

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 449 | 04. KW | 26.01.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Hahn</b> bringt Baumarkt-Fonds nicht nur für Gärtner und Schrauber	2
<b>Raus aus der Nische I:</b> Immobilien-Investoren stehen auf Rechenzentren	5
<b>Offene Immobilienfonds:</b> Anbieter warten auf Startschuss für Neue Energien	9
<b>Immobilien-Transaktionen:</b> Schlechtestes Jahr seit 2011 - Volumen halbiert	11
<b>Personalia</b>	12
<b>Leben im Luxus:</b> In London zahlen Händler mit Abstand die höchsten Mieten	14
<b>Raus aus der Nische II:</b> Life Science- und Tech-Objekte halten Niveau	15
<b>Fondsbörse Deutschland:</b> Zinswende prägt Handel mit gebrauchten Fondsanteilen	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

With great power comes great responsibility. Das Motto des Helden meiner Jugend: Spiderman. Er wusste, dass es niemals gut sein kann, wenn ein Mensch zu viel Macht hat. Damit meine ich jetzt nicht unseren Kanzler **Olaf Scholz** (haha) und nicht einmal den drohenden nächsten US-Präsidenten, auch wenn **Donald Trump** bereits angekündigt hat, zumindest einen Tag lang Diktator zu sein.

Die Rede ist von **Claus Weselsky**, dem Chef der Lokführer-Gewerkschaft **GDL**. Vernünftige Gründe für einen Streik sehe ich nicht, zumal die **Bahn** kürzlich 13 Prozent mehr Gehalt angeboten hat. Und dennoch legt der Mann mit seinem Gefolge unser Land für sechs Tage lahm. Erneut, denn erst kurz nach dem Jahreswechsel und auch vor Weihnachten blieben die Gleise eisenbahnfrei.

Macht nix, werden sich manche sagen. Seit Corona treffen wir uns im Job sowieso kaum noch persönlich, sondern virtuell. Wobei die Zoom- und Teams-Meetings den Narzissmus fördern. Wie ich lese, haben viele von uns dabei auffallend häufig ein Auge auf sich selbst. Achten Sie mal drauf bei der nächsten Sitzung. Auch Sie werden nicht nur auf die anderen Teilnehmer schauen, sondern ebenfalls – und vor allem – auf das kleine Fenster mit Ihrem Gesicht. Sitzt die Frisur? Ist das ein Pickel da auf meiner Stirn?

Vielleicht erkennt sich mancher auch nicht auf den ersten Blick und muss deshalb genauer hinschauen. So ähnlich wie bei Tonaufnahmen: Ist das wirklich meine Stimme? Höre ich mich tatsächlich so piepsig an? Probieren Sie es aus. Gemeinsam mit uns. Conny Wrede, Chefredakteurin des Immobilienbriefs, hat sich ein Konzept für einen Audio-Blog ausgedacht, und ich mache gerne mit bei den Interviews. Wir wollen wissen, wie Sie die Märkte und Entwicklungen einschätzen, aber auch, was Sie auf die einsame Insel mitnehmen möchten.

Und nicht vergessen: Am 20. Februar ist Sachwertegipfel in München. Weitere Infos und Anmeldungen unter [www.sachwertegipfel.de](http://www.sachwertegipfel.de)

Viel Spaß beim Lesen!



## Real I.S.

### Auslagerungen

Für einen institutionellen Fonds hat **Real I.S.** sowohl das Center-, Property- und Vermietungsmanagement als auch die technische Objektleitung und Haustechnik des „Forum Steglitz“ zum 01. Januar an die **Jagdfeld Real Estate** übertragen. Das 1970 eröffnete „Forum Steglitz“ ist 35.000 Quadratmeter groß, wovon ein Drittel Büroflächen sind. Es verfügt über 578 Stellplätze in zwei Parkhäusern. Größte Büromieter sind die **HISolutions AG** und die **Freie Universität Berlin**. Größte Handelsmieter sind **Edeka, Bauhaus** und **Lidl**.

## Immac

### Korrektur

Copy Paste hat seine Tücken. In die ursprüngliche Analyse des ersten **Immac**-Dachfonds hatte sich ein Tippfehler eingeschlichen. Den habe ich bei der Zusammenfassung der Fonds-Checks in der vergangenen Ausgabe übernommen. Hier also richtig: Die unterjährigen Ausschüttungen in monatlichen Teilbeträgen liegen nicht bei 1,5 Prozent p.a., sondern bei 2,5 Prozent. Durch eine jeweils einmal jährlich stattfindende Sonderzahlung wird dann das tatsächliche liquide Ergebnis hergestellt. Der genaue Betrag ist noch nicht ermittelt. Wahrscheinlich wird es aber dazu führen, dass bereits für 2023 die zeitanteilige Ausschüttung über der im Prospekt dargestellten Mindestausschüttung von drei Prozent liegen wird.



### Fonds-Check

## Für Schrauber und Gärtner

Hahn Gruppe bringt Publikums-AIF mit Bauhaus als Mieter in Landshut

**Die Hahn Gruppe bleibt fleißig. Zum Jahresbeginn hat sie den Vertrieb des Publikums-AIF mit der Nummer 180 gestartet. Anleger beteiligen sich diesmal an einem Bauhaus-Baumarkt im bayerischen Landshut.**

**Markt.** Geschraubt wird immer. Der eine kanns besser, ich eher so naja. Und dennoch könnte sich sogar für mich eine Kundenkarte im Baumarkt lohnen. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Branche einen Gesamtbruttoumsatz von knapp 22 Milliarden Euro erzielen - und damit eine nominale Umsatzsteigerung von 7,8 Prozent. Nach Ablauf der wesentlichen Corona-Beschränkungen zum Ende des ersten Quartals 2022 strömten die Kunden wieder verstärkt durch die Gänge der Baumärkte. Entsprechend stiegen die Umsätze der stationären Bau- und Gartenfachmärkte – der Onlinehandel ärgerte sich folgerichtig über einen Umsatzrückgang von 14,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Das Konzept der Baumärkte stammt ursprünglich aus den USA, wo sie unter dem Namen „HardwareStore“ bekannt sind. War es früher üblich, Artikel aus

dem Bau- und Heimwerkermarktbereich in Fachbetrieben der jeweiligen Branchen zu kaufen, bündelten die Baumärkte die Produkte unter einem Dach. Im Jahr 1960 wurde erstmals in Mannheim mit der **Bauhaus-Filiale** Nummer eins ein vergleichbares Konzept auf dem deutschen Markt umgesetzt.

Zum Stand 01.01.2023 registrierte die **gemaba Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse** im Bundesgebiet insgesamt 2.067 Baumärkte mit einer Indoor-Verkaufsfläche von mindestens 1.000 Quadratmetern und einem breiten Sortiment an Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf. Damit sank die Anzahl der Baumärkte im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 24 Standorte. Der Bestand ist bei leichten Schwankungen und einem unwesentlichen Rückgang seit 2015 weitgehend unverändert.

**Objekt.** **Hahn** kennt die Immobilie schon seit vielen Jahren, denn sie war Investitionsobjekt im „Hahn German Retail Fund“, dem ersten Spezialfonds für institutionelle Anleger aus dem Hause Hahn. Das Vehikel wurde im vergan-

**BAUHAUS zieht mit Deutschland-Marktführer OBI gleich (2022)<sup>(5)</sup>**

	Standort- anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Veränderung ggü. Vorjahr in %
OBI	348	4.400	4,4
BAUHAUS <sup>(6)</sup>	159	4.400	6,0
HORNBACH	98	3.390	9,4
REWE (Toom/B1) <sup>(7)</sup>	311	3.145	9,0
Hagebau (Einzelhandel) <sup>(8)</sup>	471	2.948	11,9

Quelle: Dähne, bulwiengesa AG, Geschäftsberichte

<sup>(6)</sup> Berechnungen Dähne Verlag; <sup>(7)</sup> inkl. Klee Gartencenter;

<sup>(8)</sup> davon Hagebaumärkte rd. 2,4 Mrd. Euro, Werkers Welt rd. 237 Mio. Euro

genen Jahr liquidiert, die meisten Immobilien verkauft. Der Bauhaus in Landshut wanderte in den Publikums-AIF. So etwas ist nicht unüblich bei Hahn. Die Immobilie im Vorgängerfonds war sogar Investitionsobjekt im inzwischen dritten Hahn-Produkt.

