

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 507 | 24. KW | 12. Juni 2026 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Konversion:</b> Vom Nischenmodell zum strukturell verankerten Investment	2
<b>Auf ein Wort:</b> Klaus Weber von Patrizia GrundInvest über AIF und ELTIF	5
<b>Im Schatten der Windräder:</b> Die Wahrheit über Preise für Wohnimmobilien	9
<b>Personalia</b>	12
<b>Wohnungsmärkte Europa:</b> Ungleichgewicht zwischen Angeboten und Nachfrage	13
<b>Fondsbörse Deutschland:</b> Ungewöhnlich schwacher Anteil von Immobilienfonds	14
<b>Uni-Städte:</b> Zahl der Studenten aus dem Ausland hat sich verdreifacht	16
<b>Institutionelle Investoren:</b> Fast alle Interessenten suchen Core-Immobilien	18
<b>Zu guter Letzt</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Es läuft nicht rund in Deutschland. Das spüren wir im Kleinen, etwa wenn der ICE nach Berlin oder Frankfurt oder München mal wieder auf offener Strecke stehen bleibt, und niemand informiert uns über den Grund. Aber auch im Großen, wenn Unternehmer ernsthaft darüber nachdenken, das Land zu verlassen, weil sie die hohen Energiekosten nicht mehr stemmen können. Oder weil die Bürokratie lähmt.

Eventuell hilft es, die ganze Sache mal aus einem anderen Blickwinkel zu betrachten. Ich habe meinen Sommerurlaub in Sardinien verbracht, und dort gibt es ebenfalls einiges zu beklagen. Und damit meine ich noch nicht einmal die traurige Tatsache, dass sich die Italiener zum dritten Mal hintereinander nicht für die WM qualifizieren konnten. Es geht vielmehr um die Verkehrsinfrastruktur auf der Insel. „Ich rate Ihnen dringend zu einer Zusatzversicherung für die Reifen. Die Straßen sind sehr schlecht hier auf Sardinien. Und wenn Sie einen Platten haben, müssen Sie den Schaden selbst bezahlen. Und nutzen können Sie das Auto auch nicht mehr.“

Die Dame von der Autovermietung hat mich so sehr eingeschüchtert, dass ich die zusätzliche Versicherung abschloss. Natürlich hatte ich keinen Platten, obwohl sogar die Straße zu unserem Hotel nicht mal asphaltiert, sondern eine sandige Schlaglochpiste war. Aber ist das nicht eine kreative Idee, derart mit den Unzulänglichkeiten des Landes umzugehen? Auf Sardinien machen sie ein Geschäft daraus.

Da müssen Nicole Cheyenne und Kevin Brooklyn nach drei Pleiten hierzulande nicht mal mehr auswandern, um in der Dom Rep ein Nagelstudio oder eine Kneipe zu eröffnen. Gelegenheiten ergeben sich auch in Deutschland. Wir müssen sie nur finden. Darüber sollten die Politiker aller Parteien mal nachdenken. Ich habe jetzt zwar auf die Schnelle keine Idee, aber das ist auch nicht mein Job. Vielleicht hilft es aber auch, einfach mal die Mundwinkel nach oben zu ziehen und nicht ständig wie Sieben-Tage-Regenwetter herumzulaufen. Das Wetter war übrigens tadellos in der vergangenen Woche. Das immerhin haben sie uns auf Sardinien voraus.

So, jetzt ist erst mal Fußball-WM. Wobei – nach der Gruppenphase ist wahrscheinlich Schluss für unser Team. Aber nein! Ich wollte doch optimistisch sein. Wir schaffen es bestimmt ins Finale. Und holen den Pokal. Was soll schon passieren? Italien ist ja nicht dabei.

Viel Spaß beim Lesen!



## BVT

### Passivhaus-Projekt in Bostoner Innenstadt

BVT hat die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ (RE3) mit 224 geplanten Class-A-Apartments in Medford, Massachusetts erworben. Das Projekt liegt nahe Bostoner Innenstadt. Projektpartner ist der US-Entwickler **Criterion Development Partners** aus Dallas, Texas. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 107 Millionen Dollar. Die Investition erfolgt für das von der BVT-KVG Derigo verwaltete Investmentvermögen „BVT Residential USA 21“, für ein Private Placement und ein weiteres Beteiligungsangebot für einen Einzelinvestor.

Das Projekt umfasst 224 hochwertige Mietwohnungen in einem sechsgeschossigen Gebäudeensemble in Holzständerbauweise auf einem Podium. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 17.600 Quadratmeter (rund 190.000 sq ft) und wird durch 180 Stellplätze ergänzt. Geplant sind Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimmingpool, Fitnessstudio, Hunde-Spa, Co-Working- und Loungebereiche. Der Entwurf stammt vom Architekturunternehmen **Gensler**.

RE3 ist als eines der ersten Passivhaus-Projekte im Bundesstaat Massachusetts konzipiert. Die energieeffiziente Bauweise ermöglicht eine deutliche Reduzierung von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Projekt entsteht innerhalb des „River’s Edge Campus“ und umfasst zu 95 Prozent frei finanzierte Wohnungen und zu fünf Prozent preisreduzierten Wohnraum im Zuge eines kommunalen Förderprogramms.



Von Professor Thomas Beyerle, HBC Hochschule Biberach

## Wie aus leeren Büros Wohnungen werden

Konversion als Renditehebel im Bestand – eine empirische Einordnung

**Die Diskussion um die Zukunft gewerblicher Immobilien hat sich in den vergangenen Jahren grundlegend verschoben. Steigende Leerstände im Bürosegment, anhaltend hohe Wohnraumnachfrage sowie regulatorische Anforderungen im Kontext von ESG definieren ein Spannungsfeld, in dem klassische Nutzungsmodelle zunehmend an Grenzen stoßen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die systematische Konversion von Bestandsimmobilien an Bedeutung – nicht als opportunistisches Nischenmodell, sondern als strukturell verankerter Investmentansatz.**

Die Konversionsanalyse 2026, basierend auf 128 standardisierten Objektbewertungen, liefert hierzu eine belastbare empirische Grundlage. Sie verbindet wissenschaftliche Methodik mit Praxiserfahrung aus realisierten Apartments und erlaubt eine differenzierte Betrachtung der zentralen Werttreiber und Risiken.

Drei parallele Entwicklungen prägen den Markt: Erstens steigen Leerstände in Büro- und Gewerbeimmobilien signifikant an. Zweitens bleibt die Nachfrage nach urbanem, kleinteiligem Wohnraum hoch. Drittens verschärfen regulatorische Anforderungen – insbesondere durch EU-Taxonomie und Offenlegungspflichten – den Druck zur Bestandsertüchtigung.

Konversionen fungieren damit als ökonomische Brücke zwischen Angebotsüberhang und Nachfrageknappheit. Für Investoren ergibt sich ein zentraler Vorteil: Wertschöpfung entsteht nicht primär durch Bodenpreissteigerungen, sondern durch die Transformation vorhandener Substanz. Im Vergleich zum Neubau sind dabei häufig kürzere Time-to-Market-Zyklen sowie günstigere Lebenszykluskosten realisierbar.

### ESG als kritischer Bewertungsfaktor

Die Analyse zeigt eine der größten Diskrepanzen: 75 Prozent der Akteure messen ESG-Kriterien eine relevante Bedeutung bei, jedoch erfüllen nur sieben Prozent der Objekte diese Anforderungen vollständig. Für Investoren ist diese Lücke von zentraler Bedeutung. ESG ist nicht länger ein nachgelagerter Compliance-Aspekt, sondern integraler Bestandteil der Investitionsentscheidung. Projekte ohne belastbaren CO<sub>2</sub>-Pfad oder Taxonomie-Konformität sind zunehmend mit Bewertungsabschlägen im Exit konfrontiert. Gleichzeitig eröffnet die frühzeitige Integration von ESG-Parametern die Möglichkeit, Finanzierungskosten zu optimieren und die Marktgängigkeit zu erhöhen.

