilie mit rund 13.000 Quadratmetern Mietfläche und 121 Außenstellplätzen im Gewerbegebiet Bornheim-Hersel, zwischen Bonn und Köln, wurde als erstes von insgesamt sieben Objekten des 2008 aufgelegten Fonds veräußert. Nach Rückführung des Darlehens und Abzug der Veräußerungskosten wurde der verbleibende Erlös der Liquiditätsreserve zugeführt. Die **BVT Ertragswertfonds-Serie** umfasst bislang Investments in 36 Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 486 Millionen Euro.

## **Aviva Investors**

### **Wohnen in Valencia**

**Aviva Investors** hat sein Portfolio im spanischen Build-to-Rent-Sektor („BTR“) durch den Erwerb eines Wohnbaugebiets in der Gemeinde Paterna in Valencia erweitert. Das Projekt wird von **Propia** verwaltet. Die Plattform hat seit ihrem Start im Jahr 2022 die Entwicklung von mehr als 1.100 Wohnungen mit einem Bruttoentwicklungswert von 350 Millionen Euro finanziert.



**Immobilienmärkte in Deutschland.** Umsätze wie zu Vorkrisen-Zeiten sind weit entfernt.

Bild: KI

# Iran-Krieg wirft seine Schatten

**Transaktionen auf Immobilienmärkten laufen weiterhin schleppend**

**Wie entwickelten sich die Immobilienmärkte seit Beginn des Jahres? Eine umfangreiche Analyse hat CBRE geliefert, die wir hier gekürzt wiedergeben. Klar ist: Es läuft weiterhin schleppend. Umsätze wie zu den Vorkrisen-Zeiten sind weit entfernt, und die Auswirkungen des Iran-Kriegs mit höheren Energiepreisen und steigender Inflation sind noch gar nicht eingepreist.**

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt startete dynamisch ins Jahr 2026, zumindest bis zur jüngsten geopolitischen Eskalation im Nahen Osten. Zwar wurden die meisten laufenden Transaktionen fortgesetzt, hinsichtlich neuer Prozesse sind viele Akteure nun jedoch spürbar vorsichtiger geworden. Dieses Fazit zieht CBRE zum Beginn des Immobilienjahrs.

Das Transaktionsvolumen belief sich im ersten Quartal 2026 auf rund 8,6 Milliarden Euro und lag damit knapp über dem Vorjahresquartal. Gegenüber dem außergewöhnlich starken Schlussquartal 2025 ging das Volumen jedoch um rund 19 Prozent zurück, was im Wesentlichen auf die ausgeprägte Jah-

resendrallye sowie eine zu Jahresbeginn traditionell geringere Transaktionsdynamik zurückzuführen war.

Büroimmobilien verzeichneten sowohl den höchsten Marktanteil als auch den größten absoluten Zuwachs. Die Hälfte der größten Transaktionen oberhalb der 50-Millionen-Euro-Marke entfielen auf diese Assetklasse. Das Residential-Segment folgte auf Rang zwei und erreichte einen Marktanteil von etwa einem Fünftel, wobei trotz eines weiterhin hohen Volumens das Ergebnis deutlich unter dem Vorjahreswert lag.

Auf Platz drei rangierten Industrie- und Logistikimmobilien mit rund 16 Prozent mehr als im Vorjahresquartal und bestätigen damit eine stabile Nachfragebasis. Darüber hinaus verzeichneten Gesundheitsimmobilien – insbesondere durch die pan-europäische Mehrheitsübernahme von Cofinimmo durch Aedifica, die sich bezogen auf das übernommene Portfolio in Deutschland in einem hohen dreistelligen Millionenbereich niederschlägt – ein deutliches Plus - rückläufig entwickelten sich hingegen Einzelhandel- und Hotelinvestments. ▶

In den sieben größten Immobilienmärkten Deutschlands deuteten die aggregierten Ergebnisse auf eine moderate Stabilisierung hin, jedoch zeigten sich unter den Städten weiterhin deutliche Unterschiede: so verzeichnete Berlin ein rückläufiges Volumen, während Düsseldorf ein mehr als dreifach so hohes Investmentvolumen wie im Vorjahresquartal erreichte und sich damit nahe am langfristigen Durchschnittsniveau bewegte, und auch die Bankenmetropole Frankfurt zeigte eine spürbare Belebung gegenüber dem Vorjahr.

Investoren agierten selektiv und fokussierten sich auf Qualität und verlässliche Erträge, öffnen sich aber punktuell wieder für renditeorientiertere Strategien: Core-Plus war der volumenstärkste Investmentansatz, gefolgt von Value-Add. Hohe Finanzierungskosten und eine ausgeprägte Bid-Ask-Spread-Problematik bremsen den Portfoliomarkt.

Forward-Deals gewinnen an Bedeutung und erreichten beispielsweise bei Wohnungen in den ersten drei Monaten des Jahres bereits rund 43 Prozent des Volumens. Die öffentliche Hand blieb zwar weiterhin aktiv, agierte jedoch aufgrund zunehmender Budget-

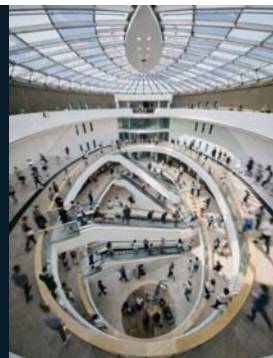
restriktionen selektiver – die Lücke im Segment des bezahlbaren Wohnens bietet Investoren mit einem Fokus auf Affordable Housing Markteintrittspotenzial.

Die Spitzennettoanfangsrenditen blieben in den meisten Assetklassen gegenüber dem Jahresende 2025 stabil. Im Durchschnitt der Top-7-Standorte liegt der Wert für erstklassige Büroimmobilien aktuell bei 4,73 Prozent.

Ausblick... Der grundlegende Konjunkturausblick der CBRE-Experten deutet darauf hin, dass die immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten nutzerseitig zu einer stabilen, wenngleich selektiveren Nachfrage führen. Zugleich werden die Investoren an den Immobilienkapitalmärkten angesichts des neuen Inflationsumfelds und der allgemein gestiegenen Unsicherheit etwas zurückhaltender agieren. Angesichts der geopolitischen Herausforderungen und einer damit aktuell einhergehenden Verlangsamung der Konjunkturerholung, tendenziell höheren Inflationserwartungen sowie steigender Kapitalmarkt- und Finanzierungszinsen steht der Markt vor einer möglichen weiteren Rekalibrierung der Preise und damit der Immobilienrenditen. ►

||| 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)

## Hahn Gruppe

### Deal mit Sonae Sierra

Die **Hahn Gruppe** und **Sonae Sierra** haben die ersten Ankäufe für den kürzlich aufgelegten „Hahn Sierra Food Retail Fonds“ getätigt. Für den offenen Spezial-AIF wurden ein **Eroski-Hypermarkt** in San Sebastián (Spanien) und zwei **Continente-Verbrauchermärkte** in Portugal erworben. Für zwei weitere **Continente-Märkte** in Portugal bestehen Erwerbsoptionen, deren Abschluss voraussichtlich zum Jahresende vollzogen wird. Das Gesamtinvestitionsvolumen für alle fünf Assets beläuft sich auf mehr als 70 Millionen Euro.

Bisher blieben die Nettoanfangsrenditen überwiegend stabil gegenüber dem Jahresende 2025. Der jüngste Ölpreisanstieg wirkt sich zwar nicht unmittelbar auf den Immobilienmarkt aus, erhöht jedoch aufgrund steigender Inflationserwartungen den Druck auf die Kapitalmärkte. In Deutschland begrenzt das aktuell erhöhte Niveau der Renditen zehnjähriger Bundesanleihen den Spielraum für eine weitere Renditekompression.