**Mieter.** Der Mieter Bauhaus hat einen Mietanteil in Höhe von knapp 88 Prozent am gesamten prognosti-

zierten Jahresmieteaufkommen des Hahn Pluswertfonds 180. Der zweite Mieter Penny hat dementsprechend einen Anteil von rund zwölf Prozent. Der Vertrag mit Bauhaus läuft bis September 2033, Penny hat bis 2030 unterschrieben. Die Einnahmen summieren sich auf 1,41 Millionen Euro, was bezogen auf die Gesamtinvestition einen Faktor von 20,2 bedeutet. Vor einem Jahr waren vergleichbare Immobilien deutlich teurer.

**Kalkulation.** Der Fonds kommt auf ein Gesamtvolumen von 28,45 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus Agio mit insgesamt knapp 20 Millionen Euro. Das Darlehen ist 8,5 Millionen Euro schwer. Die Zinsen sind rund zehn Jahre fix und betragen effektiv 4,4 Prozent. Die anfängliche Tilgung liegt bei 1,5 Prozent. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung beträgt die Restschuld rund 4,5 Jahreseinnahmen.

**Erträge.** Sind alle Zinsen und Kosten beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen in Höhe von 4,5 Prozent. Das ist viel im Vergleich aktueller Angebote. Der Gesamtrückfluss soll bis zum geplanten Verkauf des Baumarkts im Jahr 2038 im mittleren Szenario 172

## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:  
[www.euramco-asset.de](http://www.euramco-asset.de)



## BVT

### 2023-er Zahlen

Die **BVT Unternehmensgruppe** hat im vergangenen Jahr 124,7 Millionen Euro Eigenkapital bei professionellen, semiprofessionellen und Privatanlegern platziert. Erneut bildete die Anlageklasse Immobilien USA, seit 1976 im Angebot der BVT, mit umgerechnet 86,5 Millionen Euro den Investitionsschwerpunkt. Die BVT-Tochter **derigo** verwaltet außerdem für das "Südwest Konsortium" als Service-KVG das Kapital einer Beteiligung an der **EnBW**-Tochter **TransnetBW** in Höhe von 876,5 Millionen Euro.

Prozent erreichen. Das wäre ein durchschnittlicher Vermögenszuwachs von 4,3 Prozent pro anno. Ein Käufer würde das 15-fache der Mieteinnahmen zahlen, die bis dahin in der Prognose um rund 25 Prozent steigen – also rund 26,5 Millionen Euro.

**Kosten.** Die anfänglichen Kosten für Konzeption, Vertrieb etc. summieren sich auf 14 Prozent plus fünf Prozent Agio. Jährlich fallen 2,6 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung des Fonds an.

**Steuern.** Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das steuerliche Ergebnis der Ausschüttungen liegt im Schnitt bei 2,5 Prozent.

**Anbieter.** Die Hahn-Gruppe ist anerkannter Spezialist für Publikumsfonds und andere Investitionsvehikel mit großflächigem Einzelhandel. Die Performance ist in Ordnung.

**Meiner Meinung nach...** Typischer Hahn-Fonds mit einer konkreten Handelsimmobilie. Diesmal kein Supermarkt, sondern ein Baumarkt mit angegliederter Discounter. Die laufende Nummer 180 spricht für die Expertise des Anbieters, der sich auf großflächigen Einzelhandel spezialisiert hat. Die Mietverträge haben eine überschaubare Restlaufzeit, jedoch ist eine Verlängerung nicht unrealistisch, da die Kommunen Flächen dieser Größe nur sehr restriktiv genehmigen. Die Ausschüttungen in Höhe von 4,5 Prozent liegen über dem aktuellen Durchschnitt – obwohl der Fonds das Darlehen von Beginn an tilgt. Für Anleger, die auf weiterhin stabile Baumarkt-Umsätze durch Heimwerker und Hobbygärtner setzen. □

# Herzlichen Dank

an alle, die mitgewirkt haben!



Unser Fonds zum Jubiläum erwartet Sie in Kürze. Bitte schon vorsehen!

Zum Jahresende wurde unser Publikums-AIF ÖKORENTA Erneuerbare Energien 14 mit 56 Mio. € – und damit um 16 Mio. € über dem Basisvolumen geschlossen. Ein großer Erfolg!

Foto © ÖKORENTA

**ÖKORENTA**  
ökorentabel investieren.

# Immobilien-Investoren rechnen genau nach

Neues Segment entwickelt sich und setzt potenzielle Anleger unter Strom - Rechenzentren

**Eine neue Rendite-Immobilie drängt sich auf: Das Rechenzentrum. Der deutsche Datacenter-Markt wird laut Daten der PREA Group exponentiell wachsen und der Stromverbrauch von aktuell 1,94 Gigawatt auf 3,99 Gigawatt im Jahr 2030 steigen. So das Fazit einer Expertenrunde zu diesem Thema.**

Die Bandbreite der Objekte, die dafür in den kommenden Jahren benötigt werden, reicht von Kleinrechenzentren (Edge-Center) über Colocation-Center bis zu Mega-Rechenzentren (Hyperscaler). Der Stromverbrauch kann dabei mehr als 500 Megawatt betragen und somit weit höher sein als der einer Kleinstadt. Das Investmentvolumen wird laut PREA bis 2030 rund 35 Milliarden Euro betragen. Dementsprechend steigt die Nachfrage auf Investorensseite. Das meinen **Gabriel Khodzitski**, CEO der **PREA Group**, **Patrick Brinker**, Head of Real Estate Investment bei **Hauck Aufhäuser Lampe (HAL)**, **Jörn Fingerhuth**, Partner und Head of Property bei der

Kanzlei **Pinsent Masons**, und **Stephan Freitas Krause**, Vice President von der **KfW IPEX-Bank**.

Das Real Estate Investment Team von Hauck Aufhäuser Lampe hat zum Jahresende einen der ersten Fonds für institutionelle Anleger auf den Markt gebracht, der in Rechenzentren investiert. Patrick Brinker: „Auch für Rechenzentren gilt das Immobilien-Sprichwort Lage, Lage, Lage, aber unter anderen Standortvoraussetzungen. Entscheidend sind unter anderem die Verfügbarkeit von Strom und Mietern sowie die Sicherheit der Datenübertragung.“ Er hält Renditen zwischen sechs und acht Prozent für realisierbar, bewertet den Markt bislang aber als sehr intransparent, weil es im Vergleich zum Immobilienmarkt noch wenig Transaktionen gibt, und die Rechenzentren sehr individuelle Assets sind.

Stephan Freitas Krause von der KfW IPEX-Bank, beleuchtet die Finanzierungsaspekte: „Im Gegensatz zu klassischen Immobilien fließt der Großteil der In-

WERBUNG

 Verifort Capital

## »Investitionen mit Wirkung.«

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2« bietet die Möglichkeit sich am Zukunftsmarkt von Health&Care-Immobilien zu beteiligen.

Das Wichtigste im Überblick:

- Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Sozial-, Pflege und Betreuungseinrichtungen
- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- 3,5% p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase bis 2035 (Prognose)
- Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung

deutscher  
beteiligungspreis 2022



Ausgezeichnet in der Kategorie  
»TOP nachhaltiges Investment-  
vermögen« für die Assetklasse  
Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:  
[www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer](http://www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer)

## Dr. Peters

### Sanfte Landung

**Dr. Peters Group** hat das Management des Flugzeugfonds „Flight Invest 49“ mit einem **Airbus A380** und **Singapore Airlines** als Leasingnehmer abgeschlossen. Mit dem Ergebnis, dass die Anleger nun in Kürze eine Auszahlung in Höhe von 40,3 Millionen US-Dollar erhalten. Dieser Betrag entspricht 48 Prozent des eingesetzten Kommanditkapitals. Damit wird die Gewinnzone der Beteiligung erreicht. Die kumulierten Auszahlungen belaufen sich nach dieser Transaktion vorläufig auf 131 Prozent.

vestitionskosten in die technische Infrastruktur wie Strom, Kühlung oder Konnektivität. Das macht bis zu 80 Prozent der Gesamtkosten aus.“ Auf dem deutschen Markt würden vor allem für Frankfurt und Berlin größere Finanzierungen angefragt.