### Mikrolage als dominanter Nachfragefaktor

Ein weiteres zentrales Ergebnis betrifft die Bedeutung der Mikrolage. Rund

60 Prozent der untersuchten Objekte erreichen das Stadtzentrum in weniger als 15 Minuten per ÖPNV, weitere 33 Prozent innerhalb von 15 bis 30 Minuten. Diese Kennzahl wirkt unmittelbar auf die Absorptionsgeschwindigkeit und das Mietniveau. Insbesondere in Segmenten wie Micro-Living oder Serviced Apartments entscheidet die Kombination aus Erreichbarkeit und Quartiersqualität über den wirtschaftlichen Erfolg. Eine technisch gelungene Konversion kann Standortdefizite nicht kompensieren – ein Befund, der für Investoren die zentrale Rolle der Standortprüfung unterstreicht.

### Gebäudegeometrie als CAPEX-Schlüssel

Neben der Lage erweist sich die Gebäudegeometrie als entscheidender Renditehebel. Etwa drei Viertel der analysierten Objekte verfügen über beidseitige Belichtung – eine Ausgangssituation, die als konversionsfreundlicher „Sweet Spot“ gilt. Das verbleibende Viertel mit einseitiger Belichtung und großer Gebäudetiefe verursacht hingegen überproportionale CAPEX-Steigerungen, da strukturelle Eingriffe wie Lichthöfe oder Grundrissöffnungen erforderlich werden. Für Investoren bedeutet dies: Die frühzeitige

geometrische Analyse eines Objekts ist ein zentraler Prädiktor für die Wirtschaftlichkeit des Projekts.

### Genehmigungen als versteckte Renditetreiber

Ein oft unterschätzter Faktor ist die Time-to-Permit. Rund 42 Prozent der Befragten berichten von aufwendigen Genehmigungsprozessen, während ein signifikanter Anteil den Aufwand nicht valide einschätzen kann. Die ökonomischen Auswirkungen sind dabei erheblich: Bereits neun Monate Verzögerung können bei einem mittelgroßen Apartmentprojekt entgangene Mieteinnahmen im sechsstelligen Bereich verursachen. Empirisch lassen sich vier wirksame Hebel identifizieren: frühe Bauvoranfragen, fundierte Schallschutznachweise, überzeugende Mobilitätskonzepte und eine frühzeitige Behördenabstimmung. Diese Maßnahmen verschieben die Verhandlungsposition signifikant und reduzieren Projektrisiken messbar.

### Nutzungskonzepte und Renditeerwartungen

Auf der Nachfrageseite dominiert Micro-Living mit rund einem Drittel der geplanten Nutzungen, gefolgt



# 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)



## Real I.S.

### Neuer Hotelbetreiber

Die **Real I.S.** hat für ihre zentral gelegene Hotelimmobilie in Göttingen einen Mietvertrag mit **Premier Inn** abgeschlossen. Die Übergabe erfolgte bereits zum 1. Mai 2026, die offizielle Eröffnung des Hotels mit 144 Zimmern fand am 3. Juni statt. Der Mietvertrag wurde über eine Laufzeit von 25 Jahren geschlossen. Mit der Nachvermietung vollzieht die Real I.S. nur fünf Monate nach der Insolvenzanmeldung der bisherigen Betreiberin **Revo Hospitality Group** im Januar 2026 einen nahezu nahtlosen Betreiberwechsel.

von Serviced Apartments (25 Prozent). Die Renditeerwartungen sind ambitioniert: Knapp zwei Drittel der Investoren kalkulieren mit mindestens fünf Prozent Rendite, rund ein Drittel sogar mit mehr als sieben Prozent

Diese Zielrenditen sind grundsätzlich erreichbar, setzen jedoch eine hohe Planungsdisziplin voraus. Insbesondere präzise CAPEX-Kalkulationen, belastbare Standortanalysen sowie eine klare Exit-Strategie sind entscheidend. Fehleinschätzungen – etwa bei ESG-Nachrüstungen oder baulichen Eingriffen – können den Business Case substantiell beeinträchtigen.

### Fazit: Konversion als steuerbarer Investmentcase

Die Ergebnisse der Konversionsanalyse verdeutlichen, dass Bestandskonversionen keine opportunistischen Einzelstrategien darstellen, sondern einen

systematisch erschließbaren Investmentansatz. Entscheidend ist dabei die frühzeitige Integration aller relevanten Dimensionen – von ESG über Gebäudegeometrie bis hin zu Genehmigungsfähigkeit. Für Investoren liegt der zentrale Mehrwert in der Reduktion von Unsicherheit: Eine strukturierte Erstbewertung identifiziert die wesentlichen Risiken bereits in der Konzeptphase, ermöglicht fundierte Investitionsentscheidungen und erhöht die Kapitaldisziplin.

Konversion wird damit zu einem steuerbaren Renditehebel. Der entscheidende Erfolgsfaktor ist weniger die einzelne Maßnahme als vielmehr das Timing der Analyse: Früh gewonnene Erkenntnisse determinieren maßgeblich die spätere Performance – sowohl im laufenden Cashflow als auch im Exit. ■



#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) 

Auf ein Wort

# Renditevorsprung ist geschmolzen

Klaus Weber von Patrizia GrundInvest: Schwieriger AIF-Markt trotz Erfolgs-Story in Kopenhagen

Wo sind sie, die guten Nachrichten von den Immobilienmärkten? Mit welchen Investments haben die Anleger gutes Geld verdient? Die Zeichner eines geschlossenen Publikums-AIF der Patrizia GrundInvest haben ihr Engagement nicht bedauert. Ein Gespräch mit Geschäftsführer Klaus Weber.

**Der Fondsbrief:** Sie haben eine positive Nachricht angekündigt. Worum geht es?

**Klaus Weber:** Wir lösen in Kürze unseren Fonds mit einer Wohnanlage in Kopenhagen auf und zwar mit einem Ergebnis weit oberhalb der Prognose und auch des jüngsten Gutachtens. Für die Zeichner bedeutet der Verkauf eine Verdoppelung ihres Einsatzes. Gekauft haben wir die Immobilie zum Preis von 411 Millionen Dänischen Kronen, das sind umgerechnet rund 55 Millionen Euro. Das Gutachten wies einen Wert von 553 Millionen Kronen aus, verkauft haben wir das Objekt für 690 Millionen Kronen, rund

92 Millionen Euro, an ein skandinavisches Family Office.

**Um welches Objekt handelt es sich?**

Um eine Wohnanlage im Kopenhagener Stadtteil Südhafen, die wir seinerzeit schlüsselfertig als Neubau übernommen und in einen Fonds überführt haben, den wir in den Jahren 2018 und 2019 platzieren konnten. Der aktuelle Deal ist übrigens nicht der erste Transaktionserfolg dieser Größenordnung. Mit unserem Wohnobjekt in Den Haag haben die Fondszeichner ihren Einsatz sogar in nur fünf Jahren verdoppelt.

**Sind das keine Argumente für weitere Publikums-AIF?**

Sie haben recht, das sind zwei Erfolgsgeschichten. Dennoch bereiten wir derzeit keinen konkreten AIF vor. Wir suchen aber nach Gelegenheiten im Ein-



**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)

## KanAm

### Hotel in Kopenhagen

Das „Laksegade-Viertel“ in Kopenhagen wird Standort des ersten **Four Seasons Hotels** in Skandinavien – direkt am Kongens Nytorv („The King’s New Square“). Das prägende Entwicklungsprojekt mit Mischnutzung wird von der **KanAm Grund Group** in Partnerschaft mit **Thylander A/S** im Auftrag eines deutschen Pensionsfonds realisiert. Das Hotel mit 100 Zimmern umfasst mehrere historische Gebäude. Architektonische Details werden bewahrt, um ihrer kulturellen Bedeutung gerecht zu werden.



Klaus Weber, Patrizia GrundInvest

kauf, sowohl Einzelobjekte als auch Feeder in Spezialfonds.

### Wieso sind Vermittler und Kunden mit einem AIF kaum noch zu erreichen?

Wir bekommen durchaus Signale von manchen Vertrieben, die nach Produkten fragen. Aber wir sehen nicht, dass

wir die nötigen 25 bis 30 Millionen Euro Eigenkapital akquirieren können. Das war zu Zinsen von 0,5 bis ein Prozent und einem attraktiven Renditegap zu Immobilieninvestitionen deutlich einfacher. Bei früheren Fonds betrug der Renditevorsprung 3,5 bis vier Prozent. Dafür müssten wir heute eine Rendite von sieben Prozent bieten. Das ist bei den aktuellen Preisen nicht möglich.