Bei Immobilienrenditen ist eher von einer Seitwärtsbewegung oder moderatem Aufwärtsdruck auszugehen als von einer schnellen Entspannung. Besonders zinssensitive und energieintensive Nutzungsarten reagieren anfälliger, während Wohnimmobilien aufgrund ihrer bedarfsgetriebenen Nachfrage vergleichsweise stabil bleiben. Vor diesem Hintergrund rücken für Investoren zunehmend die laufenden Erträge in den Fokus – stabile Cashflows, lange

Mietlaufzeiten und defensive Assetklassen gewinnen weiter an Bedeutung.

CBRE geht davon aus, dass sich der Markt aufgrund eines größeren Produktangebotes beleben wird. Offene Immobilienfonds werden weiterhin und teilweise sogar verstärkt ihre Portfolios bereinigen. Zugleich werden auch durch Banken Objekte auf den Markt kommen – denn die NPL-Quote bei Immobilienkrediten deutscher Banken ist im europäischen Vergleich am höchsten.

Passend dazu der Ausblick von bulwiengesa in seiner Frühlingsprognose, die Sie auf Seite 15 finden.



## KONTAKT

Paschalis Christodoulidis  
+49 2204 9490-262  
pchristodoulidis@de-wert.de

## IMMOBILIENINVESTMENTS MIT SUBSTANZ

[hahnag.de](http://hahnag.de)

Auf ein Wort

# Positionierung als emotionaler Begleiter

Welche Rolle die Psychologie bei Entscheidungen und unternehmerischen Wendepunkten spielt

Ein Interview der anderen Art. Normalerweise führe ich Gespräche mit den Playern der Branche. Diesmal habe ich Antworten geliefert auf die Fragen von André Eberhard, Chefredakteur beim Immobilienmanager.

Sachwertefonds, Immobilienmärkte, Renditen: Seit mehr als 20 Jahren und 500 Ausgaben analysiert und kommentiert Markus Gotzi als Chefredakteur des „Fondsbriefs“ Immobilienfonds und vergleichbare Kapitalanlagen. Zunehmend beschäftigt ihn eine andere Frage: Warum scheitern gute wirtschaftliche Lösungen so oft an menschlichen Faktoren?

Markus, wir kennen uns seit vielen Jahren und duzen uns seit langem. Vielen in der Immobilienbranche bist Du als Chefredakteur des „Fondsbriefs“ bekannt. Jetzt positionierst Du Dich stärker als psychologischer Berater. Warum dieser Schritt?

Die Themen haben mich schon lange begleitet. Ich habe parallel zum Journalismus Psychologie studiert und bin außerdem ausgebildeter Psychologischer Berater. In Gesprächen mit Unternehmern, Investoren und insbesondere bei Nachfolgesituationen habe ich immer wieder gesehen, dass Nachfolgeprozesse selten an Verträgen oder finanziellen Regelungen scheitern. Es geht um Vertrauen, Identität, Kontrolle, manchmal auch um Angst vor dem Loslassen. Diese emotionalen Dynamiken haben enormen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg – werden aber oft unterschätzt.

**Gerade in der Immobilienbranche geht es um große Werte und langfristige Entscheidungen. Welche Rolle spielt Psychologie hier konkret?**

Eine sehr große. Immobilienunternehmer sind häufig stark mit ihrem Portfolio verbunden – nicht nur finanziell, sondern auch emotional. Das Objekt ist oft Teil

Marketing-Anzeige

Aktueller Publikums-AIF  
Wind, Solar, Speicher

Jetzt informieren!

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



**ÖKORENTA**  
Erneuerbare Energien 16



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

## **KGAL**

### **Verkauf in Italien**

Der Erneuerbare-Energien-Fonds „KGAL ESPF 5“ hat den italienischen Solarpark Spalletti mit einer Leistung von 16 Megawatt veräußert. Käufer ist das italienische Energieunternehmen **Altea Green Power**. Der Solarpark befindet sich in der Region Emilia-Romagna nahe Parma und wurde Anfang 2024 in Betrieb genommen. Die Anlage wurde auf einem rekultivierten ehemaligen Abbaugelände für Kies und Sand errichtet und verfügt über eine staatlich abgesicherte Einspeisevergütung.

der eigenen Lebensleistung. Wenn es dann um Verkauf, Restrukturierung oder Nachfolge geht, geraten rationale Entscheidungen schnell in Konflikt mit persönlichen Gefühlen. Ich sehe meine Aufgabe darin, diese Prozesse bewusst zu machen und zu strukturieren. Denn nur wer seine eigenen Motive versteht, kann klare Entscheidungen treffen.

### **Worin siehst Du die größten Herausforderungen in der Unternehmensnachfolge?**

Die größte Herausforderung ist fast immer die Übergabe von Kontrolle. Für viele Unternehmer stellt ihr Unternehmen ein Teil ihrer Identität dar. Es loszulassen fühlt sich an wie ein Stück Selbstverlust. Auf der anderen Seite stehen Nachfolger – ob aus der Familie oder extern –, die sich behaupten müssen. Hier entstehen oft unausgespro-

chene Erwartungen, Loyalitätskonflikte oder auch Machtfragen. Wenn diese Themen nicht offen angesprochen werden, scheitern selbst wirtschaftlich perfekte Nachfolgelösungen.

### **Das klingt nach sehr sensiblen Prozessen. Wie arbeitest Du konkret mit Deinen Klienten?**

Im Idealfall berate ich Übergebende und Nachfolger gemeinsam mit anderen Experten. Denn natürlich dürfen rechtliche und betriebswirtschaftliche Themen nicht unter den Tisch fallen. In einem gut besuchten Webinar mit Fachleuten der Wirtschaftsberatung **RÖDL** haben wir kürzlich die Kombination der Expertisen als Alleinstellungsmerkmal präsentiert. Mein Fokus liegt dabei beim inneren Antrieb, bei Werten und Ängsten. Es geht darum, Klarheit zu schaffen: Was will ich wirklich? Was fällt mir schwer – und warum? Allein



# 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)





# 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.

diese Fragen verändern schon viel. Danach entwickeln wir gemeinsam Lösungen, die sowohl wirtschaftlich sinnvoll als auch emotional tragfähig sind.

**Gibt es typische Muster, die Du immer wieder beobachtest?**

Ein häufiges Muster ist das Aufschieben von Entscheidungen – gerade bei Nachfolgethemen. Dahinter steckt oft die Angst vor Veränderung oder vor Konflikten innerhalb der Familie. Ein anderes Muster ist die Überidentifikation mit dem Unternehmen. Wer sich ausschließlich über seine Rolle als Unternehmer definiert, hat es besonders schwer, loszulassen. Hier braucht es neue Perspektiven für die eigene Zukunft.

**Welche Rolle spielt die Kommunikation in solchen Prozessen?**

Eine zentrale. Viele Konflikte entstehen nicht durch unterschiedliche Interessen, sondern durch fehlende oder missverständliche Kommunikation. Gerade in Familienunternehmen wird vieles aufgeschoben. Das funktioniert so lange, bis es um große Entscheidungen geht.

Dann fehlen klare Strukturen, was auch die Mitarbeiter verunsichert. Ich helfe dabei, Gespräche zu moderieren und Themen offen auf den Tisch zu bringen – bevor sie eskalieren. Denn natürlich geht es gerade in einer Familie auch um Zurückweisung, zum Beispiel wenn der Gründer die Talente unter seinen Kindern unterschiedlich wahrnimmt. Das anzusprechen ist ein schmerzhafter Prozess. Eine professionelle Moderation hilft, dauerhafte Kränkungen zu vermeiden.

**Was können Immobilienunternehmer konkret tun, um sich besser auf eine Nachfolge vorzubereiten?**

Früh anfangen – das ist der wichtigste Punkt. Nachfolge ist kein Projekt von wenigen Wochen, sondern ein Prozess über mehrere Jahre. Und zweitens: Sich selbst reflektieren. Nicht nur die Frage „Wer übernimmt?“, sondern auch „Was kommt danach für mich?“ ist entscheidend. Wer darauf keine Antwort hat, wird sich schwertun, wirklich loszulassen.