PREA entwickelt derzeit in Berlin Lichtenberg das größte Rechenzentrum der Stadt. „Die besondere Aufgabe an diesem Standort war, zunächst eine Genehmigung ohne Bebauungsplan und eine Befreiung nach Bundesemissionsschutzgesetz zu erhalten. Wir haben diese außerordentliche Herausforderung gemeistert“, sagt Khodzitski, CEO der PREA Group. „Wir prüfen eine Projekt-Pipeline von weiteren 300 Megawatt für Berlin.“ Das Projekt „Bluestar“ im Bezirk Lichtenberg hat ein Investitionsvolumen von einer Milliarde Euro und wird von PREA für das Family Office **Van Caem** realisiert.

„Rechenzentren können eine neue Form von Heizkraftwerken sein, wenn man die Abwärme nutzt. Dafür müssen die Objekte am besten zentral gelegen sein und nicht in der Peripherie, damit die Wärme sinnvoll genutzt werden kann“, so Khoditzky. Voraussetzung für die effiziente Abwärmenutzung aus regenerativen Quellen sei die vergleichsweise zentrale Lage in einem dicht bebauten Stadtteil mit Krankenhäusern, einem Gewerbegebiet und 30.000 Wohnungen – in Häusern mit elf oder mehr Etagen. Die anfallende Wärmeenergie könne so für die umliegenden Gebäude genutzt werden.

**BNP Paribas** hat den Markt analysiert und kommt ebenfalls zu einem positiven Ergebnis. Treiber der steigenden Nachfrage seien vorwiegend Cloud-Anbieter wie **AWS (Amazon Web Services)**, **Microsoft**, **Google** oder **Oracle**. Vor dem Hintergrund der fort-

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren



Erfolgreiche Konzepte haben  
eine gemeinsame Perspektive:  
Gemeinsam Investieren.

Informieren Sie sich über unsere einzigartige  
Investment-Philosophie.

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

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



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**22**

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

## INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- Investieren mit dem Marktführer
- Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- Beteiligungssumme ab 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und dem Basisinformationsblatt. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter [www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de).

Bildquelle: ©pexels-charles-parker-5847370  
(Exemplarische Darstellung)



**Mini-Netzwerk.** Kein Anlage-Objekt. Rechenzentren dagegen haben sich zu gefragten Immobilien –Investments gemauert.

schreitenden Digitalisierung in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen, nicht zuletzt im vielleicht wichtigsten Wachstumsmarkt künstliche Intelligenz (KI), werde der Bedarf an Rechenzentren auch in den kommenden Jahren zunehmen. Gleichzeitig werde auch das Investoreninteresse wachsen, sodass viel dafür spreche, dass Rechenzentren in den nächsten Jahren bei den Kapitalwerten das größte Wachstumspotenzial aller Assetklassen aufweisen.

Seit 2018 begleitete **BNP Paribas** 26 Verkäufe von Green- und Brownfields an Data Center-Entwickler

und -Betreiber in Frankfurt und Berlin mit einer Gesamtfläche von rund 875.000 Quadratmetern und einem Transaktionsvolumen von mehr als 860 Millionen Euro. Allein im Frankfurter Marktgebiet war der Immobilienberater in den vergangenen fünf Jahren bei 21 Transaktionen beratend und vermittelnd tätig.

Diese Abschlüsse trugen maßgeblich dazu bei, dass sich Frankfurt-Sossenheim zum neuen Hotspot des hochspezialisierten Marktes für Rechenzentren entwickeln konnte: Alle dort entstandenen Data Center-Projektgrundstücke für **CyrusOne** (vormals **Zenium**), **Digital Realty Trust** und **Colt** wurden vom Data Center Solutions Team vermittelt.

Aktuell arbeitet das Data Center Solutions Team an über einem Dutzend weiterer Projekte in ganz Deutschland. Die Herausforderung bestehe darin, für die Kunden geeignete Grundstücke mit unter anderem Genehmigungsfähigkeit, Stromverfügbarkeit oder Nutzung der Abwärme zu finden. □

Marketing-Anzeige

# Jetzt in **Jamestown 32** investieren

**Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.**

In 40 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



[jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32](https://www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32)



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter [https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32\\_prospekt.pdf](https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf) abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



**DLE**

**RheinOrt in Duisburg**

Die **DLE Land Development GmbH (DLE)** mit Sitz in Berlin entwickelt in Duisburg das als „RheinOrt“ bekannte Areal am rechten Hochufer des Rheins. Auf der 16.000 Quadratmeter messenden Fläche sollen eine Schule und eine Kindertagesstätte entstehen. Die entsprechende Teilfläche soll bis Mitte des Jahres 2025 saniert an die Stadt Duisburg übergeben werden. Das ehemalige Industriegelände im Stadtteil Duisburg-Hochfeld befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum „RheinPark“.

# Fondsbranche in den Startlöchern

Anbieter offener Fonds warten auf grünes Licht für New-Energy-Investments

**Offene Immobilienfonds für Private und Institutionelle sollen mehr und einfachere Möglichkeiten erhalten, in erneuerbare Energien zu investieren. Das ist der erklärte Wille des Gesetzgebers. „Die Branche begrüßt diese Pläne“, hat Scope abgefragt, denn sowohl für die Gesellschaft als auch für Fonds und Anleger würden sich daraus Vorteile ergeben.**

Die Immobilienfonds können durch ihr Engagement einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zum Erreichen der Klimaziele leisten. Offene Immobilienfonds haben ein hohes Investitionspotenzial von rund 17 Milliarden Euro aus Publikumsfonds und von rund 24 Milliarden Euro aus Spezialfonds. Hin-

zu kommt das Potenzial aus Infrastruktur-Sondervermögen und Infrastruktur-ELTIFs. Fließt dieses Geld in Erneuerbare-Energien-Anlagen, bringt dies zusätzlichen Schwung. Für die Fonds selbst ergeben sich ebenfalls Vorteile. Durch Investments in erneuerbare Energien können sie ihre Rendite steigern, da entsprechende Anlagen meist höher rentieren als Immobilien.

Hinzu kommt, dass sich die Diversifikation im Portfolio erhöht. Von beidem profitieren die Anleger und erhöhen idealerweise ihr wirkungsbezogenes Engagement. Einen wichtigen Beitrag zur Energiewende könnten somit auch offene Immobilienfonds leisten. Vorgeesehen war, dass sie durch das Zu-

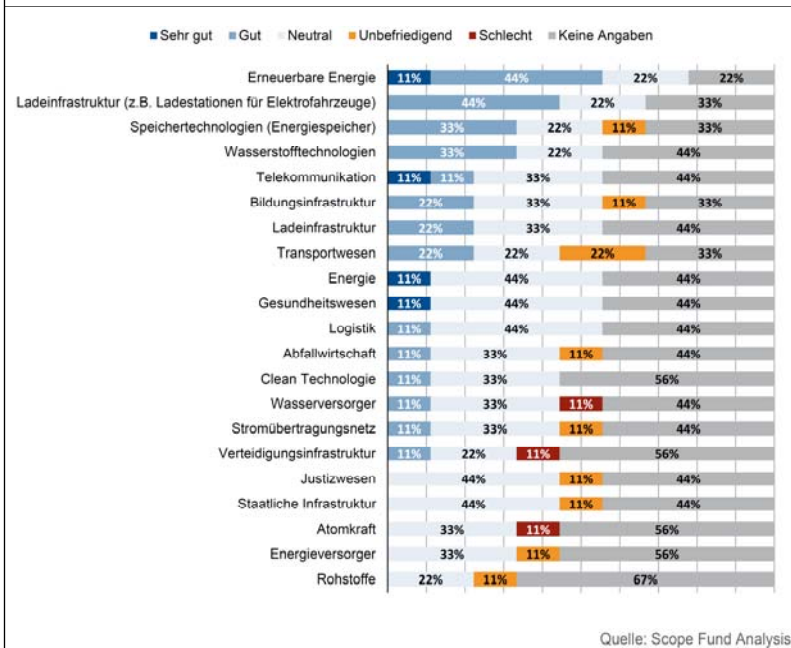


## IMMAC – führender Anbieter von Healthcare-Investments in Deutschland

Mit dem neuen **IMMAC Immobilien Renditedachfonds** bieten wir Ihnen eine nachhaltige Lösung für ein risikogemischtes Investment im wachstumsstarken Pflegesegment.