Bei einer unternehmerischen Beteiligung sollten die laufenden Einnahmen doch nur ein Kriterium sein. Entscheidend ist der Exit, das zeigt ja auch Ihr Kopenhagen-Fonds.

Das erkennen die qualifizierten Vermittler durchaus. Der Breiten-Vertrieb setzt eher darauf, was seine Kunden wollen. Wobei unsere Vertriebspartner breit gestreut sind: Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Privatbanken, freie Vermittler und Family Offices. ▶



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



# 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.

Sie haben vergangenes Jahr einen ELTIF gestartet, den „Patrizia Infrastructure Invest“. Kann der ELTIF die Lücke schließen, die der schwache AIF-Markt hinterlässt?

Es ist uns bereits gelungen, Kapital in zweistelliger Millionenhöhe einzusammeln. Aber, um ehrlich zu sein, hatten wir uns ein schnelleres Anspringen erhofft, zum Beispiel durch Nachfrage von Vermögensverwaltern, die stark sind im Umsatz mit offenen Investmentfonds. Wir hatten erwartet, dass sich beide Welten im ELTIF treffen – offene Investmentfonds und Sachwerte. Da könnten wir schon weiter sein.

Ein Argument für den ELTIF ist die Verbuchung im Depot. Gelingt das nach anfänglichen Start-Schwierigkeiten?

Bei den Sparkassen gelingt das sehr gut. Auch die Genossenschaftsbanken platzieren grundsätzlich ELTIF, konzentrieren sich dabei aber auf ein Produkt aus der eigenen Finanzgruppe. Bei den Privatbanken gibt es in der Regel ebenfalls keine Probleme, weil

die meisten über eine direkte Clearstream-Anbindung verfügen. Was den freien Vertrieb angeht, sind noch nicht alle Depotbanken in der Lage, Orders abzuwickeln, aber zum Beispiel über die Fondsdepotbank kann unser ELTIF bereits geordert werden.

Welche Investitionen hat Ihr ELTIF bereits getätigt?

Erstes Investment war die Beteiligung an einem Unternehmen aus dem Sektor der Energiegewinnung aus und Verwertung von Abfällen. Dabei handelt es sich um ein Co-Investment mit einem Infrastruktur-Spezialfonds von Patrizia. Wir sind gerade dabei, die Diversifikation durch ein Investment in einen bereits breiter gestreuten Fonds eines Drittanbieters zu erhöhen. Investments mit unseren hauseigenen Fonds für institutionelle Investoren werden aber auch weiterhin im Fokus unseres ELTIF stehen. ■



Verlässlichkeit trägt.  
Vertrauen verbindet.

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



## Solvium

### Performancebericht

Solvium Capital bestätigt in seinem Performancebericht 2026, dass sämtlichen Miet- und Zinszahlungen an die Anleger entsprechende Einnahmen von Reedereien und anderen Logistikunternehmen gegenüberstehen. Diese Beträge hat Solvium vertragsgemäß und vollständig ausgezahlt. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe seit der Gründung vor 15 Jahren mehr als 900 Millionen Euro Anlegerkapital investiert und für beendete sowie laufende Verträge bereits mehr als 500 Millionen Euro an Mieten, Zinsen und Rückzahlungen geleistet.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

## Blowing in the wind?

Keine Hinweise auf stark sinkende Preise im Umfeld von Windkraftanlagen

Im Zusammenhang mit der Debatte über neue Windenergieanlagen (WEA) wird häufig die Behauptung aufgestellt, dass die Preise für Immobilien in der Umgebung dieser Anlagen fallen werden. Bürgerinitiativen gegen Windenergie befürchten, dass Immobilien dauerhaft an Wert verlieren.

Eindeutige Antworten zum Einfluss von Windenergieanlagen auf Immobilienpreise sind aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren nicht möglich. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Preise stark fallen werden. Studien belegen, dass entweder nur kurzfristige moderate Wertminderungen direkt in der Umgebung der Anlagen auftreten oder

dass gar keine signifikanten Effekte zu beobachten sind.

### Wert einer Immobilie

Der Wert einer Immobilie ist der erzielte Kaufpreis, andere „Werte“ sei es (Online-)Angebote oder von Gutachten sind dagegen immer nur Schätzungen. So können Aussagen über Wertminderungen eher ökonomisch plausibilisiert werden und nicht durch in der Realität gegebene Preisentwicklungen festgestellt. Wertminderungen werden eher subjektiv eingeschätzt, als dass sie auf realen Preisentwicklungen basieren.

Der Preis eines Gutes hängt von vielen Faktoren auf der Angebots- und Nach-

## 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

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

Durchschnittliche Auszahlung

**15,7**

Multiplikator Ankauf

**BSH Hausgeräte GmbH**

Mietvertrag bis Ende 2036

**Geschlossener  
Publikums-AIF**

Mindestbeteiligung 20.000 €

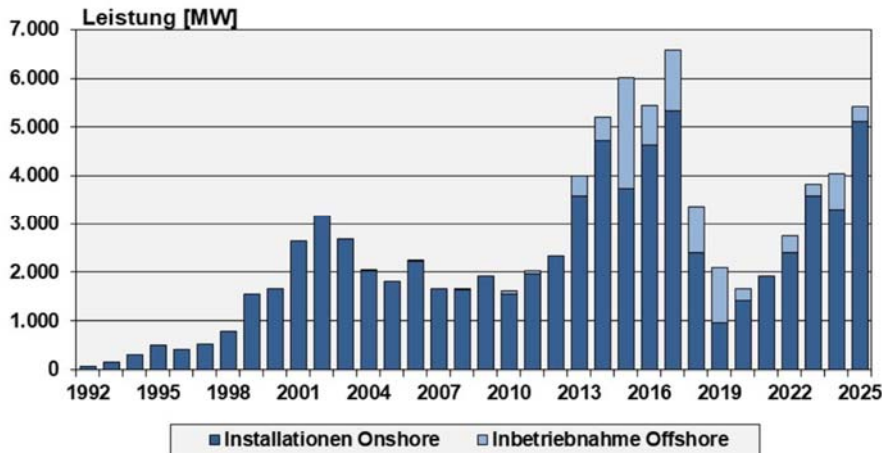
**PARIBUS**

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)

### Jährlich installierte Windenergie-Leistung in Deutschland



Quelle: IWR, Daten: BWE, DEWI, IWR, WindGuard, Bundesnetzagentur, Stand: 08.01.2026 www.windbranche.de © IWR, 2026

**Die Flaute scheint überstanden.** Im vergangenen Jahr wurden wieder so viele Onshore-Anlagen installiert wie zu den besten Zeiten.

frageseite ab. Das Angebot wird durch Bestand, Leerstand und Neubauaktivitäten bestimmt. Die Nachfrage hängt vom Standort sowie den regionalen Wirtschafts- und Sozialstrukturen ab. Besonders im ländlichen Raum, wo der Ausbau der Windenergie stattfindet, kommt der demographischen Entwicklung eine zentrale Bedeutung zu.

sich um zwei identische Wohngebiete handelt.

Die Erhebung der Daten hätte einige Jahre vor der Planung bzw. Projektentwicklung bis einige Jahre mit Betrieb zu erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen könnten die Preise miteinander verglichen werden und es ließe sich dann feststellen, ob durch

Zum einen könnte die Entwicklung der Kaufpreise eines bestimmten Wohnhauses im Zeitablauf verglichen werden, um wissenschaftlich eindeutige Ergebnisse über die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Wohnimmobilienpreise zu erhalten. Solche Situationen sind allerdings nicht häufig anzutreffen, und wenn die Rahmenbedingungen sich ändern, kann das zu Verzerrungen führen. Zum anderen wäre es möglich, die Preise für Wohnimmobilien über einen längeren Zeitraum zu ermitteln, wenn es

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

**WAS HABEN DALLAS UND INGOLSTADT GEMEINSAM?**

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

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



## **DLH Real Estate**

### **Lagerhalle verkauft**

Die zum **Zech-Konzern** gehörende **DLH Real Estate Germany** hat den fertiggestellten Gewerbecampus Delmenhorst an **Lagerhome, GREYKITE's multi-let industrial Plattform** in Partnerschaft mit **troveinvest** verkauft. Das Objekt wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und ist zu ca. 85 Prozent an sechs Mieter vermietet. Die Gewerbeeinheiten bieten flexible Mieteinheiten ab 1.100 Quadratmeter Lager- und 230 Quadratmeter Bürofläche. Insgesamt verfügt das Objekt über 34.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche.