**Du bewegst Dich an der Schnittstelle von Wirtschaft und Psychologie. Wird dieses Thema**



#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) 

## **Sonar Real Estate**

### **Büro in Offenbach**

**Sonar Real Estate** übernimmt das Asset Management eines von **HansaInvest** als Service-KVG administrierten Mehranlegerfonds. Fondsimmobilie ist ein Bürogebäude im hessischen Offenbach. Der dreiteilige Komplex im Stadtteil Kaiserlei umfasst eine Büromietfläche von rund 14.000 Quadratmetern, die vollständig vermietet ist. In einem der beiden Bürogebäude ist das Versicherungsunternehmen **AXA** ansässig, das zweite wird von dem Anbieter für flexible Arbeitsplatzlösungen **IWG, Regus**, genutzt.

### **Deiner Meinung nach in Zukunft wichtiger?**

Definitiv. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden komplexer, Entscheidungen unsicherer. In solchen Situationen gewinnen emotionale Faktoren automatisch an Bedeutung. Unternehmen, die diese Dimension ernst nehmen, werden langfristig erfolgreicher sein – gerade in Branchen wie der Immobilienwirtschaft, in denen Vertrauen und langfristige Beziehungen entscheidend sind.

### **Was treibt Dich persönlich in dieser neuen Rolle an?**

Mich interessiert der Mensch hinter der Entscheidung. Zahlen lassen sich analysieren – aber die wirklichen Beweggründe liegen oft tiefer. Wenn es gelingt, hier Klarheit zu schaffen und dadurch bessere Entscheidungen für

alle Beteiligten zu ermöglichen, ist das für mich der größte Mehrwert. Dabei hilft aber auch die Erfahrung meiner langjährigen journalistischen Tätigkeit. In Kürze wird der Wirtschaftsverlag Springer Gabler ein Buch von mir zu dem Thema herausbringen. Titel: „Emotionale Begleitung in der Unternehmensnachfolge - Dynamiken verstehen, Übergänge wirksam gestalten, Verantwortung bewusst übergeben“.

Weitere Informationen gerne unter [www.nachfolge-begleiter.de](http://www.nachfolge-begleiter.de)

Zum gemeinsamen Webinar mit RÖDL und Markus Gotzi zum Thema Unternehmensnachfolge haben wir eine Broschüre erstellt:

<https://www.roedl.com/rechtsberatung/private-clients/unternehmensnachfolge-familienunternehmen> ■



**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](http://hausinvest.de)

# Phänomen des hinterlegten Eigenkapitals

Wie viel Mittel Banken und Sparkassen bei Investitionen im Depot A vorhalten müssen

**Anbieter von Sachwertbeteiligungen für private Kapitalanleger suchen neue Geschäftsmodelle. Alles andere wäre bei den anhaltenden Herausforderungen auch kaum zu erklären. Mancher versucht daher, sein Glück mit institutionellen Investoren. Doch unabhängig von den sensiblen Zugängen zu den Großanlegern stellen sich andere Probleme. Stichwort Eigenkapitalhinterlegung.**

Viele Sparkassen und Banken investieren derzeit zurückhaltender in Spezialfonds für erneuerbare Energien. Ein wesentlicher Grund dafür sind die regulatorischen Eigenkapitalanforderungen. Denn Beteiligungen an Wind- und Solarparks binden im Depot A häufig deutlich mehr Eigenkapital als klassische Immobilienanlagen oder festverzinsliche Wertpapiere.

Hintergrund ist das bankaufsichtsrechtliche Regelwerk aus Basel III und der europäischen Capital Requirements Regulation (CRR). Banken müssen für ihre Anlagen Eigenkapital vorhalten – allerdings nicht

pauschal, sondern abhängig vom regulatorischen Risikogewicht eines Investments.

In der Praxis werden häufig zwei Größen verwechselt: Das Risikogewicht und die tatsächliche Eigenkapitalunterlegung. Ein Risikogewicht von 150 Prozent bedeutet keinesfalls, dass eine Bank oder Sparkasse 150 Prozent Eigenkapital hinterlegen muss. Vielmehr wird das Investment mit 150 Prozent des Anlagewertes in die risikogewichteten Aktiva einbezogen. Auf diesen Betrag müssen Banken grundsätzlich mindestens acht Prozent regulatorisches Eigenkapital vorhalten.

Praktisch bedeutet das: Bei einem Investment von 100 Millionen Euro und einem Risikogewicht von 150 Prozent entstehen risikogewichtete Aktiva von 150 Millionen Euro. Acht Prozent davon entsprechen 12 Millionen Euro Eigenkapitalbedarf. Hinzu kommen in vielen Fällen weitere Kapitalpuffer, sodass die tatsächliche Kapitalbindung in der Praxis häufig noch höher liegt. Je nach Risikogewicht ergibt sich damit folgende Größenordnung: ►



# KAPITAL, DAS WERTE SCHAFFT



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



**PEGASUS**  
CAPITAL PARTNERS

## Union Investment

### Fountains of Boynton

**Union Investment** hat das Einkaufszentrum „Fountains of Boynton“ in den USA verkauft. Es liegt in Boynton Beach, einer zentral gelegenen, stark frequentierten Vorstadtgemeinde im nördlichen Palm Beach County, Florida, 30 Kilometer südlich des West Palm Beach International Airport. Es zählte seit dem Jahr 2021 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa“. Der Kaufpreis liegt über dem Sachverständigenwert. Das 1994 fertiggestellte Shoppingcenter wurde 2017 modernisiert.

- ein Risikogewicht von 100 Prozent entspricht mindestens acht Prozent Eigenkapitalbedarf,
- 150 Prozent Risikogewicht führen zu mindestens zwölf Prozent Eigenkapitalbedarf,
- 250 Prozent Risikogewicht entsprechen mindestens 20 Prozent Eigenkapitalbindung.

Besonders relevant ist dies für Spezialfonds im Depot A. Kann die Aufsicht die zugrunde liegenden Risiken eines Fonds transparent nachvollziehen („Look-through-Ansatz“), werden die einzelnen Vermögensgegenstände regulatorisch bewertet. Bei erneuerbaren Energien kann dies je nach Struktur zu Risikogewichten von 100, 150 oder sogar 250 Prozent führen – etwa bei Projektentwicklungen, illiquiden Beteiligungen oder nachrangigen Strukturen.

Immobilienfonds schneiden regulatorisch

häufig günstiger ab. Offene Immobilienfonds mit breit gestreuten Bestandsobjekten und stabilen Mieterträgen werden vielfach mit Risikogewichten um 100 Prozent behandelt. Hintergrund sind etablierte Bewertungsmodelle, langjährige historische Ausfalldaten und die regulatorisch anerkannte Werthaltigkeit der Sicherheiten.

Anders verhält es sich bei Infrastruktur- und Energiefonds. Obwohl viele Wind- und Solarparks mittlerweile stabile Erträge generieren, gelten sie aufsichtsrechtlich oft weiterhin als alternative oder beteiligungsähnliche Investments. Gerade bei Spezialfonds mit begrenzter Liquidität oder komplexen Strukturen führt dies zu einer vergleichsweise hohen Kapitalbindung.

In der Branche wird deshalb seit Jahren über einen möglichen „Green Supporting Factor“ diskutiert – also regulatorische Erleichterungen für nachhaltige



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

## Wechsel Dich I

**BVT** ernennt **Adam Zuckerman** zum Senior Vice President. Er verfügt über knapp 20 Jahre Erfahrung in sämtlichen Phasen des Projektentwicklungs- und Investmentzyklus, von der Projektkonzeption und Genehmigungsphase über den Bau und die Entwicklung bis hin zum operativen Betrieb und der Vermarktung von US-Wohnimmobilien. In seinen bisherigen Positionen, unter anderem bei **Wood Partners**, **Atlantic Residential** und der **Stein Investment Group**, war er sowohl auf der Seite institutioneller Investoren als auch auf Eigentümerseite aktiv.