[www.IMMAC.de/dachfonds](http://www.IMMAC.de/dachfonds)

**Abbildung 3: Wie beurteilen Sie aktuell die Verfügbarkeit von geeigneten Investitionsobjekten in den folgenden Infrastrukturbereichen?**



Die Manager offener Fonds würden gerne in Infrastruktur investieren. Größte Chancen sehen sie dabei mit Erneuerbaren Energien.

kunftsfinanzierungsgesetz (ZuFinG) künftig die Möglichkeit erhalten sollten, bis zu 15 Prozent ihres Vermögens in Erneuerbare-Energien-Anlagen zu investieren.

Das Bundeskabinett hatte im August 2023 den Entwurf für das ZuFinG beschlossen. Das Gesetz sah unter anderem Änderungen in § 231 KAGB vor. Wäre es wie geplant gekommen, hätten offene Immobilienfonds vom 1. Januar 2024 an Erneuerbare-Energien-Anlagen im Portfolio beimischen können. Nun ist das Vorhaben wieder aus dem Gesetz gestrichen worden und soll im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2024 behandelt werden. Statt im ZuFinG könnten die KAGB-Änderungen einschließlich notwendiger Änderungen im Investmentsteuerrecht 2024 neu angegangen und komplett im anstehenden Jahressteuergesetz geregelt werden.

Die Fondsbranche ist sehr an den erweiterten Investitionsmöglichkeiten interessiert und steht bereits in den Startlöchern zur Umsetzung. Pilotprojekte werden bereits geplant, manche Anbieter arbeiten sogar an einer breiten Umsetzung. Daher sollten die notwendigen rechtlichen Anpassungen schnellstmöglich angegangen werden, so die **Scope**-Analysten.

Aus Sicht von Scope wäre wünschenswert, wenn durch diese Verzögerung der gesetzlichen Umsetzung eine ganzheitliche, runde Lösung auf den Weg gebracht würde, die neben der Erweiterung der zulässigen Vermögensgegenstände auch den Erwerb von Erneuerbare-Energien-Anlagen auf Pacht- und

Erbbaugrundstücken ermöglichen und sinnvolle steuerliche Rahmenbedingungen schaffen würde. So wären eine schnelle regulatorische Umsetzung und Vereinfachung wichtige Schritte: Je einfacher Investments in erneuerbare Energien für offene Immobilienfonds und Infrastrukturfonds künftig umgesetzt werden können, desto größer ist das Potenzial. Besonders wichtig ist es, die Gefahren des Steuerstatusverlusts für Spezialfonds zu beseitigen.

Durch eine Erweiterung der Anlagemöglichkeiten ergeben sich nicht nur Chancen für die Immobilienfonds, sondern auch für Projektentwickler im Bereich Erneuerbare Energien. Derzeit ist das Angebot an Anlagen noch begrenzt, weil bestehende Solar- oder Windparks oft fest in der Hand der Eigentümer sind und nur selten auf den Markt kommen. Hier besteht ein hohes Potenzial beim Neubau von Anlagen, z.B. durch sinkende Preise bei Solarmodulen. An dieser Stelle dürften Käufer wie offene Immobilienfonds, die dank hohen Eigenkapitals ohne Finanzierungen auskommen können, im Vorteil sein und auch die Entwickler könnten profitieren, wenn die Käufer bereits frühzeitig feststehen. Denn das würde die Finanzierung der Entwicklungen erleichtern.

Mit dem Fondsstandortgesetz wurde 2021 das „Infrastruktur-Sondervermögen“ eingeführt, das in Infrastruktur-Projektgesellschaften investieren darf. Mit der geplanten Anpassung des Zukunftsfinanzierungsgesetzes sollten auch Direktinvestments in Infrastruktur-Anlagen möglich werden. Auch dieser Passus wurde gestrichen, und die Anbieter drängen nun folgerichtig auf eine schnellstmögliche Umsetzung im KAGB, um hier mehr Flexibilität in ihren Investmentstrukturen zu erhalten.

Im April 2023 wurde von der **DWS** das erste offene Infrastruktur-Sondervermögen nach dem KAGB aufgelegt, in das auch Privatanleger investieren dürfen (DWS Infrastruktur Europa). Die **KGAL Gruppe** hat im Herbst 2023 mit dem „KlimaSubstanz“ ein ähnliches Produkt aufgelegt. Darüber hinaus gibt es mit dem „KlimaVest“ einen speziell für den Vertrieb in Deutschland aufgelegten, reinen Renewable-Fonds der **CommerzReal** im Produktmantel des ELTIF. **Aquila**, seit langem mit Schwerpunkt auf institutionelle Anleger in diesem Segment tätig, befindet sich im Auflageprozess eines weiteren ELTIFs, dem „AC One Planet ELTIF“. Institutionelles Geld für Solar- und Windparks hingegen dürfte jedoch auch in Zukunft überwiegend in Luxemburg oder nach der ELTIF-VO aufsichtsrechtlich verpackt werden. □

## Feldberg Capital

### „Braune“ Büros

Die **Feldberg Capital GmbH** hat den zweiten Abschluss für ihren Impact-Fonds **ReForm** erreicht. Dem Fonds wurden weitere 50 Millionen britische Pfund zugesagt, wodurch sich die Gesamtmittelbeschaffung seit dem Start im Oktober 2023 auf 100 Millionen Pfund erhöht. Der **ReForm-Fonds** investiert in energieineffiziente „braune“ Büros und nutzt das marktführende ESG-Rahmenwerk von **Feldberg**, um die Vermögenswerte zu modernen grünen Arbeitsplätzen umzubauen und neu zu positionieren.

# Schlechtestes Jahr seit 2011

Investment-Zahlen von Jones Lang LaSalle sprechen Klartext

**Auf dem deutschen Investmentmarkt für Immobilien hilft nach einem historischen Tief derzeit nur der Blick nach vorne: Zum Jahresabschluss sieben Milliarden Euro – ein Minus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zahlen von Jones Lang LaSalle.**

Damit schließt 2023 als das schlechteste Investmentjahr seit 2011 und unterschreitet den Zehnjahresschnitt um 58 Prozent. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden, und im Zuge der Stabilisierung der Zinsen registriert **JLL** auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrallye war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen

im vierten und damit auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtergebnis dennoch bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

**Konstantin Kortmann**, Country Leader **JLL Germany**: „Das abgelaufene Jahr war für die Immobilienwirtschaft eine harte Prüfung. Auch das kommende Jahr wird wieder ein schwieriges, aber diesmal mit einer klareren Perspektive. Angesichts der Tatsache, dass die Zinssätze zumindest stabil bleiben sollten, bin ich optimistisch, dass 2024 der Tiefpunkt der Krise erreicht und sogar der Beginn einer Erholung im Immobiliensektor zu spüren sein wird. Aber es

**30**  
JAHRE

VERTRAUEN.  
WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

#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)

 **Real I.S.**

## Wechsel Dich

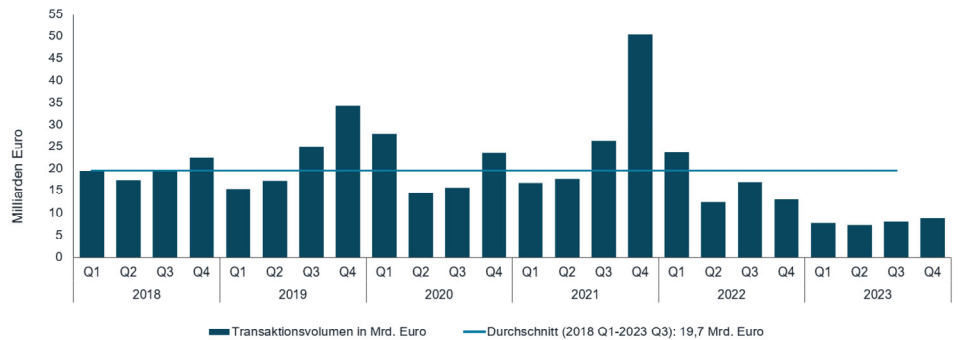
Professor **Rüdiger Grube** hat zum 1. Januar 2024 **John von Freyend** als Vorsitzender des Aufsichtsrats der **EUREF AG** abgelöst, der zukünftig dem Gremium als Ehrenmitglied angehören wird. Grube bringt mehr als 30 Jahre deutsche und internationale Management-Erfahrung mit, darunter als langjähriger Vorsitzender des Vorstands der Deutschen Bahn, Verwaltungsratspräsident der **EADS** und als Vorstand bei **Daimler**. John von Freyend war seit 2013 als Vorsitzender des Aufsichtsrats der EUREF AG tätig. **Andreas Mattner**, bislang stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, scheidet nach zehnjähriger Amtstätigkeit planmäßig aus dem Gremium aus, wird der EUREF AG aber weiterhin eng verbunden bleiben.

