

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 455 | 16. KW | 19.04.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Immobilien-Investmentmärkte:</b> Großmakler hoffen auf den Rest des Jahres	2
<b>Was ist los auf den Büro- märkten?</b> Eine Annäherung mit Wissenschafts-Fakten	11
<b>Personalia</b>	12
<b>Rödl &amp; Partner:</b> Kommentar zur EU-Richtlinie „AIFMD II“ und ihren Konsequenzen	14
<b>Scope-Analyse:</b> Anbieter planen neue AIF für private Kapitalanleger	17
<b>Fondsbörse Deutschland:</b> Starke Umsätze im ersten Quartal am Zweitmarkt	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Geht Ihnen das auch so? Sie lesen die Überschrift einer Meldung und überblättern die Seite, weil Sie erst mit Verzögerung registrieren, was Sie da gesehen haben. Weil Sie zunächst an einen Schreibfehler glauben. „Den oberen fünf Prozent gehört fast die Hälfte“, steht in der Zeitung „Die Zeit“, und das ist doch wirklich kaum zu glauben, oder? Wenn 20 Typen sich versammeln, gehört einem von ihnen so viel wie allen anderen zusammen. Exakt sind es 48,4 Prozent des gesamten Vermögens, wie Daten der Europäischen Zentralbank belegen.

Diese ungerechte Verteilung ist kein deutsches Phänomen. Der EU-Durchschnitt der obersten fünf Prozent liegt bei 43 Prozent des landesweiten Reichtums, mit einer Spanne zwischen 54,1 Prozent in Lettland und 29 Prozent auf Zypern. Dennoch nackte Zahlen, die einen nicht wirklich erreichen. Daher mag ich das Bild, mit dem die Zeit die Situation beschreibt: Stellen Sie sich 20 Menschen in einem Restaurant vor. Zehn davon sitzen vor leeren Tellern, neun können sich eine Suppe leisten, einer lässt Kaviar und andere Köstlichkeiten bis zum Abwinken kommen.

Unternehmensbeteiligungen und Immobilien erklären den Reichtum der High Five – neben Steueroptimierung natürlich - und das gilt auch für die 45 Prozent der Suppenesser. Die haben nämlich ein eigenes Häuschen oder eine Wohnung und kommen durchschnittlich auf zehnmal so viel Vermögen wie Mieter.

Daran hat auch das Ende des Immobilienbooms wenig geändert. Mehr als eine kleine Delle ist in der Linie aufwärts nicht zu sehen. Noch nicht. Wobei es künftig entscheidender sein wird, welche Immobilien sich im Portfolio befinden. Vor wenigen Tagen hat die EU eine neue Gebäuderichtlinie beschlossen, die bis spätestens Mitte 2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Die EU-Mitgliedsstaaten sollen den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands schrittweise reduzieren – bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent. Darauf nicht zu reagieren, ist fahrlässig - auch wenn es zunächst die Rendite schmälert.

Mehr als nur erwartete Einnahmen verlieren dürften Anleger des **d.i.i.**-Neubau-Fonds Nr. 14. Er wird in Kürze einen Insolvenzantrag stellen. Insgesamt verwaltet d.i.i. 26 Fonds und Investmentvehikel. Da bin ich gespannt...

Viel Spaß beim Lesen!



## Hahn Grupp

### OBI in Köln

Die **Hahn Gruppe** hat über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** einen neuen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt. Die BaFin hat den Vertrieb am 11. März gestattet. Der Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 181 – Baumarkt Köln“ investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 36 Millionen Euro in einen Bau- und Heimwerkermarkt in Köln, der an den Baumarktbetreiber **OBI** vermietet ist.

OBI zählt zu Deutschlands führenden Baumarktketten. Mit mehr als 640 Märkten in zehn Ländern – rund 350 davon in Deutschland – nimmt OBI einen TOP-3 Platz unter den großen europäischen Baumarktbetreibern ein. Der Baumarktstandort profitiert von seiner Positionierung und Verkehrsanbindung in Köln, einer Stadt mit überdurchschnittlicher Einzelhandelskaufkraft.