Mit Wirkung zum 1. Mai 2026 wurde **Daniel Kügler** zum Geschäftsführer der **Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH** berufen und bildet mit dem bisherigen Geschäftsführer **Martin Rolle** die Doppelspitze des Unternehmens. In der Verantwortung stehen künftig die strategische Weiterentwicklung, die operative Steuerung und die nachhaltige Positionierung der Gesellschaft. Zuletzt war Kügler als Senior Fondsmanager bei der **GARBE Industrial GmbH & Co. KG** tätig, zuvor bei **HIH Real Estate**.

**Gero Bergmann** wurde als Präsident des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** für weitere zwei Jahre wiedergewählt. Neu in den vdp-Vorstand gewählt wurden zudem **Birgit Dietl-Benzin** von der **DekaBank** sowie **Jörn Joseph** von der **Deutschen Pfandbriefbank (pbb)**.

Investments. Die europäischen Aufsichtsbehörden stehen solchen Sonderregeln bislang jedoch skeptisch gegenüber. Europäische Zentralbank und Europäische Bankenaufsichtsbehörde argumentieren, Eigenkapitalanforderungen müssten sich ausschließlich am tatsächlichen Risiko orientieren und dürften nicht als industriepolitisches Steuerungsinstrument genutzt werden.

Kurzfristig ist daher nicht mit einem generellen Eigenkapitalrabatt für erneuerbare Energien zu rechnen. Möglich erscheint allerdings eine differenziertere Behandlung standardisierter Infrastrukturfinanzierungen mit langfristig stabilen Cashflows. Davon könnten insbesondere fertiggestellte Wind- und Solarparks mit langfristigen Stromabnahmeverträgen profitieren.

Für viele Sparkassen bleibt die regulatorische Behandlung dennoch ein entscheidender Faktor bei der Asset-Allokation im Depot A. Denn hohe Risikogewichte reduzieren unmittelbar die verfügbaren Eigenkapitalspielräume – und damit auch die Attraktivität bestimmter nachhaltiger Investments. ■

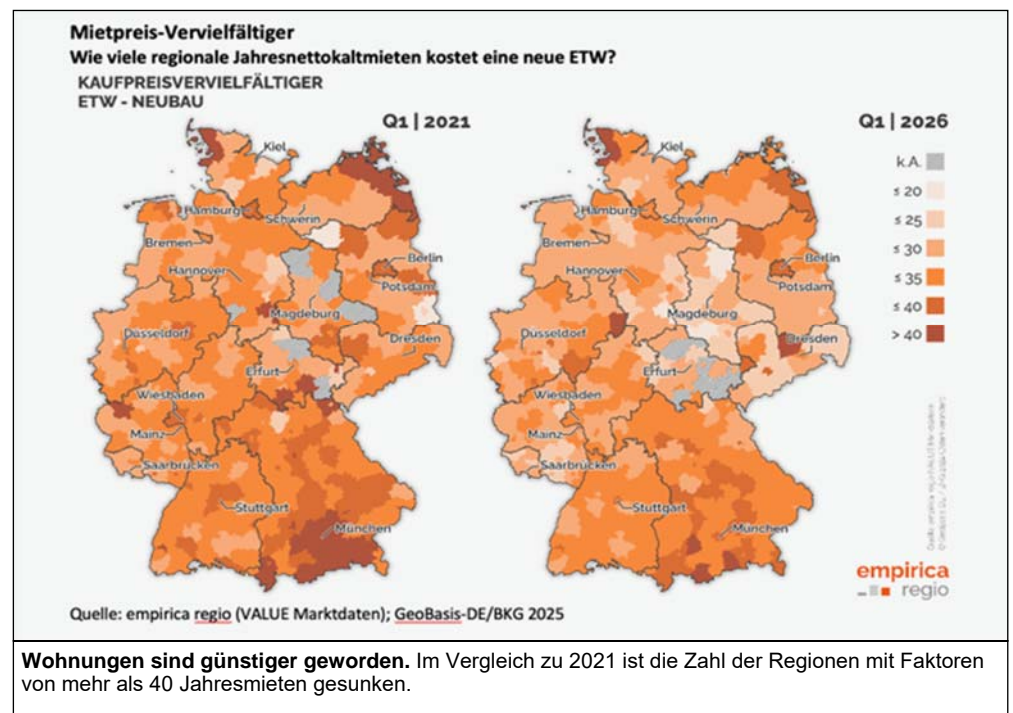
## Blasengefahr ist leicht gesunken

Mieten steigen schneller als Preise

**Wohnungen sind angesagt bei Investoren. Doch wie steht es um die Risiken? Überschaubar, wenn es nach Empirica geht.**

Die Brisanz der Blasengefahr sinkt weiter leicht, die Mieten steigen derzeit verbreitet schneller als die Kaufpreise. Deswegen schrumpfen die potenziellen Preisrückschläge, wenn auch langsamer als noch direkt nach der Zinswende. Der Gesamtindex stagniert bundesweit um einen Punkt. In Wachstumsregionen und Schwarmstädten stagniert er, in Schrumpfsregionen steigt er leicht um zwei Punkte.

Das Rückschlagpotential beschreibt die relative Preislücke zwischen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Mieten. Nach einem elfjährigen Anstieg sinkt es bundesweit seit dem ersten Quartal 2022 und liegt nunmehr bei 19 Prozent. In allen Stadt- und Regionstypen ändert sich das Potenzial nur um rund einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorquartal. Vor drei Jahren war das Risiko höher und lag bei 28 Prozent. ■



# Niedrige Ausfallraten bei Infrastruktur

Creditreform bescheinigt Branche geringeres Investitionsrisiko - Märkte differenzieren erheblich

**Infrastruktur wird immer mehr zum typischen Asset in Sachwertbeteiligungen. ELTIF zum Beispiel investieren gerne in dieses Segment. Aber wie steht es um die damit verbundenen Risiken? Creditreform hat Infrastruktur-Investitionen analysiert und kommt zu einem klaren Ergebnis.**

Der erstmals veröffentlichte Infrastructure Monitor von **Creditreform Rating** zeigt: Infrastrukturunternehmen weisen im deutschen Unternehmenssektor über den Konjunkturzyklus hinweg insgesamt niedrigere Ausfallraten auf als die Gesamtwirtschaft. Gleichzeitig verdeutlicht die Analyse, dass Infrastruktur keine homogene Anlage- oder Kreditklasse ist. Die Risiko- und Resilienzprofile unterscheiden sich je nach Marktstruktur, Regulierung, Wettbewerbsintensität und Geschäftsmodell teilweise erheblich.

Im Jahr 2025 lag die Ausfallrate des Infrastruktursektors bei 1,17 Prozent und damit deutlich unter der gesamtwirtschaftlichen Quote von 1,88 Prozent. Beson-

ders anreizregulierte bzw. netzregulierte Versorgungssegmente zeigen über den Konjunkturzyklus hinweg vergleichsweise stabile Risiko- und Ausfallprofile. Grundlage der Untersuchung sind empirisch beobachtete Ausfallereignisse innerhalb der Creditreform-Datenbank. Analysiert werden Infrastrukturunternehmen aus den Segmenten Energy, Utilities, Digital, Transport sowie Health & Social.

„Die Ergebnisse des Infrastructure Monitors bestätigen den vergleichsweise defensiven Charakter wesentlicher Infrastruktursegmente. Gleichzeitig zeigen die Daten sehr klar, dass Infrastruktur kein einheitliches Risikoprofil besitzt“, erklärt Dr. Benjamin Mohr, Mitglied der Geschäftsleitung der Creditreform Rating AG. „Entscheidend für die Stabilität sind nicht das Label Infrastruktur, sondern Marktstruktur, Erlösmechanik und die Planbarkeit von Cashflows.“

Besonders stabile Risikoprofile zeigen klassische Energy- und Utilities-Segmente wie Strom-, Gas-



Verlässlichkeit trägt.  
Vertrauen verbindet.