**BNP Paribas** (REIM) Germany hat **Britta Slater** (50) zur CCO ernannt. Das Management-Board besteht nun vollständig aus **Isabella Chacón Troidl** (CEO), **Silke Weber** (CFO/COO) und Britta Slater (CCO).

Die **Empira Group** hat ihren neuen nordamerikanischen Hauptsitz in Miami, Florida, eröffnet. Am 200 S. Biscayne Boulevard in der Innenstadt, die auch als „Wall Street des Südens“ bezeichnet wird, belegt die Empira Group nun unter der Leitung von **Rafael Aregger**, Head of Investments US, mehr als 900 Quadratmeter im 46. Stock des Southeast Financial Centers. Die Büros bieten Platz für bis zu 50 Mitarbeiter.

## Entwicklung des Transaktionsvolumens

Transaktionsvolumen (gesamt) in Deutschland



Stand: Januar 2024, Quelle: JLL



**Traurige 2023-er Zahlen** auf den Immobilien-Investment-Märkten. Andere Maklerhäuser kommen auf ähnliche Ergebnisse wie Jones Lang LaSalle.

ist in der Branche allgemeiner Konsens, dass wir in den nächsten Jahren eine Menge harter Arbeit brauchen werden, um wieder in die Erfolgsspur zu kommen. Angesichts der vielen Herausforderungen von Zinsniveau bis hin zu geopolitischen Konflikten und dem globalen Superwahljahr 2024 wird sich zeigen, ob es eine langsame Erholung wird, oder ob sich genug Dynamik für einen schnellen Aufschwung entwickeln kann."

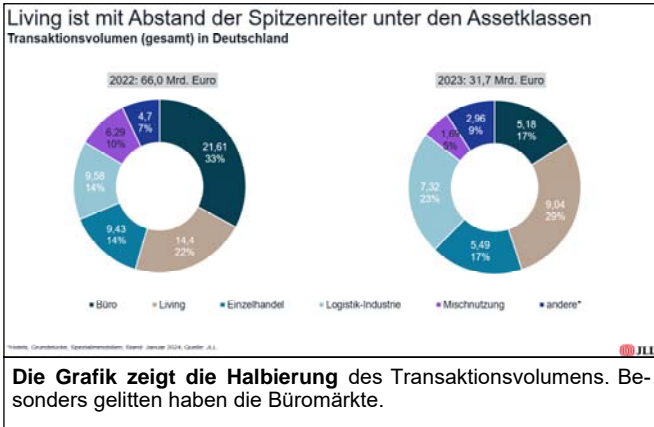
Die Finanzierungsbedingungen gemessen am fünfjährigen Swap-Satz lagen Ende Dezember bei leicht über 2,4 Prozent – ein Rückgang um mehr als 100 Basispunkte innerhalb von zwei Monaten und der niedrigste Stand seit September 2022. Ähnliches gilt für die Umlaufrendite deutscher Staatsanleihen. „Dieser Zinsoptimismus basiert auf der Erwartung der Marktteilnehmer, dass die Phase der Zinserhöhungen der Zentralbanken nicht nur vorbei ist, sondern dass im Laufe des Jahres 2024 sogar mit Zinssenkungen zu rechnen ist, auch wenn über den genauen Zeitpunkt einer ersten Zinssenkung sehr unterschiedliche Auffassungen kursieren“, sagt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Vor allem die Europäische Zentralbank gibt sich in ihrer Rhetorik immer noch betont vorsichtig, die weitere Entwicklung der Inflation bleibt dabei der Gradmesser der künftigen Zinspolitik. JLL

selbst rechnet mit einem ersten Zinsschritt nicht vor Juni. Wie auch immer die genaue Entwicklung sein wird: „Der aktuelle und zu erwartende Zinspfad sollte den Märkten und insbesondere der fremdkapitalintensiven Immobilienwirtschaft etwas mehr Planbarkeit und Sicherheit mit auf den Weg ins neue Jahr geben“, erwartet **Scheunemann**.

Angesichts der ansonsten herrschenden konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten sind solche Impulse auch dringend nötig. Nichts ist für institutionelle und langfristig orientierte Investoren wichtiger als Planbarkeit und Handlungssicherheit. Immobilien bleiben ein wesentlicher Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios, und Mittelzuflüsse internationaler Fonds- und Investmentgesellschaften zeigen ein wiedererlangtes Interesse an dieser Assetklasse.

Als ein Nadelöhr könnten sich die am Markt befindlichen Produkte erweisen. Doch nicht alle Bestandhalter werden es sich erlauben können, die Marktphase einfach auszusitzen. Der Investitionshöhepunkt des letzten Zyklus war 2019 mit einem Transaktionsvolumen zum Beispiel für Büroimmobilien in Höhe von rund 37 Milliarden Euro. „Eine fünfjährige Fremdfinanzierungslaufzeit vorausgesetzt, dürften in diesem Jahr viele Refinanzierungen anstehen, die möglicherweise nicht erfolgreich abge-



geschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erwarten wir eine Ausweitung des Immobilienangebots vor allem für Büroimmobilien. Für diejenigen, die weiterhin an die Zukunft des Büros glauben, dürften sich entsprechende Kaufgelegenheiten auch aus sogenannte Distressed Assets ergeben“, analysiert **Scheunemann**.

Mit Blick auf die kommenden Jahre könnte die Refinanzierungsthematik zu einem wesentlichen Aspekt werden. Global gesehen prognostiziert JLL, dass sich bis

Ende 2025, basierend auf den durchschnittlichen Beleihungssätzen, auslaufende Kredite auf 2,1 Billionen US-Dollar belaufen werden. Neues Eigenkapital wird erforderlich sein, um die Beleihungsquoten stabil zu halten und die Schuldendienstbarkeiten weiterhin einzuhalten. **Scheunemann** warnt: „Das größte Risiko besteht bei Vermögenswerten, die in den vorigen Jahren zu Spitzenbewertungen finanziert wurden.“

Je nachdem, wie sich die Zentralbanken in ihrer Zinspolitik positionieren, könnte sich im Laufe des Jahres 2024 auch rasch eine dynamischere Aufwärtsentwicklung ergeben. „Aus der aktuellen Marktsituation heraus erachten wir für das Jahr 2024 ein Transaktionsplus von 20 bis 30 Prozent gegenüber 2023 als realistisch. Darin enthalten ist auch eine Rückkehr institutioneller Anleger, die nahezu das gesamte Jahr 2023 im Beobachtungsmodus operiert haben. Wir bemerken bereits, dass sie langsam aktiver werden, und Immobilien wieder mehr in den Fokus rücken“, sagt **Jan Eckert**, Head of Capital Markets JLL DACH. Dies umso mehr, weil die Renditen von Staatsanleihen stark gesunken und bei realer Betrachtung nach Abzug der Inflation erneut in den negativen Bereich zurückgefallen sind. □



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



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

## **BEOS AG**

### **Sungrow als Mieter**

Die **BEOS AG** hat Flächen im Druckwerk Oberschleißheim vermietet. **Sungrow**, ein weltweit führender Anbieter von PV-Wechselrichtern und Energiespeicherlösungen, bezieht im gemischt genutzten Gewerbepark eine Fläche von rund 5.000 Quadratmetern. Sie verteilt sich auf rund 680 Quadratmeter Büro, 3.540 Quadratmeter Lager- und Produktionsräume und 780 Quadratmeter Freifläche. Hinzu kommen 58 Außenstellplätze.