Das 2006 erbaute Objekt liegt in einem Gewerbegebiet im Südwesten Kölns, umgeben von Fachmärkten und Nahversorgern. Mit einer Mietfläche von rund 15.300 Quadratmetern zählt der Bau- und Heimwerkermarkt zu den größten OBI-Filialen in Deutschland. Er präsentiert ein umfangreiches Produktangebot – von Baustoffen und Werkzeugen bis hin zum Gartencenter – für Hobbyhandwerker und Profis gleichermaßen.

In der kommenden Ausgabe werde ich mir den Fonds genauer anschauen.



**Bürostandort Frankfurt.** Der Investmentmarkt läuft noch immer untertourig.

## Verhaltener Start ins Jahr

Großmakler hoffen auf Erholung im Laufe der kommenden Quartale

**Wow, was war da los? Offenbar haben die Experten in den großen Immobilienunternehmen Deutschlands am Wochenende durchgearbeitet. Und sich dann abgesprochen. Denn am Montag vergangener Woche trudelten ab 7:50 Uhr innerhalb von 20 Minuten die Meldungen zu den Entwicklungen auf den Immobilien-Investmentmärkten ein.**

Von **Jones Lang LaSalle, BNP Paribas, Cushman & Wakefield, Savills** und **Colliers**. Nicht in allen Interpretationen und Prognosen sind die Berichte identisch, die wir nachfolgend zusammengefasst haben.

„Optimismus schlägt sich im Investmentmarkt noch nicht in Zahlen nieder“ – so überschreibt Jones Lang LaSalle seinen aktuellen Marktbericht. „Verhaltener Jahresauftakt am Wohninvestmentmarkt 2024“, beginnt Colli-

ers. „In der neuen Realität angekommen“, klingt Savills leicht fatalistisch. Etwas optimistischer gibt sich BNP Paribas: „Leichte Umsatzsteigerung und zunehmende Marktdynamik“. So ähnlich wie Cushman & Wakefield: „Investmentmarkt mit besserem Jahresauftakt als 2023 und Tendenz zur Preisstabilisierung“

Der deutsche Investmentmarkt für Immobilien ist verhalten ins Jahr 2024 gestartet und verbucht nach dem ersten Quartal ein Transaktionsvolumen von 6,3 Milliarden Euro. Das ist weiterhin sehr schwach und liegt 19 Prozent unter dem Ergebnis des Vorjahres. So weit die nackten Zahlen von Jones Lang LaSalle. Für die weiteren drei Quartale erwartet JLL allerdings eine deutlich höhere Abschlussrate und prognostiziert ein Transaktionsvolumen am Jahresende von rund 40 Milliarden Euro. Nach wie vor fehle es insbesondere an

Gewerbliches Transaktionsvolumen in Deutschland (in Milliarden Euro)



**Wird 2024 besser als das Vorjahr?** Damit rechnen die meisten Immobilien-Experten. Auch wenn der Mittelwert der vergangenen zehn Jahre dennoch weit entfernt bliebe.

den sehr großen Büro- und Portfoliotransaktionen im Core-Bereich. Während bei den Einzeltransaktionen das Minus im Vergleich dem Vorjahr nur bei sechs Prozent liegt, ist dies bei Portfolios mit 50 Prozent ungleich größer. Paket-Deals werden wohl bis auf

Weiteres die Ausnahme bleiben. Dieses Bild bestätige sich auch beim Blick auf die Anzahl der Abschlüsse, denn sie blieben bei Einzeltransaktionen stabil gegenüber dem ersten Quartal 2023.