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



## Wechsel Dich II

**Columbia Threadneedle Investments** hat **Regine Wiedmann** mit Wirkung zum 1. Juni 2026 zur Country Head Germany ernannt. In ihrer Funktion wird sie das Deutschlandgeschäft des weltweit führenden Asset Managers leiten. Regine Wiedmann berichtet an **Florian Uleer**, Head of Europe and Middle East Client Group. In ihrer neuen Rolle wird Wiedmann das institutionelle und Wholesale-Geschäft von Columbia Threadneedle in Deutschland ausbauen.

Das Management der **Asuco Fonds GmbH** hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft **AZM Investment GmbH** gegründet, eine nach Paragraph 44 KAGB registrierte KVG. Geschäftsführer und indirekte Hauptgesellschafter sind **Paul Schloz** und **Till Kaspar**. Die Prokuristen **Astrid Günther**, **Silvia Rauner**, **Simon Sauer**, **Andrea Seebauer** und **Martina Serba** halten kleinere Anteile. Die AZM Investment wird das Emissionsgeschäft übernehmen und künftig Spezial-AIF nach KAGB auflegen.

Die **Moonfare Financial Services GmbH** hat von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis erhalten, als unabhängige Investmentgesellschaft nach dem Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG) tätig zu sein. Die Lizenz umfasst die Wertpapierdienstleistungen Anlagevermittlung, -beratung und Portfoliomanagement. Mit diesem Schritt vollzieht das Unternehmen den Übergang vom Modell als vertraglich gebundener Vermittler zur Aufsicht durch die BaFin.

**Empirische Ausfallraten deutscher Unternehmen**  
Angaben in %

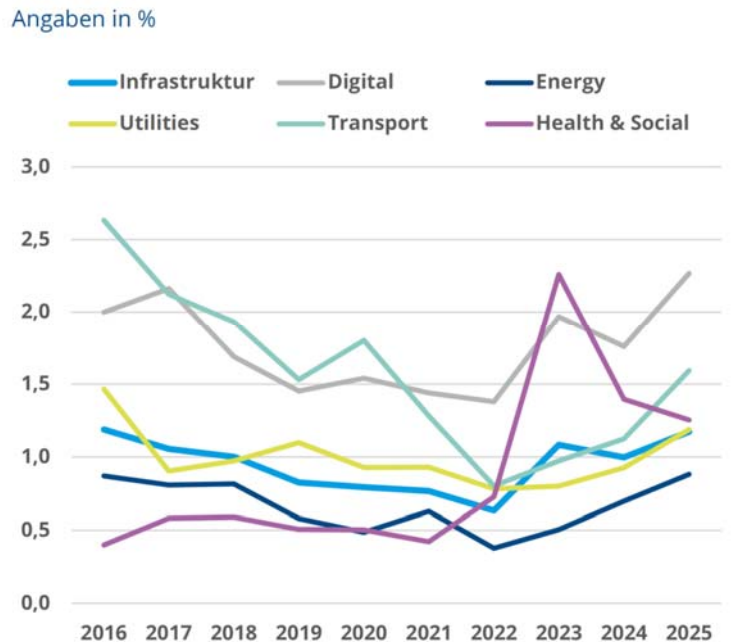


**Niedriges Risiko** und Ausfallraten sind bei Infrastruktur kein neues Phänomen.

oder Wasserversorgung. Diese Geschäftsmodelle profitieren von hoher Systemrelevanz, planbaren Nachfrageprofilen, hohen Eintrittsbarrieren sowie anreizregulierten bzw. langfristig abgesicherten Erlösstrukturen.

Deutlich zyklischer entwickeln sich dagegen digitale Infrastruktur- und Transportsegmente. Vor allem Telekommunikation, Informationsdienstleistungen sowie Teile des Transportsektors reagieren sensibler auf Wettbewerbsdruck, hohe Investitionsanforderungen, Refinanzierungskosten und operative Belastungen.

**Ausfallraten nach Infrastruktur-Sektoren**  
Angaben in %



13 Infrastructure Monitor Mai 2026

Auch Health-&Social-Infrastrukturen stehen zunehmend unter Druck: Steigende Personal-, Energie- und Finanzierungskosten belasten insbesondere Pflegeeinrichtungen trotz strukturell stabiler Nachfrage.

Mit dem steigenden Investitionsbedarf in Energie-, Verkehrs-, Digital- und sozialer Infrastruktur wächst die Bedeutung langfristiger Infrastrukturfinanzierungen innerhalb der europäischen Kredit- und Kapitalmärkte. Gleichzeitig erhöhen der Ausbau privater Infrastrukturfinanzierungen sowie die wachsende Relevanz institutioneller Investoren und alternativer Kreditgeber wie Private Debt Funds die Anforderungen an spezialisierte Kredit- und Risikoanalysen.

Die Ergebnisse des Monitors sind auch vor dem Hintergrund regulatorischer Kapitalanforderungen relevant. Insbesondere stabile Infrastruktursegmente könnten perspektivisch stärker differenziert in bank- und versicherungsaufsichtlichen Rahmenwerken berücksichtigt werden und damit die Kapitalmobilmisierung für Infrastrukturinvestitionen erleichtern.

„Für Banken, institutionelle Investoren und alternative Finanzierungspartner wird die differenzierte Bewertung infrastruktureller Geschäftsmodelle zunehmend wichtiger“, so Mohr.

„Entscheidend sind Marktstruktur, Cashflow-Qualität, Refinanzierungsfähigkeit und regulatorische Rahmenbedingungen – nicht allein die Zugehörigkeit zum Infrastruktursektor.“ ■

**Energy** stellt unter den Infrastruktur-Bereichen traditionell das stabilste Segment dar. Health & Social ist vergleichsweise volatil.

# Zeit pauschaler Marktbewegungen ist vorbei

**bulwiengesa: Steigende Energiepreise, Inflation und Zinspolitik bremsen wirtschaftliche Dynamik aus**

**Und hier, wie im ersten Artikel der Ausgabe angekündigt, die Analyse von bulwiengesa zum bislang abgelaufenen Immobilienjahr 2026 und wie es weiter laufen dürfte.**

Die zentrale Erkenntnis: Die Zeit pauschaler Marktbewegungen ist vorbei. Entscheidend für die weitere Entwicklung werden zunehmend Lagequalität, Nutzungskonzepte und objektspezifische Faktoren. „Der Markt bleibt weiter anspruchsvoll, aber er ist nicht chancenlos“, ordnet **Alexander Fieback**, Head of Research bei **bulwiengesa**, die aktuelle Situation ein. „Entscheidend bleibt, Entwicklungen aufmerksam zu beobachten und fundierte Entscheidungen auf Basis belastbarer Daten zu treffen.“

Die Prognosen basieren auf volkswirtschaftlichen Analysen, umfangreichen Marktbeobachtungen sowie Auswertungen aus der hauseigenen Immobiliendatenbank RIWIS.