## **hep global**

### **Zuversicht**

Die **hep global GmbH** ist zuversichtlich, dass sie ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2023 erfüllen wird. Sie erwartet einen Konzernumsatz von rund 50 Millionen Euro bis 60 Millionen Euro und ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von null bis fünf Millionen Euro. Der testierte Konzernabschluss 2023 soll fristgerecht bis Ende Juni 2024 veröffentlicht werden. Nach einem schwächeren ersten Halbjahr konnte hep in der zweiten Jahreshälfte Umsatz- und Ergebnissteigerungen erzielen. Wesentlich dazu beigetragen haben Projektverkäufe in den USA, Kanada und Japan. Bereits jetzt sei absehbar, dass sich das erste Halbjahr 2024 besser entwickeln wird als im Vorjahr. In den USA sollen noch abzuschließende Entwicklungen ebenso veräußert werden wie einige Großprojekte, die aufgrund geänderter Marktgegebenheiten auf dem US-Solarmarkt neu aufgesetzt wurden.

# Fünf mal so teuer wie München

In London zahlen Luxushändler bis zu 1.550 Euro pro Quadratmeter

**Londons New Bond Street, die Pariser Avenue Montaigne und die Züricher Bahnhofstraße sind die bei Luxusmarken fragtesten Handelslagen Europas. Entsprechend hoch sind die Spitzenmieten, die monatlich erwirtschaftet werden müssen.**

So werden in der britischen Hauptstadt von Vermietern umgerechnet bis zu 1.550 Euro pro Quadratmeter erzielt, pro Monat. In Paris sind es aktuell bis zu 1.125 Euro. Zürich erreicht mit umgerechnet mehr als 800 Euro immerhin noch den dritten Rang vor Mailand (700 Euro) und Rom (666 Euro).

Deutsche Luxuslagen wie die Münchener Maximilianstraße mit 330 Euro, die Düsseldorfer Königsallee mit 270 Euro auf Augenhöhe mit dem Kurfürstendamm in Berlin folgen als Gruppe, jedoch mit deutlich niedrigeren Werten. Dahinter reihen sich Hamburgs Premiumlage Neuer Wall, Frankfurts Goethestraße (beide 250 Euro) und die Stuttgarter Stiftstraße mit 185 Euro in Sichtweite und damit im Mittelfeld der europäischen Luxuslagen ein. Dabei werden in den deutschen Luxuslagen mitunter niedrigere Spitzenmieten erzielt als in den Hochfrequenzstraßen mit konsumorientierten Ketten.

**Aniko Korsos**, Head of Retail Leasing **JLL Germany**: „Während andere Länder sich meist auf die Hauptstadt und manchmal ein zweites Oberzentrum konzentrieren, sind in Deutschland mehrere Metropolen mit jeweils eigenem Charakter verteilt. Bezogen auf die Einwohnergröße sind diese zwar deutlich kleiner als London oder Paris, bilden in Summe aber einen wichtigen Faktor für die international agierenden Luxusmarken.“

Korsos beobachtet eine konstant hohe Nachfrage in diesem Segment. Auch in den vergangenen Jahren waren die Frequenzen und Umsätze in diesem Segment stabil, so dass auch die Nachfrage nach attraktiven Standorten wei-



**London.** Hier zahlen Luxushändler weltweit die höchsten Ladenmieten.

terhin hoch ist. „Charakteristisch ist, dass Luxuslagen räumlich sehr begrenzt sind, wie die Goethestraße, die Maximilianstraße und der Topteil der Königsallee. Durch diese Limitierung ist die Flächennachfrage immer höher als das Angebot, was zu konstanten bis steigenden Mieten führt“, erklärt Korsos.

Doch warum haben London, Paris und Zürich so einen großen Vorsprung? „Neben der ebenfalls limitierten Flächenverfügbarkeit, der lokalen Kaufkraft und dem Vorteil als weltweiter Tourismusmagnet sind diese Luxuslagen historisch etabliert und waren praktisch schon immer eine Klasse für sich. Händler wissen also, dass sie sich auf die Topliga einlassen und dafür entsprechend investieren müssen“, erklärt **Josefine Ulrich**, Director EMEA Retail Leasing Strategy & Operations. „Es sind neben den messbaren Parametern also vor allem das Ambiente und das jahrzehntelange Image, die zu dieser herausgehobenen Stellung im Markt führen. Dieses Umfeld unterstreicht den Luxusanspruch des jeweiligen Markenimage zusätzlich.“ Das belegt eine Beobachtung aus den Zeiten der Pandemie: Selbst als in der New Bond Street Flächen verfügbar waren, wurde die Spitzenmiete nicht infrage gestellt. □

# Moderater Rückgang bei Labor-Immobilien

Life Science und Tech-Objekte vor allem in Frankfurt, München, Berlin und im Ruhrgebiet gefragt

Die Zahl ist nicht besonders hoch: Nach Angaben von Colliers haben im vergangenen Jahr 13 Transaktionen im Bereich Life-Science- & Tech-Immobilien stattgefunden. Aber immerhin lag das Transaktionsvolumen daraus bei 420 Millionen Euro – ein Rückgang um 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, aber damit deutlich weniger als bei anderen Immobilien-Segmenten.

„Der Life-Science- & Tech-Immobilienmarkt performt in seiner kleinen Nische besser als der Gesamtmarkt, wo das Transaktionsvolumen mit mehr als 50 Prozent sehr viel deutlicher einbrach“, sagt **Andreas Trumpp**. Die Deals seien im Schnitt kleiner geworden, würden sich aber mit Projektgrundstücken und Neubauten eindeutig auf die Zukunft ausrichten. Das sind die Ergebnisse der Pressekonferenz „Life Science – Auf dem Weg zur etablierten Assetklasse oder vorübergehender Trend?“, mit Trumpp, Managing Director, Head of Market Intelligence & Foresight von **Colliers**, **Manuel Schrapers**, Geschäftsführer von **Metroplan** und **Felix Gold**, Geschäftsführer der **DIEAG Investmentmanagement**.

Bei der Wahl der Standorte für Life-Science- & Tech-Immobilien bilden sich klare Cluster in der Rhein-Main-Region, der Metropolregion München, im Ruhrgebiet, in Berlin sowie in Hamburg. Darüber hinaus gibt es aber auch viele kleinere attraktive (Universitäts-)Standorte, die sich zum einen in der Nähe von weltweit führenden Forschungszentren und zum anderen in urbanen Gebieten befinden, wie Aachen, Potsdam und Jena. Andreas Trumpp führt aus: „Die Standortpräferenzen wandeln sich: Der klassische Life-Science- & Tech-Park, in eher randstädtischer oder auch peripherer Lage hat zwar nicht ausgedient, aber der Trend geht in Richtung neuer Standortentwicklungen – insbesondere in Innenstädten und oder Campusstrukturen.“

Dabei sei der Nutzermarkt und damit die Nachfrage sehr heterogen zu betrachten. In der Regel werden keine reinen Laborflächen benötigt, sondern eine Mischung aus Labor, Büro- und Produktionsfläche, um für Nutzer und Investoren gleichermaßen interessant zu sein. ►



**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)



**Im Labor.** Life-Science- und Tech-Immobilien kommen aus der Nische.

„Der Life-Science- & Tech-Immobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich weiter dynamisch, auch wenn er im vergangenen Jahr in Bezug auf die Vermietungsleistung etwas Federn gelassen hat. Dies lag an rückläufigen Investitionen in Start-ups, aber auch in etablierte Unternehmen, vor allem aus dem Bereich Private Equity, dem Nachfragerückgang nach dem durch die Pandemie

ausgelösten Boom im Bereich Medizin- und Biotechnologie und am geringen Angebot an adäquaten Flächen. Viele Megatrends, wie die alternde Gesellschaft, sorgen aber für anhaltend hohen Forschungsbedarf. Dennoch handelt es sich bei dem Nutzungstyp immer noch um eine Nische, die Spezialwissen bei der Konzeption der Objekte, der Lage und der Ausstattung erfordert. Eine Lösung von der Stange gibt es nicht. Ein enger Austausch mit den Nutzern ist unbedingt erforderlich“, resümiert Trumpp.

Die Entwicklung von Life-Science- & Tech-Standorten gleicht dem Aufbau eines Campus, an dem verschiedene Fach- und Entwicklungsbereiche von Unternehmen ähnlicher Branchen sowie Studenten und Forschende von Bildungseinrichtungen zusammenkommen können. Dies setzt einen hohen Anspruch an die Zusammenstellung der Gebäude, aber auch ihrer Ausstattung sowie der Aufenthaltsqualität der Außenflächen.