„Auf den Investmentmärkten löst sich mit dem Jahresbeginn langsam die Schockstarre. Allerdings schlägt sich das aktuell noch nicht in den Zahlen nieder, da Transaktionen im aktuellen Marktumfeld bis zum Abschluss viel Zeit benötigen. Doch vor allem Logistik und der Einzelhandel verzeichnen wieder Aktivität. Verkäufer und Käufer nähern sich bei der Preisfindung einander an, und es gibt eine Stabilität seitens der Banken durch das konstante Zinsniveau“, meint **Konstantin Kortmann**, Country Leader JLL Germany und Head of Markets. Erneute Aufschläge scheinen seiner Ansicht nach



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

## TSO

### Mieterfolge

TSO hat im Jahr 2023 rund 65.000 Quadratmeter vermietet. Davon wurden 16.500 Quadratmeter oder rund 18 Prozent an neue Mieter vergeben. Mit 55.000 Quadratmetern entfielen rund 90 Prozent der vermieteten Fläche auf Büros, der Rest auf den Einzelhandel. Die größte Einzelvermietung erfolgte im „Royal Center II“, einem Objekt des „TSO Active Property II“, in dem ein Versicherungskonzern 10.500 Quadratmeter angemietet hat. Im Segment der Self-Storages konnte TSO ebenfalls Flächen vermieten.

fast ausgeschlossen, die Märkte würden vielmehr auf eine leichte Veränderung nach unten hoffen: „Entscheidend ist aus meiner Sicht, dass nun alle Marktteilnehmer Stabilität und Planbarkeit haben. Ich gehe deshalb fest davon aus, dass sich das Investmentvolumen im Vergleich zum vergangenen Jahr wieder erholen wird. Die Erwartungen für das Gesamtjahr bewegen sich aber natürlich weit unter den Zahlen der Rekordjahre.“

Colliers hat die Umsätze der ersten drei Monate aufgeschlüsselt und kommt auf 5,7 Milliarden Euro bei Gewerbeimmobilien und 1,6 Milliarden Euro beim institutionellen Wohnsegment ab

zehn Einheiten. Die Transaktionen mit Gewerbeobjekten lagen damit elf Prozent über dem Ergebnis des Vorjahresauftaktquartals, konnten aber nicht an die leichte Marktbelebung aus der zweiten Jahreshälfte 2023 anknüpfen.

Das trifft auch auf die Anzahl der rund 240 registrierten Transaktionen zu, die analog zum Vorjahresvergleichsquarter zu 90 Prozent auf die Größenkategorie unter 50 Millionen Euro entfielen. Im langjährigen Vergleich verharrt das Niveau weiter auf dem niedrigen Stand von 2012.

Investoren stehen großvolumigen Büroimmobilien unter dem

*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)

Eindruck struktureller Umbrüche unverändert zurückhaltend gegenüber, berichtet Colliers. In den vergangenen drei Monaten wurden in diesem Segment erstmals seit der Finanzkrise in einem Quartal weniger als eine Milliarde Euro investiert, womit der Marktanteil auf 16 Prozent sank und Büros weiterhin nur den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten belegen.

Das Münchener Büro- und Geschäftsgebäude in der Rosenstraße 8, das von der insolventen **Signa Prime Selection** repositioniert werden sollte und nun an einen lokalen Privatinvestor für rund 85 Millionen Euro verkauft wurde, ist als größter bundesweiter Bürodeal erst auf Platz 13 aller Gewerbeimmobilientransaktionen zu finden.

„Die Bodenbildung am Investmentmarkt geht in die Verlängerung. Die Rückkehr des

Investorenvertrauens auf breiter Basis, insbesondere in das Bürosegment, wird erst mit einer besseren Kalkulierbarkeit des Anlagerisikos und zugleich niedrigeren Finanzierungskosten einhergehen. Hier erwarten wir ab der zweiten Jahreshälfte eine Entspannung, wenn mit der ersten Zinssenkung das Ende der Reflationsphase eingeläutet wird“, sagt **Achim Degen**, CEO bei Colliers.