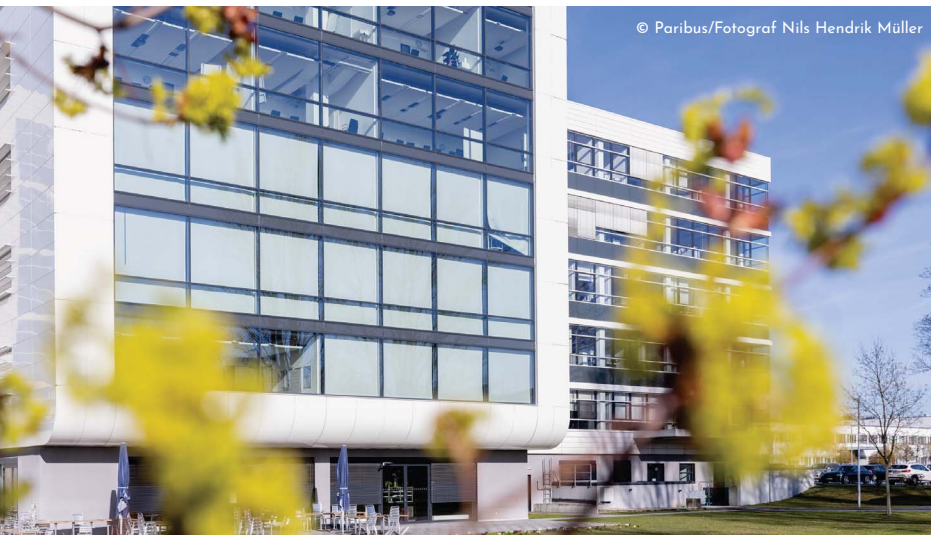
Das makroökonomische Umfeld bleibt schwierig. Geopolitische Krisen, steigende Energiepreise und Unsicherheiten hinsichtlich Inflation und Zinspolitik bremsen die wirtschaftliche Dynamik weiterhin aus. Der Economic Policy Uncertainty Index für Deutschland lag zuletzt bei 976 Punkten und damit auf einem der höchsten jemals gemessenen Werte. Gleichzeitig preisen die Märkte inzwischen wieder mehrere Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank im Jahresverlauf 2026 ein. Auch die Stimmung in der Immobilienwirtschaft bleibt angespannt. Das Deutsche Hypo Immobilienklima sank im Mai 2026 auf 83,8 Punkte und liegt damit deutlich unter dem Vorjahresniveau. Besonders belastet bleibt das Investmentklima.

Der institutionelle Investmentmarkt zeigt sich trotz schwieriger Rahmenbedingungen stabilisiert, jedoch weiterhin zurückhaltend. Im ersten Quartal 2026

## NEUE INVESTMENTCHANCE

# PARIBUS TECHNOLOGIEZENTRUM BERLIN

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



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**

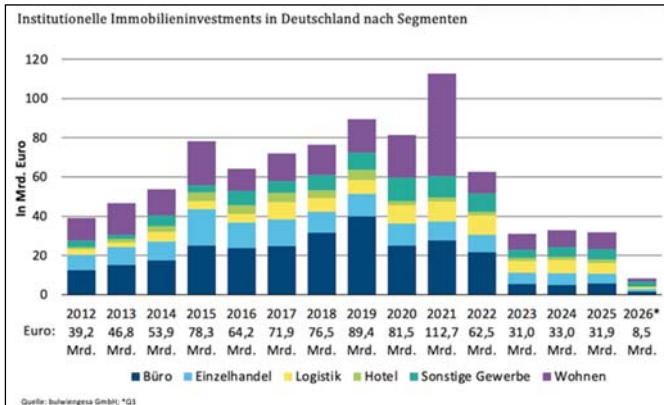
Mindestbeteiligung 20.000 €

**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)



wurden institutionelle Immobilieninvestments von rund 8,5 Milliarden Euro registriert – ein Plus von rund fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr.

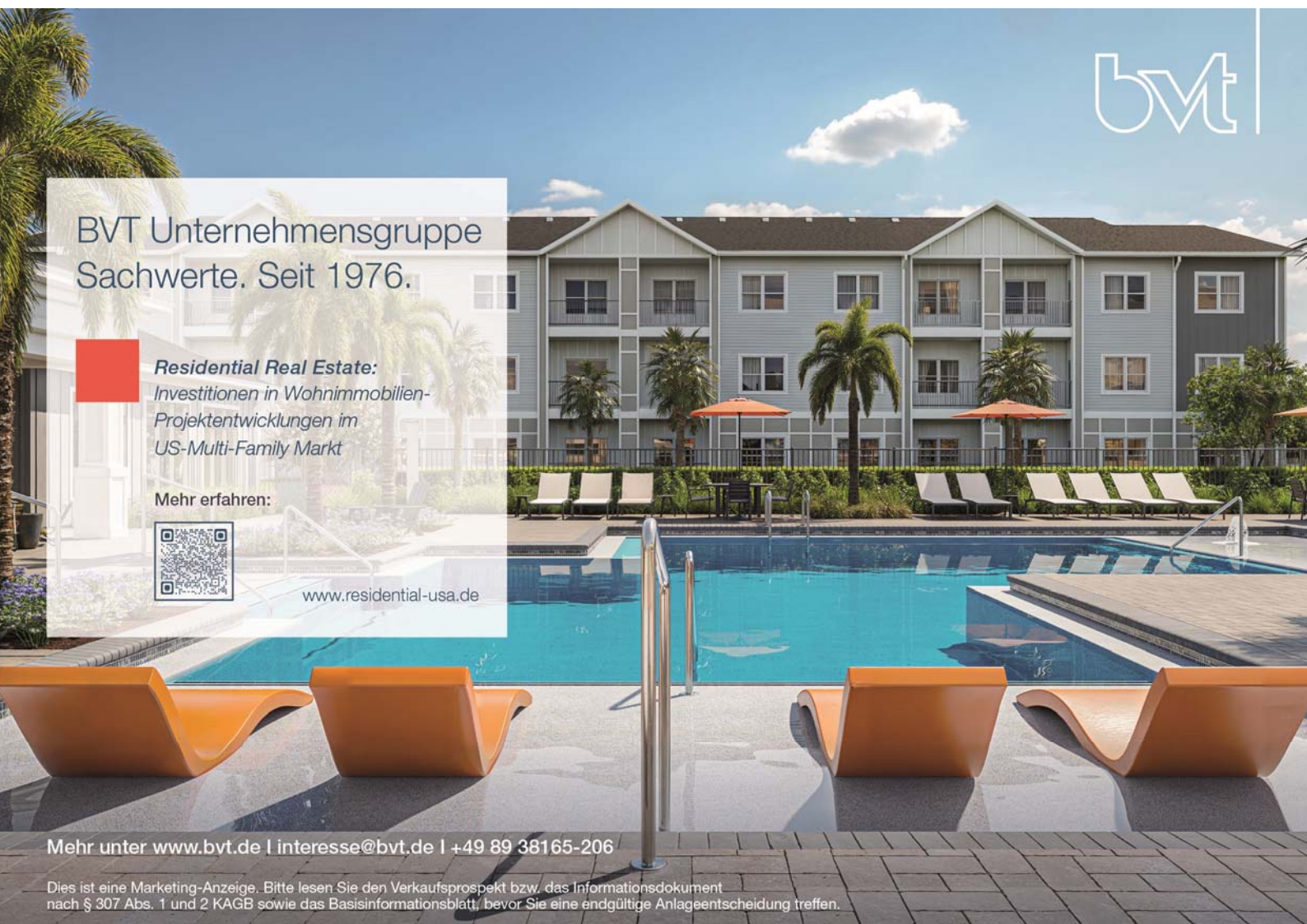
„Der Investmentmarkt bleibt weiter sehr selektiv“, so Alexander Fieback. Vor allem kleinere Einzeltransaktionen dominieren weiterhin das Marktgeschehen. Eigenkapitalstarke Investoren, Family Offices sowie Investment- und Asset-Manager prägen aktuell die Käuferseite. Größere Portfoliotransaktionen bleiben dagegen selten.

Die Netto-Spitzenrenditen haben sich flächendeckend stabilisiert, zeigen aber zu Beginn des Jahres 2026 einen leichten Aufwärtstrend. Für das laufende Jahr wer-

den für Büroimmobilien in den A-Städten Spitzenrenditen von durchschnittlich 4,6 Prozent prognostiziert, für Logistikobjekte 4,5 Prozent, für Highstreet-Immobilien 4,0 Prozent und für Wohnimmobilien in Prime-Lagen 3,6 Prozent.