Manuel Schrapers, Geschäftsführer von Metroplan, sagt: „Bei der Planung neuer Life-Science- & Tech-Standorte legen wir zunächst den Fokus auf die Verknüpfung der verschiedenen Entwicklungsteams. Für sie ist die Verbindung von Kommunikation, agilem Arbeiten und effizienten Abläufen sehr wichtig. So werden auch die verschiedenen Flächen für Büro, Labor, Entwicklung aber auch Meetingbereiche gezielt miteinander verbunden. Parallel sollen sie aber auch anpassungsfähig bleiben, so dass Bereiche wachsen können.“ Und weiter: „Bei der Planung eines neuen Standortes beginnen wir mit einem überschaubaren Konzept, dass sehr schnell skaliert wird und mitarbeiterorientiert erweitert werden kann. Diesen Ansatz haben wir beispielsweise bei der Masterplanung für **Curevac**, einem Hersteller von Impfstoffen am Standort in Tübingen gewählt.“

Mit dem BE-U | Behrens-Ufer realisiert die DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG (DIEAG) in Berlin Oberschöneweide in mehreren Bauabschnitten bis 2028 ein neues Gewerbestadtquartier mit 235.000 Quadratmetern Mietfläche, insbesondere für Labor- und Life-Science-Nutzung sowie für Light-Industrial-Produktionen.

Felix Gold, Geschäftsführer der DIEAG Investmentmanagement, berichtet: „Berlin zeichnet sich durch eine hohe Dichte von Forschungseinrichtungen und Hochschulen aus. Genau dieses Umfeld suchen forschungsnahe Industrien. Die Nähe zur benachbarten Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) und den dort bereits ansässigen Unternehmen aus Forschung und Entwicklung ist auch ein wichtiger Faktor am BE-U | Behrens-Ufer. So entsteht am Standort ein Wissen-Hub, der Synergien unter anderem in puncto Wissenstransfer und zur Generierung neuer Fachkräfte erzeugt.“ Als ein Leuchtturmprojekt der Berliner Stadtentwicklung habe sich das BE-U das Ziel gesetzt, ein energetisch autarkes Stadtquartier zu schaffen, das weit über die gängigen ESG-Standards hinausgeht.

„Die Anforderungen von Unternehmen aus dem Bereich Light Industrial, Life Science oder Tech Labore an einen neuen Produktions- und Forschungsstandort sind so individuell wie speziell und nicht mit einem herkömmlichen Bürovermietungsprozess vergleichbar“, so Gold: „Flächen zur Hightech-Produktion erfordern unter anderem hohe Traglasten und die Sicherstellung einer konstanten Raumtemperatur beziehungsweise einer hohen Luftqualität. Es müssen sich beispielsweise auch Kranbahnen in einzelnen Räumen und ein Gefahrstofflager realisieren lassen. Darüber hinaus bilden die Gebäudesicherheit und der Brandschutz wichtige Kriterien für eine Anmietbarkeit in diesem Bereich.“

Mit **ASML**, einem international tätigen Hightech-Produktionsunternehmen der Elektroindustrie, hat sich bereits ein erster Ankermieter über 10.000 Quadratmeter Mietfläche für das BE-U als neuen Produktionsstandort entschieden. Das Unternehmen bezieht im Juni 2024 neben Produktions- auch kombinierte E-Labor und Büroräume im denkmalgeschützten Peter-Behrens-Bau auf dem Areal. Mindestens ein Drittel der Flächen sind als E-Labore / Craft Rooms geplant. □



# Zinswende prägt Handel mit Fondsanteilen

Umsatz und Handel sinken um rund 20 Prozent - Fondsbörse startet Zweitmarkt für Spezialfonds

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt auf ein herausforderndes Handelsjahr 2023 zurück, das deutlich durch die Zinswende geprägt war. Der Nominalumsatz ermäßigte sich von 266,68 Millionen Euro im Vorjahr auf 211,20 Millionen im Jahr 2023. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt fiel von 84 Prozent im Vorjahr auf 67 Prozent. Die Lage im Immobilienmarkt schlug auch im Fondshandel durch und prägte damit maßgeblich den Gesamtblick aufs Jahr.

So fiel der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen von 100 Prozent im Vorjahr auf 83 Prozent im Jahr 2023. Der Segmentumsatz sank von 166,25 Millionen Euro im Jahr 2022 auf 132,85 Millionen im Jahr 2023. Etwas ruhiger lief das Handelsjahr auch bei Schiffsbeteiligungen. Deren Durchschnittskurs behauptete sich zwar recht gut (54 Prozent im Jahr 2023 gegen 62 Prozent 2022). Nach einem außergewöhnlich starken Vorjahr halbierte sich allerdings der Segmentumsatz von 70,60 Millionen Euro auf 34,19 Millionen Euro. Deutlich lebhaf-

ter ging es bei den sonstigen Beteiligungen zu. Hier stieg der Umsatz von 29,83 Millionen Euro im Vorjahr auf 44,16 Millionen im Jahr 2023. Die Kurse bewegten sich dabei innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten. Mit steigenden Wetten auf baldige Leitzinssenkungen zeichnete sich zum Jahresende eine leichte Marktbelebung auch für den Gesamtmarkt ab.

Auf Monatssicht bestätigte sich die Erholungstendenz des Vormonats. Nach dem lebhaften November übertraf auch der Dezember mit einem Nominalumsatz von 18,59 Millionen Euro aus 342 Transaktionen den Vergleichszeitraum des Vorjahres (13,43 Millionen Euro aus 329 Transaktionen).

Im Immobiliensegment war der Dezember-Handel saisonbezogen lebhaft mit 12,30 Millionen Euro Umsatz aus 221 Transaktionen (Vorjahreszeitraum: 8,66 Millionen Euro aus 238 Vermittlungen). Der Durchschnittskurs betrug 76 Prozent. Trotz hoher Aus-

## Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

[www.hep.global](http://www.hep.global)



there is no planet b.

hep

## Offene Fonds

### Erneut Abflüsse

Die offenen Immobilien-Publikumsfonds mussten im November nun bereits zum vierten Mal in Folge Mittelabflüsse hinnehmen. Sie beliefen sich auf 279 Millionen Euro und haben sich damit gegenüber dem Vormonat fast verdoppelt. Das hat **Bar-kow Consulting** ermittelt und kommentiert: „Die absolute Höhe der Mittelabflüsse wird damit langsam signifikant, zumal sie auch Monat für Monat zum Teil sogar deutlich steigen.“

Mit vier aufeinanderfolgenden Monaten mit Mittelabflüssen kann nun gesichert von einem Trend gesprochen werden. Aufgrund der anhaltend schwierigen Nachrichtenlage im Immobiliensektor dürfte sich dieser Trend wohl auch fortsetzen.