Windenergieanlagen die Immobilienpreise negativ beeinflusst werden. In der Realität ist dieses modellhafte Vorgehen eher nicht möglich.

### **Empirische Ergebnisse**

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Studien sind auf die verschiedenen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Die Stärke der Preiswirkungen variiert je nach Standort und Sichtbarkeit der Anlage. Weitere Einflussfaktoren sind Lärm, Schattenwurf oder die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Schließlich können auch Faktoren wie regionale Akzeptanz, Infrastruktur und lokale Wertschöpfung einen Einfluss auf die Preisentwicklung haben.

### **Abstand zur WEA**

Der Standort und damit auch der Abstand zu den Immobilien können einen

wesentlichen Einfluss auf die Veränderung der Immobilienwerte haben. Im unmittelbaren Umfeld von Windenergieanlagen ist ein potenzieller Wertverlust am stärksten ausgeprägt. Der Effekt nimmt ab, je größer der Abstand zur Anlage wird. Der Effekt ist in ländlichen Gebieten stärker ausgeprägt als in städtischen Gebieten. Bedeutend können ältere Häuser in ländlichen Gebieten betroffen sein, da Lärm und Landschaftsbildstörungen hier oft als gravierender empfunden werden. Häuser in Randlagen von Dörfern oder Städten verlieren kaum an Wert, da Störungen durch Windenergieanlagen in urbanen Gebieten weniger auffällig sind. In den Orten selbst sind andere Faktoren entscheidend.

Aber es ist auch zu beachten, dass zum einen, wenn landwirtschaftliche Flächen als Standorte für Windenergieanlagen in Betracht kommen, sich ihr Wert er-

**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.

bvt

## Wechsel Dich

Die **US Treuhand** stärkt ihr Team: **Simon Schmidt** leitet als Direktor den Bereich strategische Weiterentwicklung. Gleichzeitig übernimmt **Fabian Frenz**, seit 2022 im Unternehmen, als Leiter Marketing und Vertrieb noch mehr Verantwortung. Nach Stationen als Finanzanlagenvermittler und Account Executive bei **Fisher Investments** war Schmidt zuletzt für die Private-Market-Plattform **portagon** tätig. Frenz arbeitete vor seiner Tätigkeit bei der US Treuhand bei den Unternehmen **von Poll** und **Century 21** im Ausbau des Franchisepartnernetzwerks und beim Geschäftsausbau mit.

**Alexander Betz** ist neuer CEO der **Degussa Holding AG**. **Christian Rauch (CEO)** und **Mark Sommer (CFO)** sind aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Betz (54) kennen wir als Gründer, Unternehmer und Führungspersönlichkeit. Bei der **PATRIZIA AG** und als CEO der **eFonds AG** hat er gezeigt, wie sich traditionelle Geschäftskonzepte durch technologische und operative Exzellenz zukunftsfähig gestalten lassen.

Die **HEP Vertrieb GmbH** hat ihre Geschäftsführung erweitert: Zum 1. Juni 2026 wurde **Oliver Lang** (58) in die Geschäftsführung berufen. Er führt das Unternehmen künftig gemeinsam mit **Thorsten Eitle**. In der Vergangenheit war Lang in führenden Positionen tätig – unter anderem bei der **BCA AG, Jung, DMS & Cie.** und **blau**.



**Nicht in meinem Vorgarten!** Anwohner wollen keine Windräder in der Nähe. Auf den Wert ihrer Immobilien haben sie jedoch kaum einen Einfluss.

höht. Zum anderen kann es auch durch andere Infrastrukturprojekte wie Straßen, Flughäfen oder Industrieanlagen zu Wertverlusten bei Immobilien kommen.

### **Veränderung im Zeitablauf**

Wichtig ist zwischen kurzfristigen sowie mittel- bis langfristigen Effekten zu differenzieren. Die Auswirkungen auf die Immobilienpreise können am stärksten in der Genehmigungsphase sein. So sind die Auswirkungen auf die Immobilienpreise oft zu dem Zeitpunkt am größten, wenn die Anlagen gebaut werden sollen. Wenn Widerstand gegen Windkraftanlagen vor Ort geleistet wird, kann es zu Verzögerungen beim Immobilienverkauf und einem kurzfristigen, vorübergehenden Rückgang der Hauspreise kommen. Die Befürchtung eines Preisrückgangs kann so den tatsächlichen Preisrückgang in Form einer selbsterfüllenden Prophezeiung erst auslösen. Zum einen werden Verkäufer irritiert und verlangen einen geringeren Kaufpreis; zum anderen werden potenzielle Käufer abgeschreckt. Kaufinteressierte versuchen daher, mit dem Argument der vorhandenen Windenergieanlagen den Preis zu drücken.

Im Zeitablauf schwächen sich die Auswirkungen auf den Preis ab. Dieser Preisrückgang wird nur von kurzer Dauer sein, mittel- bis langfristig sind keine Wertminderungen bei Wohnimmobilien zu erwarten. Wenn Windenergieanlagen bereits in die Landschaft eingepasst sind, werden diese als weniger störend oder sogar nicht störend wahrgenommen. Die Wertentwicklung wird wieder maßgeblich von demografischen, sozio-

ökonomischen und anderen Effekten bestimmt. Wie wichtig andere Faktoren sein können, lässt sich beispielsweise an den Immobilienpreisen an der Nord- oder Ostseeküste ablesen. Diese waren auch an Standorten mit vielen Windenergieanlagen in der Umgebung gestiegen.

### **Weitere ökonomische Effekte**

Neben den Preiswirkungen sind weitere ökonomische Effekte zu berücksichtigen. Durch Windenergieanlagen ergeben sich bei Planung, Bau und Betrieb Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte in der Region. Ein rechtlicher Anspruch auf Entschädigungen besteht in der Regel nicht, aber es kann freiwillige Zuwendungen der Betreiber geben oder Beteiligungsmodelle. Die Anwohner können sich an der Finanzierung beteiligen und vom wirtschaftlichen Erfolg profitieren. Die Kommunen können Einnahmen durch eine gesetzlich verankerte Akzeptanzabgabe, Gewerbesteuerzahlungen oder Pachteinahmen erhalten.

**Meiner Meinung nach...** kann es kurzfristig durch den Bau von Windkraftanlagen zu Verzögerungen beim Verkauf von Immobilien und zu geringfügigen Preiszugeständnissen kommen, langfristig sind keine Wertminderungen bei Wohnimmobilien zu erwarten. Der Wert und die Preisentwicklung der Immobilien wird von ökonomischen und demografischen Einflüssen dominiert und nicht durch Windkraftanlagen in einigen hundert Metern Entfernung. ■

# In ganz Europa bleiben Wohnungen knapp

Baugenehmigungen und Fertigstellungen vor allem in Skandinavien massiv zurückgegangen

Die Angebotsengpässe auf den europäischen Wohnungsmärkten werden sich voraussichtlich weiter zuspitzen. Dieses Fazit zieht Catella in seinem „Residential Market Overview“ für das erste Quartal 2026. Die jüngsten Entwicklungen bei Wohnungsfertigstellungen und Baugenehmigungen deuten klar auf ein anhaltendes Ungleichgewicht zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot in der gesamten Region hin.

Die stärksten Rückgänge bei den Baugenehmigungen konzentrieren sich auf Nordeuropa (Finnland, Schweden und Dänemark), wo sich die Zahlen seit 2022 ungefähr halbiert haben. Südeuropa zeigt dagegen eine abweichende Entwicklung – allerdings von einem strukturell niedrigen Ausgangsniveau: Spanien weist noch immer die geringste Zahl an Neubauwohnungen je Haushalt innerhalb der Vergleichsgruppe auf. Die Preisdynamik bleibt im europäischen Durchschnitt robust, mit einem Anstieg der Miet- und Kaufpreise um 3,3 Prozent bzw. 2,9 Prozent.