Der Wohnungsmarkt bleibt durch strukturelle Angebotsengpässe geprägt. Hohe Baukosten, zurückhaltende Neubautätigkeit und anhaltender Nachfrageüberhang sorgen weiter für steigende Mieten. „Alles, was im Neubau nicht realisiert wird, übt natürlich Druck auf den Bestand aus“, erklärte André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa. Für Bestandswohnungen in den A-Städten prognostiziert bulwiengesa einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Mieten von 15,06 Euro/Quadratmeter im Jahr 2025 auf 15,52 Euro im Jahr 2026. Bis 2030 werden durchschnittlich 17,44 Euro erwartet.

Gleichzeitig differenziert sich der Markt zunehmend aus – insbesondere hinsichtlich Lagequalität, Modernisierungsbedarf und energetischer Standards. „Der Büromarkt ist aktuell dem größten strukturellen Wandel unterworfen“, so Fieback. Remote Work, veränderte Flächenbedarfe sowie die zunehmende Konzentration auf hochwertige und zentrale Flächen prägen die Entwicklung. ▶



## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.

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

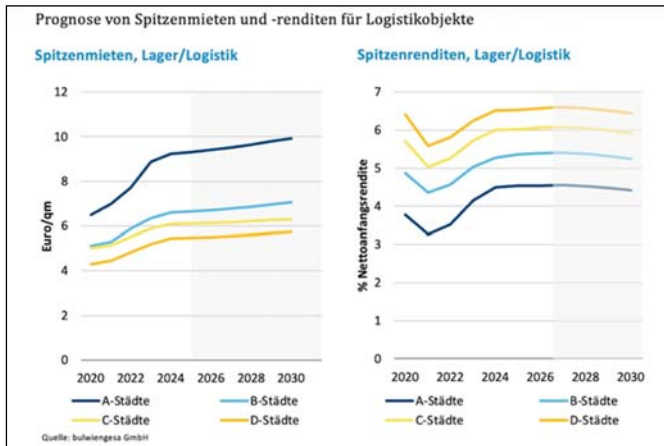
Mehr erfahren:



[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.



Während moderne ESG-konforme Flächen in Toplagen weiterhin Nachfrage generieren, geraten periphere und qualitativ schwächere Standorte zunehmend unter Druck. Die Leerstandsquote in den A-Städten liegt inzwischen durchschnittlich bei rund zehn Prozent. Gleichzeitig erwartet bulwiengesa weiter steigende Spitzenmieten in den Toplagen der A-Städte. Bis 2030 prognostiziert das Analysehaus Spitzenmieten im Mittel von rund 48 Euro/Quadratmeter.

Auch im Logistiksegment hat sich die Dynamik der vergangenen Jahre abgeschwächt. Dennoch bleibt die Assetklasse vergleichsweise robust. Impulse erwartet bul-

wiengesa insbesondere durch den Defense-Sektor sowie den Markteintritt asiatischer Onlinehändler. Gleichzeitig konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf hochwertige Logistikstandorte. Die durchschnittlichen Spitzenmieten in den A-Städten steigen laut Prognose von derzeit 9,31 Euro/Quadratmeter im Jahr 2025 auf knapp zehn Euro im Jahr 2030.

Im Einzelhandel setzt sich die Polarisierung zwischen starken und schwachen Standorten fort. Besonders gefragt bleiben frequenzstarke Highstreet-Lagen sowie Nahversorgungskonzepte. Lebensmittel Einzelhandel, Gastronomie und Drogeriekonzepte profitieren weiterhin von stabiler Nachfrage, während sich klassische Handelslagen zunehmend verkleinern und neu ausrichten müssen. Für Highstreet-Lagen ist nur in den A-Städten ein leichter Aufwärtstrend zu erwarten. Für die kleineren Standorte ist der Trend eher rückläufig.

Unter dem Strich steht diese Erkenntnis: Die Bedeutung von Mikrolagen und objektspezifischen Faktoren nimmt weiter zu. Standortqualität und Nutzungskonzepte entscheiden zunehmend über wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg von Projekten. ■

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

**WIRTSCHAFTSSTARKE STANDORTE**

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

**IDENTIFIZIEREN UND AUSWÄHLEN**

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

 **MADE  
IN THE USA**

## Offene Immofonds

### Negativer Ausreißer



**Ins Minus** rutschen die Nettoaufkommen bei offenen Immobilienfonds seit Jahren.

Grundsätzlich sind die Zahlen des **Fondsverbands BVI** positiv – leider nicht für offene Immobilienfonds. Aus ihnen flossen im ersten Quartal netto 1,8 Milliarden Euro ab, nachdem Anleger in den beiden Quartalen zuvor bereits 2,0 bzw. 2,1 Milliarden Euro abgezogen hatten. Anleger, die ihre Immobilienfonds nach dem 21. Juli 2013 gekauft haben, mussten vor der Rückgabe eine zwölfmonatige Kündigungsfrist einhalten. Seit dem ersten Quartal 2023 sind nun insgesamt 16,5 Prozent des Vermögens der Offenen Immobilienfonds aus der BVI-Statistik verschwunden. Von 132 Milliarden Euro im Jahr 2023 sind nach ununterbrochen laufendem Mittelabfluss nur noch 110 Milliarden Euro übrig geblieben.

Allen im BVI erfassten Fondsgesellschaften flossen im ersten Quartal netto 40,1 Milliarden Euro neue Gelder zu. Dabei erzielten offene Publikumsfonds mit 33,6 Milliarden Euro ihren besten Jahresstart. Die bisherige Höchstmarke lag mit 33,3 Milliarden Euro im Auftaktquartal des Jahres 2000. Offene Spezialfonds verzeichneten aktuell 10,1 Milliarden Euro neue Mittel, geschlossene Fonds 0,6 Milliarden Euro. Aus Mandaten zogen Anleger netto 4,2 Milliarden Euro ab.

# Spezielle Anforderungen ans Büro

KI wird Märkte verändern - führende Unternehmen expandieren nach Europa

**Beim Thema Künstliche Intelligenz sind die Menschen gespalten. Die einen fürchten um ihren Job, andere sehen deutliche Erleichterungen in ihrem Leben. Welche Konsequenzen sich für die Immobilienmärkte ergeben, dazu hat Savills eine klare Meinung.**

Trotz wachsender Sorgen um den Einfluss künstlicher Intelligenz auf klassische Bürojobs gibt es keine Hinweise auf einen flächendeckenden Rückgang der Bürobeschäftigung in Europa aufgrund der neuen Technologie. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse des internationalen Immobiliendienstleisters Savills, die europäische Arbeitsmarkt-, Konjunktur- und KI-Adoptionsdaten untersucht.

Die Untersuchung zeigt vielmehr, dass das Wirtschaftswachstum weiterhin der deutlich stärkere Treiber für die Entwicklung der Bürobeschäftigung ist als die Einführung von KI-Technologien. Während der Zusammenhang zwischen KI-Adoption und Beschäftigungsentwicklung vergleichsweise schwach ausfällt, besteht eine starke Korrelation zwischen wirtschaftlicher Dynamik und dem Wachstum von Ländern mit hoher KI-Nutzung. So verzeichnen die nordischen Märkte oder die Benelux-Staaten teilweise geringere Beschäftigungszuwächse.