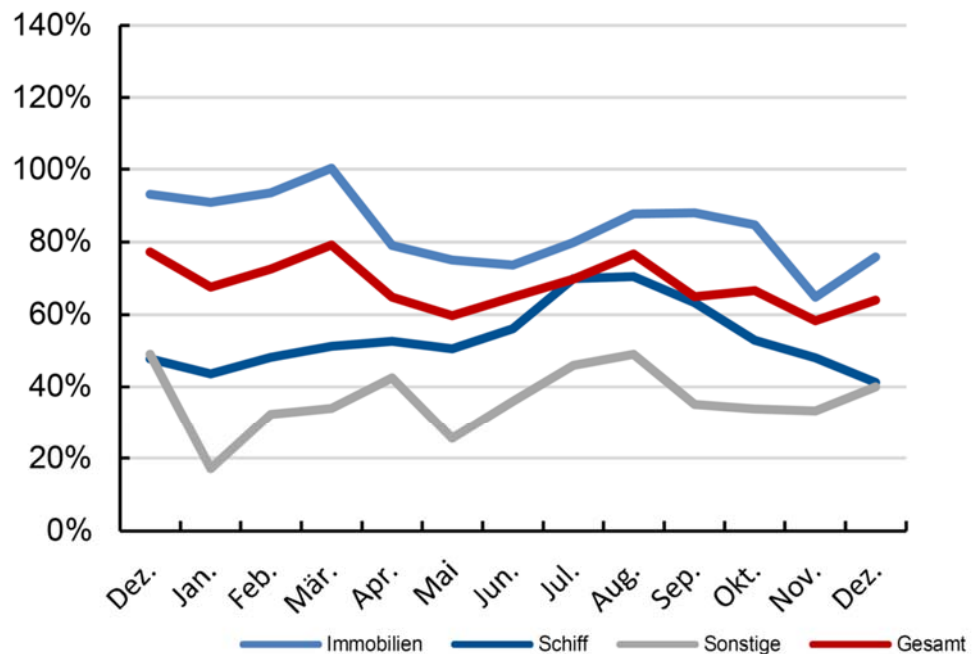
## DRC Savills IM

### Debt-Joint-Venture

**DRC Savills Investment Management LLP**, der Debt-Bereich von **Savills Investment Management**, ist ein Joint Venture mit **QCP LLC**, dem Eigentümer von **Quadrant Real Estate Advisors LLS**, eingegangen. Ziel des Joint Ventures ist der Aufbau eines Real Estate Debt-Investmentbereichs in den USA. Damit erweitert DRC Savills IM sein Anlagespektrum um US-amerikanische Debt-Investments. Das Joint Venture wird unter dem Markennamen „DRC SIM US“ Real Estate Debt-Investmentstrategien für institutionelle Anleger bündeln.

05

## Durchschnittskurse nach Fondsarten



Hin und her, hoch und runter ging es bei den Kursen an der Zweitmarktboerse. Unter dem Strich sanken die Preise für die gebrauchten Anteile der Publikumsfonds.

schüttungen zum Jahresende und reichlich Liquidität im Markt wurde aber nicht zu jedem Kurs gekauft. Viele typische Wiederanleger blieben vielmehr an der Seitenlinie und warten die weitere Entwicklung ab.

Im Segment Schiffsbeteiligungen schloss das Jahr ohne Überraschungen. Der Nominalumsatz von 3,20 Millionen Euro aus 26 Transaktionen lag in etwa im Jahresmittel. Der Durchschnittskurs lag zum vierten Mal in Folge niedriger als im Vormonat und markierte mit 41 Prozent (Vormonat: 48 Prozent) ein neues Jahrestief.

Bei „Sonstige Beteiligungen“ wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds wurde aus 95 Transaktionen (Jahresmittel: 102 Transaktionen) ein Nominalumsatz von 3,10 Millionen Euro erzielt (Jahresmittel: 3,68 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs lag bei 40 Prozent (Jahresmittel: 35 Prozent).

**Alex Gadeberg**, Vorstand der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG**, fasst das abgelaufene Geschäftsjahr zusammen: „Trotz des herausfordernden Umfeldes in Folge der höheren Leitzinsen blicken wir auf ein gutes Jahr zurück, vor allem auch durch die erfolgreiche Erschließung neuer Geschäftsfelder. Im neu aufgebauten Erstmarktgeschäft hat die Fondsbörse Deutschland zusammen mit unserer Tochtergesellschaft **Capital Pioneers** im abgelaufenen Jahr einen Nominalumsatz von 19,70 Millionen Euro erzielt. Unser im Herbst neu gestarteter Handelsplatz **Fondsbörse Private Markets** für Spezial AIF hat bereits seine ersten Mandatierungen erhalten. Dies alles macht uns unabhängiger vom Marktverlauf selbst und positioniert uns immer nachhaltiger als erste Adresse im professionellen Handel mit illiquiden Assets.“ □

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  
Schlegldorf 39A  
83661 Lenggries  
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**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**HEP Kapitalverwaltung AG**

**IMMAC Holding GmbH**

**Jamestown US-Immobilien  
GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Real I.S. AG**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

## Was mir in den vergangenen 14 Tagen auf den Sack gegangen ist:

Viele Menschen in diesem Land können kaum noch demonstrieren, ohne sich dabei von Rechtsextremen abzugrenzen. Natürlich habe ich Verständnis für jeden Bauern, der sich dagegen wehrt, dass ihm die Regierung etwas wegnehmen möchte. Nämlich Geld, weil er künftig seinen Diesel versteuern muss wie jeder SUV-Fahrer. Dass er mich dabei als Geisel nimmt und über meine Zeit bestimmt, wenn ich im Trecker-Stau stehe, finde ich nicht gut, denn was habe ich damit zu tun? Kann ich aber noch akzeptieren. Aber warum muss eine Demo zur Todesdrohung gegen Politiker mutieren? Die Regierung an den Galgen! Ernsthaft? Ich dachte, da hat Pegida das Copyright drauf.

Ermutigend finde ich die Demonstrationen gegen Rechts. Ganz nach dem kölschen Motto „Arsch huh, Zäng ussenander“, einer vor mehr als 30 Jahren entstandenen Kampagne gegen rechte Gewalt. (Für Nicht-Rheinländer: Arsch hoch, Zähne auseinander – beweg dich und mach den Mund auf.) Mehrere Hunderttausend Menschen haben gegen die AfD und ihre Ausweisungs-Phantasien protestiert, auch wenn **Björn Höcke** viel weniger Teilnehmer gezählt hat und von Fake News spricht. Wie einfallsreich.

Nicht gesehen hat er tatsächlich Bayerns-Vize-Ministerpräsidenten und Freie Wähler-Chef **Hubert Aiwanger**. Der fürchtet linksextreme Unterwanderung bei den Protesten und geht lieber zum zehnten Mal auf eine Bauern-Demo. „Mit diesem Verhalten zeigt er wieder einmal, dass er seinen alten Schulranzen nie wirklich abgelegt hat.“ Schön formuliert, nicht? Stammt nicht von mir, sondern von einem Leserbriefschreiber im Tölzer Kurier. Immerhin hat Aiwanger unter den Bauern kein Selfie mit **Alice Weidel** gemacht. Hat er doch nicht, oder? Hubs, Hubs, wenn es dich nicht gäbe, müsstest du erfunden werden. Also nicht als Politiker, aber vielleicht als... Ich weiß auch nicht. Ist wahrscheinlich eine blöde Idee.

Nächstes Thema. Einige Menschen können nicht ertragen, dass andere mit einem Elektro-Auto durch die Gegend fahren. Ich selbst bin von der E-Mobilität noch nicht überzeugt – zu umständlich, lange Ladezeiten, kurze Reichweite vor allem im Winter. Doch das nur am Rande. Ich lese, dass manche Verbrenner-Fans E-Autos zerkratzen und sogar abfackeln. Außerdem schmieren sie Hackfleisch in die Ladesäulen und legen sie auf diese Weise lahm. Wer jetzt denkt, das machen ausschließlich durchgeknallte Klimaleugner – weit gefehlt. Verantwortlich dafür sollen nämlich auch Täter aus dem links-extremen Spektrum sein, die Elektro-Autos als Statussymbol einer vermögenden Elite betrachten.

In den USA übertreffen sich die E-Auto-Hasser mit Luftverpesten, die extra verrußte Abgaswolken aus dem Auspuff blasen. Es müsste mich wundern, wenn diese Dreckspatzen keinen MAGA-Aufkleber auf ihrer Stoßstange spazieren fahren. **Taylor Swift** werden die ganz bestimmt nicht hören, denn rechtsgerichtete Kommentatoren werfen dem Superstar den Einsatz von Hexenkräften vor. Natürlich mit dem Ziel, die korrupte Biden-Regierung zu unterstützen und Trump zu schaden. Mittelalter 2.0. Mit allem Drum und Dran: Ein durchgeknallter König, eine Horde schmieriger Vasallen, Drohungen gegen Untertanen, Aberglaube statt Wissenschaft.

Fehlen nur noch die ganzen Annehmlichkeiten der finsternen Zeit. Keine Elektrizität, fiese Krankheiten, Hunger, Pestilenz und Tod. Aber wer weiß, vielleicht ist die Menschheit ja irgendwann wieder so weit. Ein paar Jahrhunderte nachdem wir uns mit den ganzen Atomraketen in die Steinzeit gebombt haben. „Ich befürchte, dass wir uns auf den dritten Weltkrieg zubewegen“, überschreibt die Süddeutsche Zeitung ein Interview mit dem amerikanischen Ökonomen **Nouriel Roubini** beim Eliten-Treffen in Davos. Wer will so etwas lesen? Ich nicht. Mir geht so was echt auf den Sack. □