Dem Bericht zufolge gingen die Wohnungsfertigstellungen in den untersuchten europäischen Ländern im Zeitraum 2023 bis 2025 im Vergleich zu 2019 bis 2021 um durchschnittlich rund 15 Prozent zurück. Mit Blick auf das künftige Angebot sind die Baugenehmigungen – als Frühindikator für spätere Fertigstellungen – im selben Zeitraum sogar noch deutlicher gesunken, nämlich um rund 20 Prozent, was auf eine weitere Einengung der Neubautätigkeit hindeutet.

„Die Daten zeigen, dass die Wohnungsknappheit in Europa nach wie vor in erster Linie auf ein Angebotsproblem zurückzuführen ist“, sagt **Lars Vandrej**, Head of Research bei der **Catella Investment Management GmbH (CIM)**. In vielen europäischen Städten verzögert sich jede Entlastung angespannter Wohnungsmärkte weiter. Besonders deutlich fallen die Rückgänge in mehreren nord- und mitteleuropäischen Märkten aus. In Finnland gingen die Fertigstellungen um 36 Prozent und die Baugenehmigungen um 58 Prozent zurück, während Schweden Rückgän-

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: 6% 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.

## Fondsbörse D.

### Immofonds schwach

Im Mai wickelte die Fondsbörse Deutschland 496 Transaktionen ab. Mit nur 57 Prozent Anteil am Gesamtmarkt blieb dabei das Immobiliensegment hinter seiner üblichen Marktbedeutung zurück. Der Nominalumsatz für den Gesamtmarkt betrug 14,35 Millionen Euro, nach 15,72 Millionen Euro im April. Der Durchschnittskurs zeigte sich mit 57 Prozent etwas erholt gegenüber dem Vormonat (53 Prozent). In der Assetklasse Immobilien blieben Einkaufszentren aus Deutschland und den USA weiterhin gefragt. Eine Ausnahme machte dabei nur die Star-Beteiligung der vergangenen Jahre, das Olympia EKZ: im vorigen Jahr um die 1.000 Prozent gehandelt, ging es nach einer Auszahlung bergab auf 653 Prozent. Munter ging es zu bei den unter „Sonstige Beteiligungen“ zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds, die mit 21 Prozent einen vergleichsweise hohen Anteil ausmachen. Der Handel mit Schiffsbeteiligungen nahm nach dem bereits guten Vormonat weiter an Fahrt auf. Dazu trug bei, dass trotz der Kriegsschäden am Terminal in Katar der Handel mit LNG Tanker-Beteiligung zu ermäßigten Kursen wieder in Gang kam. Insgesamt stieg die Zahl der Vermittlungen auf 147. Der Durchschnittskurs zeigte sich mit 35 Prozent erholt gegenüber dem Vormonat mit 27 Prozent, wenn auch immer noch deutlich unterhalb der längerfristigen Durchschnittskurse um die 50 Prozent.

	%	€	€
<b>AUSTRIA</b>			
Vienna	→ 4.15	€16.70	€7.000
Graz	→ 4.50	€11.50	€4.810
Innsbruck	→ 4.10	€22.00	€8.040
Salzburg	→ 4.15	€19.30	€7.850
<b>BELGIUM</b>			
Antwerp	↗ 4.70	€14.50	€4.075
Liege	→ 5.70	€11.25	€2.600
Brussels	↗ 4.50	€16.90	€4.950
<b>DENMARK</b>			
Aarhus	→ 4.70	€22.00	€5.750
Copenhagen	→ 4.15	€32.50	€10.500
<b>FINLAND</b>			
Helsinki (Metropolitan area)	→ 4.30	€21.20	€4.570
Turku	→ 4.90	€15.50	€2.760
Tampere	→ 4.70	€16.60	€3.240
Oulu	→ 5.30	€14.20	€2.440
Jyväskylä	→ 5.50	€14.50	€2.020
<b>FRANCE</b>			
Paris	→ 4.00	€32.40	€9.500
Nantes	→ 4.50	€15.20	€3.800
Montpellier	→ 4.90	€16.25	€3.300
Lyon	→ 5.50	€18.05	€4.000
Bordeaux	→ 4.90	€16.25	€3.600
Toulouse	→ 4.50	€18.15	€4.700
Marseille	→ 4.40	€16.90	€3.970
Nice	→ 4.80	€20.15	€4.900
<b>GERMANY</b>			
Berlin	→ 4.00	€17.80	€6.030
Cologne	→ 4.60	€15.50	€5.620
Düsseldorf	→ 4.60	€15.80	€6.050
Frankfurt	→ 4.40	€19.95	€7.030
Hamburg	→ 4.15	€17.25	€7.000
Munich	→ 3.90	€24.90	€9.830
Stuttgart	→ 4.60	€18.40	€5.540
Leipzig	→ 5.10	€10.30	€3.230
<b>IRELAND</b>			
Dublin	→ 5.00	€47.00	€6.800
Cork	→ 6.00	€32.00	€4.600
<b>LUXEMBOURG</b>			
Luxembourg	→ 4.20	€31.25	€10.075
<b>NETHERLANDS</b>			
Amsterdam	→ 4.25	€27.50	€8.400
The Hague	→ 4.90	€19.50	€5.000
Rotterdam	→ 4.90	€19.50	€5.300
Eindhoven	↘ 4.90	€18.20	€5.250
Utrecht	↘ 4.75	€23.00	€6.750
<b>NORWAY</b>			
Oslo	→ 2.80	€31.40	€8.060
<b>POLAND</b>			
Krakow	→ 5.75	€16.00	€3.800
Wroclaw	→ 5.75	€15.50	€3.250
Warsaw	→ 5.50	€20.00	€4.200
<b>PORTUGAL</b>			
Lisbon	→ 4.90	€20.75	€5.940
Porto	→ 5.00	€17.00	€4.020
<b>SPAIN</b>			
Madrid	→ 3.90	€23.75	€6.550
Seville	→ 4.90	€13.10	€2.820
Malaga	→ 4.80	€16.30	€3.680
Barcelona	↗ 4.80	€23.00	€5.100
Valencia	→ 4.60	€16.70	€3.000
<b>SWEDEN</b>			
Stockholm	→ 2.70	€15.60	€7.950
Malmö	↘ 4.20	€12.60	€2.900
Gothenborg	→ 3.70	€13.90	€4.800
<b>SWITZERLAND</b>			
Zurich	→ 2.50	€33.60	€15.350
Bern	→ 3.00	€21.50	€10.050
Geneva	→ 3.00	€33.60	€15.800
<b>UNITED KINGDOM*</b>			
London	↗ 4.50	€39.50	€12.600
Birmingham	↗ 4.75	€25.50	€4.950
Manchester	↗ 4.75	€29.00	€5.450
Leeds	↗ 4.75	€22.00	€4.540
<b>AVERAGE</b>			
	→ 4.54	€20.68	€5.859

\*UK yield figures reflect net initial yields for investment-grade build-to-rent assets.

von einem robusten Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum bleibt Dublin mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 47,00 Euro pro Quadratmeter der teuerste Mietmarkt in Europa.

Über alle untersuchten Städte hinweg lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete im ersten Quartal 2026 bei 20,68 Euro pro Quadratmeter und damit moderat über dem Niveau von vor sechs Monaten mit 20,43 Euro. Märkte mit starker internationaler Nachfrage erzielen weiterhin die höchsten Mietpreise – auf Dublin folgen London, Zürich

und Genf. ge von 39 Prozent beziehungsweise 57 Prozent verzeichnete. Auch Österreich und Dänemark registrierten deutliche Abschwächungen bei den zentralen Angebotsindikatoren.

Demgegenüber zeigt sich in Südeuropa eine andere Dynamik. Spanien und Portugal sind die einzigen Märkte mit steigenden Zahlen sowohl bei Baugenehmigungen als auch bei Fertigstellungen. Das immer noch sehr niedrige Niveau reicht jedoch weiterhin nicht aus, um den Nachfragedruck in Kernmärkten wie Madrid, Barcelona und Lissabon spürbar zu reduzieren.