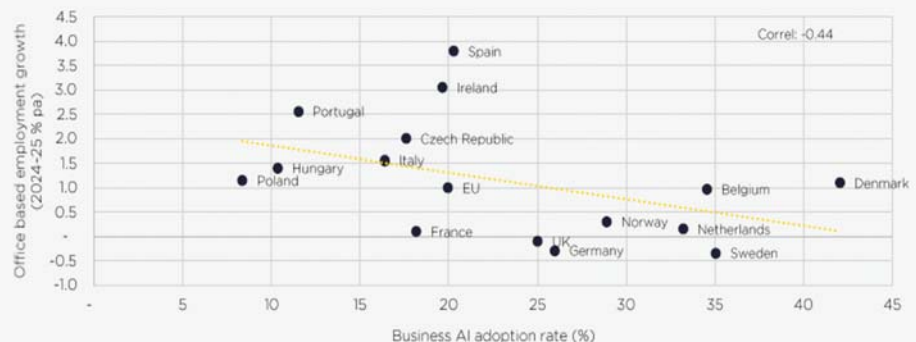
Auch aktuelle Arbeitsmarktdaten stützen diese Einschätzung: Die Quote offener Stellen im Bereich der professionellen Dienstleistungen in der EU liegt laut Savills mit 2,4 Prozent weiterhin auf dem Niveau des Durchschnitts vor der Pandemie. Dies spricht bislang gegen einen breit angelegten Rückgang der Beschäftigungsnachfrage in klassischen Bürosektoren.

Laut **Savills** ist dies jedoch primär auf nahezu vollständige Beschäftigung, demografische Entwicklungen und bereits hohe Einkommensniveaus zurückzuführen – nicht auf einen strukturellen KI-bedingten Stellenabbau.

Gleichzeitig expandieren viele der führenden KI-Unternehmen derzeit in europäischen Büromärkten. **Databricks** hat jüngst rund 13.000 Quadratmeter Bürofläche in Amsterdam angemietet, **OpenAI** plant seine erste dauerhafte Niederlassung in London, und **Anthropic** baut seine Präsenz in Paris und München aus. Auch **JetBrains** zählt zu den aktivsten Tech-Nutzern hochwertiger Büroflächen in Deutschland: Das Unternehmen hat in München und Berlin jeweils rund 20.000 Quadratmeter in hochwertigen Büroentwicklungen angemietet.

„Die aktuelle Diskussion rund um KI fokussiert sich häufig zu stark auf potenzielle Arbeitsplatzverluste. Tatsächlich

Chart 1: Business AI adoption rate 2025 and office-based employment growth (2024-25 % pa)



**In Spanien** wächst die Zahl der Büro-Beschäftigten am höchsten wegen KI. In Deutschland ist die Entwicklung dagegen leicht negativ.

sehen wir derzeit eher das Gegenteil: Unternehmen mit hoher KI-Investition gehören vielerorts zu den aktivsten Wachstums- und Flächennachfragern. KI stellt die Existenz des Büros kurzfristig nicht in Frage, sondern beeinflusst vielmehr die Anforderungen an Qualität, Lage und Infrastruktur moderner Arbeitswelten“, sagt **Jan-Niklas Rotberg**, Head of Office Agency Germany bei Savills.

Savills erwartet daher kurzfristig keine strukturelle Schwächung der europäischen Büroflächennachfrage durch KI. Stattdessen dürfte sich die qualitative Polarisierung des Marktes weiter beschleunigen: Gefragt bleiben moderne, ESG-konforme und gut angebundene Flächen in urbanen Kernlagen.

Nach Einschätzung von Savills bleibt die konjunkturelle Entwicklung kurzfristig die entscheidende Variable für die Entwicklung der Bürobeschäftigung in Europa. Insbesondere die schwache wirtschaftliche Dynamik in Deutschland und Frankreich belastet derzeit die Einstellungsbereitschaft vieler Unternehmen stärker als technologische Disruption.

Mittel- bis langfristig geht Savills davon aus, dass sich Beschäftigte und Unternehmen zunehmend an neue Technologien anpassen und zusätzliche Kompetenzen aufbauen werden. **Oxford Economics** prognostiziert



**Berlin.** Das KI-Unternehmen JetBrains hat hier 20.000 Quadratmeter hochwertige Bürofläche angemietet.

daher weiterhin ein Wachstum der bürobasiereten Beschäftigung in Europa von rund vier Prozent innerhalb der kommenden zehn Jahre – und damit zusätzliche Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. ■

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 0% 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.

Markus Gotzi

# Punished

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

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

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

## Impressum

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

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

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

Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.

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

### Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

**BVT Unternehmensgruppe**

**Commerz Real AG**

**DF Deutsche Finance Holding  
AG**

**DSKV Deutsche Service  
Kapitalverwaltung-GmbH**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Jamestown**

**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 Verwaltungs-  
gesellschaft mbH**

## Das Letzte



Bunte 5/2026  
Meine-Zeitschrift



Bunte 35/2025 "Julia Klöckner...  
Meine-Zeitschrift.de · Nicht auf...

**So mag das die Julia.** Schöne Nachrichten, die allen gefallen. Nicht immer ist die Bundestagspräsidentin so zufrieden mit der Berichterstattung in „den Medien“.

Skandal im Plärrbezirk! Oans zwoa, gsuffa! In Bayern hat die Volksfest-Saison begonnen. Wer bei den typischen Portionsgrößen im Bierzelt seine Nehmerqualitäten überschätzt, muss die Konsequenzen ertragen. So wie die falschen Töne der Tischnachbarn beim Absingen schmutziger Lieder. Doch halt: Damit ist nun Schluss. Die Fest-Organisation hat einige Gassenhauer auf den Index gesetzt. Sie sind zwar nicht verboten, aber verbannt, schreibt die Regional-Presse. Wobei mir der Unterschied nicht so ganz klar ist. Aber egal. In Erlangen zum Beispiel sind Songs nicht gewünscht, die diskriminierende, sexistische oder menschenfeindliche Stimmungen auslösen könnten: „Layla“, „20 Zentimeter“, „10 nackte Friseurinnen“, „Ole, wir fahren zum Puff nach Barcelona“. Also nahezu das komplette Ballermann-Repertoire.

Ebenfalls disqualifiziert ist ein Hit der Spider Murphy Gang: „Skandal im Sperrbezirk“. Meine Lokalpresse zitiert die Erlanger Gleichstellungsstelle so: Das Lied stellt „Sexarbeit als Unterhaltungsobjekt dar und enthält stereotype, abwertende Begriffe. Es verherrlicht Prostitution, objektifiziert Frauen und trägt zur Stigmatisierung von Sexarbeit bei.“ Völliger Quatsch: X Mal habe ich die Nummer 32 16 8 gewählt, und niemand ist drangegangen. Von wegen Konjunktur die ganze Nacht.

Was denkt Bundestagspräsidenten **Julia Klöckner** wohl darüber, dass der Miesbacher Merkur so negativ berichtet? Schließlich machte sie in der Talkshow „Maischberger“ die „Medien“ für das Erstarken der AfD verantwortlich. Wie wäre es damit: Die regierenden Parteien kriegen es einfach nicht hin und treiben die Menschen deshalb zu den Extremen. Und wer überhaupt sind „die Medien“? Die Influencer, die auf Tik Tok und Instagram schamlos Schleichwerbung betreiben und ihre unbedarften Follower häufig genug zu den politischen Rändern treiben? Amateure mit höherer Verbreitung als ausgebildete Journalisten, die sich ihrer Gatekeeper-Funktion bewusst sind? Populistische Boulevardblätter? Seriöse ausgewogene Sender des öffentlich-rechtlichen Rundfunks und unabhängige politische Magazine? Alle in einen Sack und dann mit dem Knüppel drauf. Solange die Bunte eine Homestory über das Traum-paar Klöckner/Jörg Pilawa bringt...

Da bleibt einem doch nur der Voll-rausch. Garniert mit einem lustigen Liedchen. „Und wir trinken das schäu-mende Bier, und wir sch... dem Wirt auf die Theke. Schenket ein, schenket ein, schenket ein, wir wollen alle besoffen sein!“ (Nach der Melodie des TV-Spots zum bio-alkoholischen Allesreiniger Der General.) Wir sind ja nicht auf der Kir-mes hier, oder? ■