Irland sticht mit der höchsten Bautätigkeit je 1.000 Haushalte hervor, ohne dass das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bisher wesentlich abgebaut werden konnte. Getragen

und Genf.

Die europäischen Spitzenrenditen bleiben mit 4,54 Prozent gegenüber 4,57 Prozent vor sechs Monaten weitgehend stabil, wenngleich regulatorische Veränderungen die lokale Dynamik beeinflussen. In den Niederlanden haben die jüngst gesenkten Grunderwerbsteuern die Preisbildung gestützt und zu einer Renditekompression geführt. Im Gegensatz dazu dürften die erhöhten Transaktionssteuern in Barcelona mittelfristig zu einem Renditeanstieg führen, auch wenn das Niveau derzeit noch stabil bei 4,80 Prozent liegt.

Gleichzeitig stiegen die durchschnittlichen Eigentumswohnungspreise in Europa leicht auf 5.859 Euro pro Quadratmeter (Q3 2025: 5.795 Euro), angetrieben von einkommensstarken, ange-

botstknappen Märkten mit ausgeprägter internationaler Nachfrage. Die Schweizer Städte – Genf und Zürich – führen das Ranking an, gefolgt von London, Luxemburg und Bern.

„Die Wohnungsmarktregulierung war und ist ein wesentlicher Treiber für Preisentwicklungen und potenzielle Renditebewegungen auf den europäischen Märkten“, sagt Petra Blazkova, Head of Catella Group Research and Strategy. „Änderungen bei den Transaktionssteuern, wie zuletzt in den Niederlanden und Barcelona, wirken sich direkt auf das Investitionsverhalten und die Preisbildung aus – und unterstreichen damit, wie bedeutsam lokale Marktdynamiken neben der strukturellen Nachfrage in einkommensstarken, angebotsknappen Städten sind.“

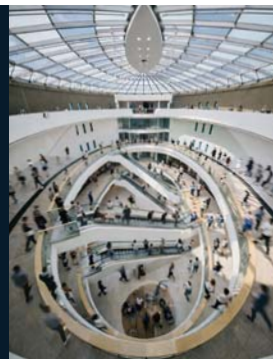
Deutschland ist in erheblichem Maße von der sich weiter verschärfenden Angebotsknappheit im Wohnungssegment betroffen. Die Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Haushalte sank zwischen 2023 und 2025 um 17 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019 bis 2021. Die Baugenehmigungen gingen im selben Zeitraum um 41

Prozent zurück. Diese Angebotsdynamik schlägt sich erkennbar im durchschnittlichen Mietwachstum nieder – die Mieten sind seit dem dritten Quartal 2025 inflationskonform gestiegen. In Berlin und München war das durchschnittliche Mietwachstum mit fünf Prozent bzw. vier Prozent im betrachteten Zeitraum am ausgeprägtesten. In München – dem teuersten Mietmarkt Deutschlands – liegt die Durchschnittsmiete aktuell bei 24,90 Euro pro Quadratmeter. Die Stadt verzeichnet zugleich die höchsten Kaufpreise für Wohnimmobilien: 9.830 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Frankfurt und Hamburg.

Für Investoren dürfte der deutsche Wohnungsmarkt auch künftig vielschichtig bleiben. Die Spitzenrenditen in Deutschland bewegen sich zwischen 3,90 Prozent in München und 5,10 Prozent in Leipzig. Während sich die großen Metropolregionen durch ein hohes Preis- und Mietniveau auszeichnen, bieten periphere Märkte wie Leipzig nach wie vor vergleichsweise attraktive Renditen bei deutlich niedrigerem Einstiegspreisniveau. ■

||| HANNOVER LEASING

## HL Invest neustädter, Gießen



### Investieren Sie in das urbane Versorgungszentrum neustädter in Gießen:

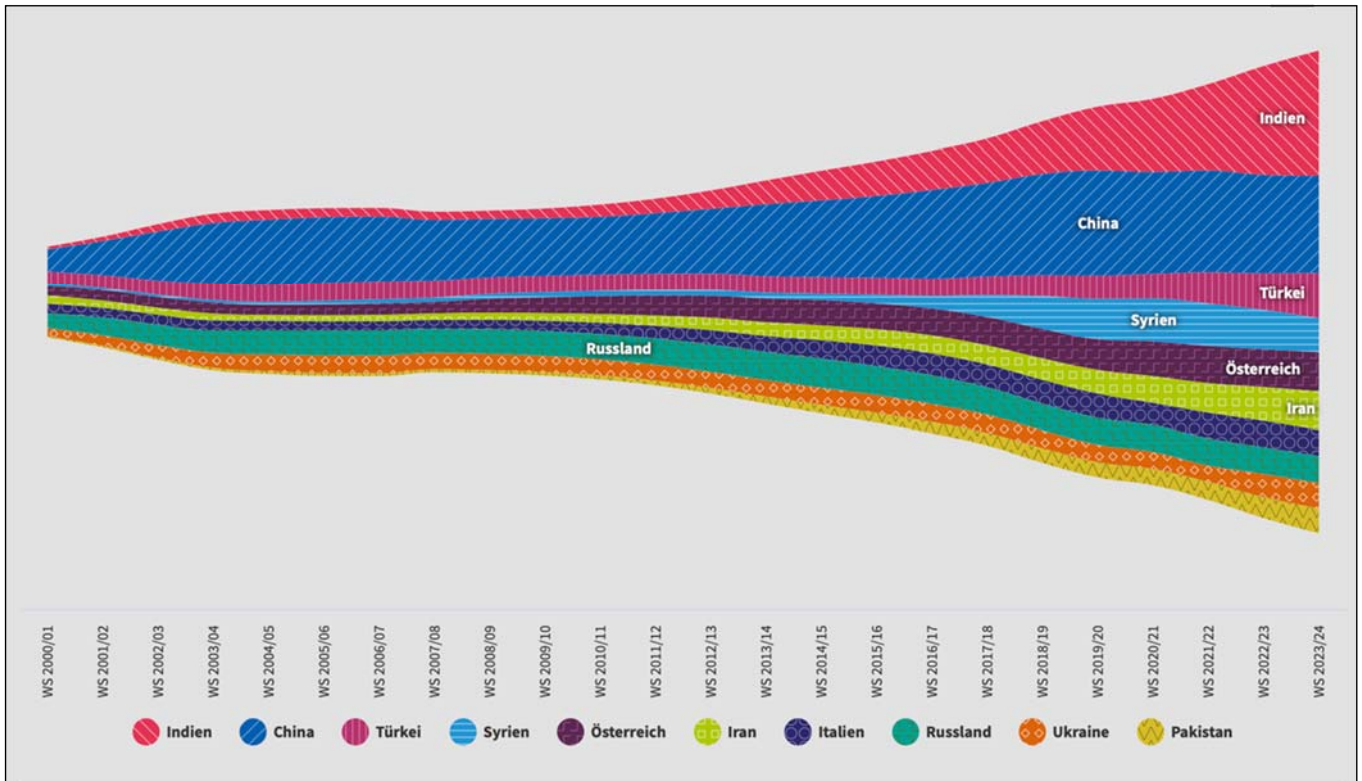
- rd. 7,0 % p. a. geplante Auszahlung
- rd. 178,5 % (mittleres Szenario)\* prognostizierter Gesamtmittelrückfluss
- 10 Jahre Mindestlaufzeit
- mehr als 60 Mieter
- umfangreiche Revitalisierung (über 40 Mio. €) in 2025 abgeschlossen

WERBEMITTEILUNG

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

# Deutsche Unis bei Ausländern gefragt

Weltweit waren 2024 rund 269 Millionen junge Menschen in Universitäten als Studenten eingeschrieben



Quelle: Statistisches Bundesamt; Studierende an Hochschulen

Seit 2012 ungefähr steigt der Anteil internationaler Studenten an deutschen Universitäten. Die suchen natürlich Wohnungen oder Zimmer.

**Wie viele Studenten schreiben sich nachhaltig an deutschen und internationalen Universitäten ein? Die Antwort auf diese Frage ist entscheidend für den langfristigen Erfolg von Investitionen in Studentenwohnheimen. Sie steht im ersten UNESCO-Bericht über globale Trends im Hochschulbereich.**

Die Studie belegt, dass sich die Zahl der weltweit im Hochschulbereich eingeschriebenen Studierenden in den vergangenen zwei Jahrzehnten mehr als verdoppelt hat und im Jahr 2024 rund 269 Millionen erreichte. Die internationale Mobilität hat sich im gleichen Zeitraum verdreifacht: Rund 7,3 Millionen Studierende studieren im Ausland, die Hälfte davon in europäischen und nordamerikanischen Ländern. Frauen sind in der Hochschulbildung mittlerweile in der Überzahl, bleiben jedoch auf Doktorandenebene zurück. Es bestehen allerdings weiterhin gravierende geografische Ungleichheiten mit niedrigeren Einschreibungs- und Abschlussquoten in Regionen wie Subsahara-Afrika.

Der Bericht mit Daten aus 146 Ländern, zeigt, dass die Zahl der weltweit im Hochschulbereich eingeschriebenen Studierenden von rund 100 Millionen im Jahr 2000 auf 269 Millionen im Jahr 2024 gestiegen ist, was 43

Prozent der Bevölkerung im hochschulfähigen Alter (in der Regel 18 bis 24 Jahre) entspricht.

Hinter diesem Wachstum verbergen sich jedoch erhebliche Ungleichheiten: In Westeuropa und Nordamerika sind 80 Prozent der jungen Menschen an Hochschulen eingeschrieben, in Lateinamerika und der Karibik 59 Prozent, in der Region der arabischen Staaten 37 Prozent, in Süd- und Westasien 30 Prozent und in Subsahara-Afrika neun Prozent.

Private Einrichtungen machen weiterhin ein Drittel der weltweiten Immatrikulationen aus, wobei der höchste Anteil in Lateinamerika und der Karibik zu verzeichnen ist (49 Prozent im Jahr 2023). In Ländern wie Brasilien, Chile, Japan und der Republik Korea besuchen vier von fünf eine private Institution.

Die Zahl der Studienabschlüsse ist nicht im gleichen Maße gestiegen wie die Zahl der Immatrikulationen; die weltweite Bruttoabschlussquote stieg lediglich von 22 Prozent im Jahr 2013 auf 27 Prozent 2024.

Die Zahl der Studierenden, die für ein Hochschulstudium ins Ausland gehen, hat sich in den vergange-

nen zwei Jahrzehnten mehr als verdreifacht: Von 2,1 Millionen im Jahr 2000 auf fast 7,3 Millionen im Jahr 2023. Dennoch kommt die Mobilität nur drei Prozent der weltweiten Studierendenkohorte zugute, wobei erhebliche regionale Unterschiede bestehen.

Sieben Länder (Vereinigte Staaten, Vereinigtes Königreich, Australien, Deutschland, Kanada, die Russische Föderation und Frankreich) nehmen weiterhin die Hälfte aller internationalen Studierenden auf. Länder wie die Türkei und die Vereinigten Arabischen Emirate werden immer beliebter – mit einer mindestens fünffachen Zunahme der Mobilitätszahlen in den letzten zehn Jahren liegen sie nun dicht hinter Frankreich. Internationale Studierende bevorzugen zunehmend ein Studium innerhalb ihrer Region: In Lateinamerika und der Karibik stieg der Anteil der intraregionalen Mobilität zwischen 2000 und 2022 von 24 Prozent auf 43 Prozent, wobei Argentinien das beliebteste Ziel ist. International mobile Studierende aus den arabischen Staaten konzentrieren sich zunehmend auf die Golfstaaten und Jordanien, was eine Verschiebung gegenüber der Dominanz Westeuropas und Nordamerikas vor einem Jahrzehnt markiert.

Die UNESCO spielt eine wichtige Rolle bei der Förderung der internationalen Studierendenmobilität durch ihr Weltübereinkommen über die Anerkennung von Qualifikationen im Hochschulbereich und dessen regionale Entsprechungen, die bereits von 93 Ländern ratifiziert wurden. Das Übereinkommen sorgt nicht nur für eine faire und transparente Anerkennung von Qualifikationen, sondern legt auch universelle Standards für die Qualitätssicherung fest, um weltweit Vertrauen in Hochschulabschlüsse zu gewährleisten.

Frauen sind im Hochschulbereich mittlerweile in der Überzahl: Weltweit kamen im Jahr 2024 auf 100 Männer 114 Frauen, die an einer Hochschule eingeschrieben waren. In allen Regionen außer in Subsahara-Afrika wurde die Geschlechterparität erreicht. Zentral- und Südasien verzeichneten starke Fortschritte: Von 68 eingeschriebenen Frauen pro 100 Männer im Jahr 2000 wurde im Jahr 2023 Geschlechterparität erreicht. Frauen sind auf Doktorandenebene nach wie vor unterrepräsentiert und besetzen nur etwa ein Viertel der Führungspositionen im akademischen Bereich.

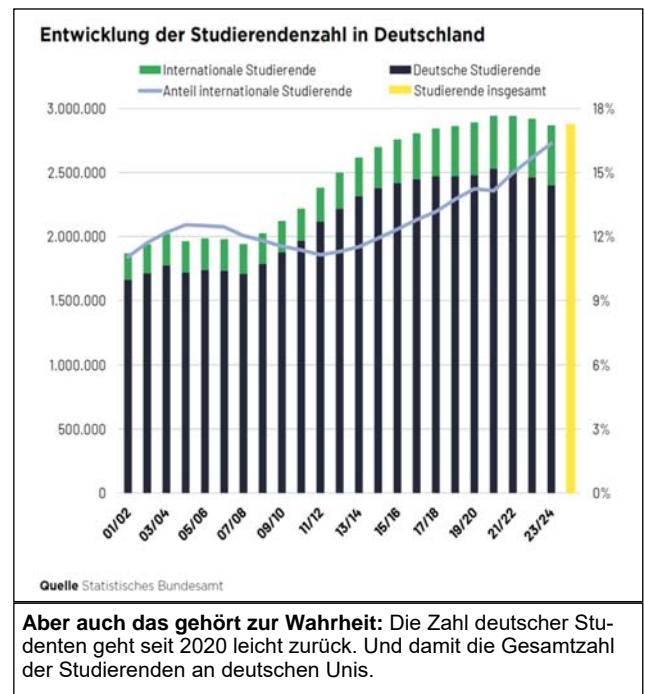
Trotz einer Verneunfachung der Einschreibungszahlen von einem Prozent im Jahr 2019 auf neun Prozent im Jahr 2025 bei Flüchtlingen sehen sie sich nach wie vor mit großen Hindernissen beim Zugang zur Hochschulbildung konfrontiert. Ein wesentliches Hindernis ist die Anerkennung fehlender oder nicht nachweisbarer Qualifikationen, insbesondere im Globalen Süden.

Die UNESCO setzt sich dafür ein, dieses Problem durch ihren „Qualifikationspass“ anzugehen, ein Instrument zur

Anerkennung der akademischen, beruflichen und fachlichen Qualifikationen von Flüchtlingen und Vertriebenen. Der UNESCO-Qualifikationspass wird derzeit im Irak, in Kenia, Uganda, Sambia und Simbabwe eingeführt, wobei eine weitere Ausweitung geplant ist, und wurde bereits an Hunderte von erfolgreichen Antragstellern ausgehändigt.

Die staatlichen Investitionen in die Hochschulbildung betragen weltweit durchschnittlich etwa 0,8 Prozent des BIP, während die Haushaltskonsolidierung in vielen Ländern den Druck auf die Hochschuleinrichtungen verstärkt und den Bedarf an innovativen Finanzierungsmodellen schafft, um eine qualitativ hochwertige Hochschulbildung zu gewährleisten.

Schließlich stellt der Bericht fest, dass der rasche Anstieg der Studierendenzahlen in den letzten Jahrzehnten Druck auf die Hochschulsysteme ausgeübt hat, und betont die Notwendigkeit, Qualitätsstandards in der Lehre zu gewährleisten sowie weitere Maßnahmen zu ergreifen, um benachteiligten Gruppen den Zugang zur Hochschulbildung zu erweitern und gleichzeitig eine gerechte und nachhaltige Finanzierung sicherzustellen. Digitale Technologien und künstliche Intelligenz verändern zudem das Lehren und Lernen, doch verfügte im Jahr 2025 nur jede fünfte Universität über eine formelle Strategie für künstliche Intelligenz.



Der Text erschien im Original in englischer Sprache und wurde mit Hilfe von KI übersetzt . ■

## Hahn Gruppe

### Kaufland saniert

**Kaufland** und ein Immobilienfonds der **Hahn Gruppe** haben einen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag in die umfassende Revitalisierung des langfristig vermieteten Kaufland-Standorts in Kleve, Nordrhein-Westfalen, investiert. Der modernisierte Markt wurde am Ende Mai nach einer Bauzeit von nur knapp zehn Monaten neu eröffnet. Die komplette Haustechnik wurde entfernt und neu installiert: Heizung, Lüftung, Elektrik, Kühl- und Vorbereitungsräume, Sicherheitstechnik und die Sprinkleranlage.

Für einen Ende 2025 neu aufgelegten institutionellen Nahversorgungs-Individualfonds hat Hahn einen etablierten **REWE**-Verbrauchermarkt in Oberhausen erworben. Verkäufer des Immobilienobjekts ist ein deutsches Family Office.

## IMAXXAM

### DFB-Zentrale gekauft

**IMAXXAM** hat die Liegenschaft Otto-Fleck-Schneise 6 in Frankfurt von einer privaten Investorengruppe erworben. Die Immobilie war über fünf Jahrzehnte Zentrale des **Deutschen Fußball-Bundes (DFB)** und wird heute als „Sportquartier im Stadtwald“ durch Eintracht Frankfurt genutzt. Darüber hinaus wird das Objekt unter anderem vom Institut für Sportwissenschaften der Goethe-Universität, dem Bund Deutscher Fußball-Lehrer und weiteren sportnahen Institutionen genutzt. #

# Wenig Lust auf Risiko

Neun von zehn an Immobilien interessierte Investoren suchen Core-Objekte

**Haben institutionelle Investoren weiterhin Bock auf Immobilien? Das wollte Industria wissen und hat nachgefragt. Die Kernergebnisse: 50 Prozent der Befragten wollen ihre Immobilienquote in den kommenden zwölf Monaten konstant halten. Dagegen wollen rund 31 die Quote leicht – um weniger als einen Prozentpunkt, weitere 5,6 Prozent um mehr als ein Prozent – reduzieren. Leicht oder stark wachsen soll die Quote bei rund 14 Prozent.**

„Viele institutionelle Investoren haben volle Immobilienquoten und investieren aktuell nur sehr selektiv in Immobilien. Die Befragung bestätigt das, was wir in der Praxis wahrnehmen“, kommentiert **Thomas Wirtz**, Geschäftsführer **Industria Immobilien**.

Von dem Kapital, das in den kommenden zwölf Monaten in Immobilien investiert werden soll, soll rund ein Drittel (30,4 Prozent) in Wohnimmobilien fließen, der Rest in die gewerblichen Nutzungsarten.

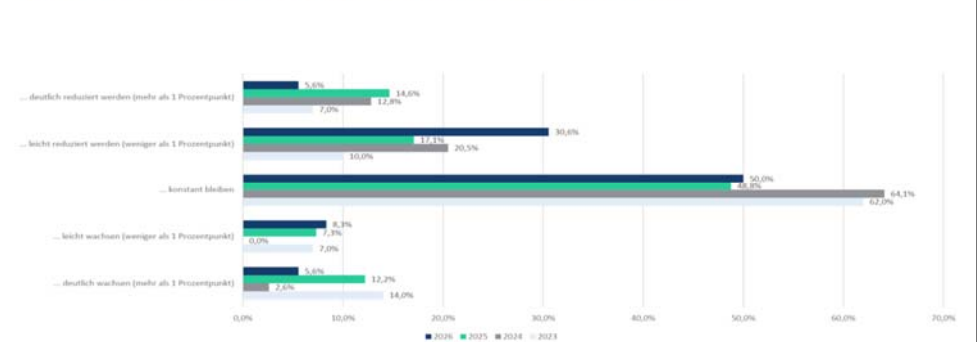
Interessant sei, dass die Core-Neigung der Investoren noch einmal zugenommen hat. „Dieses Jahr gaben 91,3 Prozent an, in den kommenden zwölf Monaten in Core-Immobilien investieren zu wollen. Vor einem Jahr waren es noch 72,1 Prozent“.

Gleichzeitig sind die Anforderungen an die Ausschüttungsrendite gesunken. Bei Wohnimmobilien national bezifferten sie mehr als 53 Prozent mit 3,5 bis 4,0 Prozent p.a. In der Kategorie Wohnimmobilien international gaben mehr als 55 Prozent die Spanne von 4,0 bis 4,5 Prozent an. Beide Werte liegen noch einmal leicht über den Werten des Vorjahrs (52,2 Prozent und 52,9 Prozent).

Wohnimmobilien, die in Modulbauweise erstellt wurden, sind die Investoren gegenüber offen, aber etwas weniger als vor einem Jahr. Dieses Mal gaben 35,3 Prozent (2025: 44,7 Prozent) an, sie würden in solche Immobilien investieren. 61,8 Prozent (2025: 44,7 Prozent) beobachten und warten ab, während 2,9 Prozent (2025: 10,5 Prozent) solche Wohnimmobilien ausschließen. 64,7 Prozent (2025: 56,1 Prozent) gaben an, bei Wohnimmobilien in Modulbauweise höhere Renditen zu erwarten.

Ein weiteres Ergebnis der Befragung: „Die Deutschland-Neigung der Investoren ist gestiegen. Während 2025 noch 64,2 Prozent angaben, in deutsche Wohnimmobilien investieren zu wollen, waren es 2026 sogar 74,2 Prozent. Im Gegenzug sank der Resteuropa-Anteil von 28,8 Prozent auf 20,8 Prozent. Die anderen Märkte – USA und Kanada sowie Asien-Pazifik – spielen nur eine sehr untergeordnete Rolle. ■

Unsere Immobilienquote soll in den kommenden 12 Monaten...



– Die Hälfte der Befragten will ihre Immobilienquote konstant halten  
– Rund 30 % der Befragten wollen die Quote leicht reduzieren

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**

**Jamestown**

**Ökorenta GmbH**

**Pangaea Life GmbH**

**Paribus Holding GmbH & Co. KG**

**Pegasus Capital Partners GmbH**

**Real I.S. AG**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

# Zu guter Letzt



Es gibt was Neues vom Fondsbrief-Chefredakteur: Der Podcast „Sportlich, sportlich“ verbindet zwei Welten, die mehr gemeinsam haben, als Ihr auf den ersten Blick vermutet, nämlich Sport und Kapitalanlagen. Im Sport geht es um Leistung, Strategie, Risiko und den Blick nach vorn. An den Finanzmärkten ist es ähnlich. Optimistisch kalkulierte Investments nennen wir „sportlich“ - und genau da setzt der Podcast an. Ich spreche mit meinen Interviewgästen über ihren Lieblingsverein, und welche Erfolge sie früher selbst auf dem Platz und in der Halle erzielt haben. Und natürlich über Wirtschaft, Märkte, Kapital-

anlagen und die Menschen, die in beiden Welten etwas bewegen.

In der ersten Folge habe ich mich mit Alex Gadeberg unterhalten, Chef der Fondsbörse Deutschland. Außerdem HSV-Fan und als Däne natürlich stolz auf die Handballmannschaft seines Heimatlandes. Er informiert uns darüber, welche gebrauchten Fondsanteile an der Zweitmarktbörse besonders gefragt sind, welche neuen Strukturen und Vehikel den Markt der Sachwerte umkrempeln können, und wie die Fondsbörse dabei helfen kann, die Anteile zu verwalten und zu verbuchen.

Und auch in meinem anderen großen Projekt geht es voran. Ich habe ein Buch verfasst mit dem Titel „Emotionale Begleitung in der Unternehmensnachfolge - Dynamiken verstehen, Übergänge wirksam gestalten, Verantwortung bewusst übergeben.“

Der Verlag Springer Gabler ist dabei, die Endfassung des Manuskripts zu verarbeiten. In wenigen Wochen soll das Buch dann im Handel erscheinen. Sobald es soweit ist, folgen weitere Informationen. Hier schon mal das Cover. ■