Nicht nur die Preisfindungsphase aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen hat sich als limitierender Faktor für das Umsatzvolumen erwiesen, sondern auch das unverändert schwierige konjunkturelle Umfeld. Das im Jahr 2023 rückläufige BIP hat auch die Nutzermärkte betroffen und zu einer niedrigen Nachfrage geführt, sodass auch von dieser Seite nur bedingter Rückenwind für die Investmentmärkte zu

## Zukunft durch Solarenergie

hep ist offizieller Trikotärmel-Partner des VfB Stuttgart. Weil auch furchtlose Schultern starke Partner brauchen.

Informieren Sie sich über die Solarinvestments von hep und entdecken jetzt:

**hep Green Bond**  
**2023/2028**



Investieren in Solarenergie.

**hep solar**

## Patrizia

### Abfall-Experte

**Patrizia** hat seine paneuropäische Plattform für Kreislaufwirtschaft mit einer Investition in **GreenthesiS S.p.A.** ausgebaut. Dabei erfolgte eine Bewertung für Italiens führendes unabhängiges und voll integriertes Abfallwirtschaftsunternehmen von rund 340 Millionen Euro. Patrizia strebt eine 40-prozentige Beteiligung an der Gruppe an und setzt so sein aktives Investitionsprogramm in die globale Energiewende fort. Durch seine Geschäftsbereiche bietet GreenthesiS Lösungen in der Abfallentsorgung.

verzeichnen war. Hiermit hatten und haben auch weiterhin vor allem die Büromärkte zu kämpfen. Legt man die jüngsten Konjunkturprognosen zugrunde, dann ist davon auszugehen, dass sich der Erholungsprozess auch im laufenden Jahr nur sehr langsam vollziehen dürfte.

„Auch wenn die Rahmenbedingungen für die Investmentmärkte weiterhin eine ganze Reihe von Herausforderungen aufweisen, ist seit Jahresbeginn eine spürbare Belebung der Marktaktivitäten zu beobachten. Die Anzahl der Verkaufsprozesse, die sich in Vorbereitung befinden, hat deutlich zugenommen, auch

wenn es zwischen den einzelnen Assetklassen und Marktsegmenten nach wie vor Unterschiede gibt“, sagt **Marcus Zorn**, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Da die Umsetzung aber immer noch etwas mehr Zeit in Anspruch nimmt als in den vergangenen Jahren, spiegelt sich diese Entwicklung noch nicht in vollem Umfang in den Investmentumsätzen des ersten Quartals wider.“

Die Stagnation des Gesamtmarktes setzt sich nach Analysen von Savills aus teils gegenläufigen Entwicklungen bei den einzelnen Nutzungsarten zusammen. Während das Transakti-

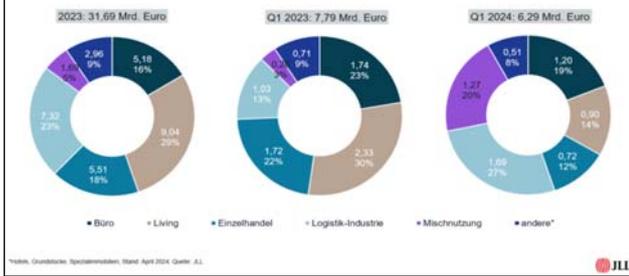
## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

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



Logistik liegt im Vergleich der Assetklassen klar vorne  
Transaktionsvolumen (gesamt) in Deutschland



**Schwacher Markt**, komplett neu strukturiert. Büros spielen nur noch eine kleine Rolle im Gesamtvolumen.

onsvolumen im Bürosegment und bei Gesundheitsimmobilien in den vergangenen Monaten weiterhin rückläufig war, verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien wieder steigende Umsätze. Der Umsatz mit Handelsimmobilien und Hotels habe sich zumindest stabilisiert, und den schwachen Wohnumsatz wertet Savills als Ausreißer nach unten.

Eine Folge dieser divergierenden Entwicklungen erkennt das Immobilienunternehmen in einer neuen Hierarchie der Nutzungsarten: Bezogen auf die vergangenen zwölf Monate (April 2023 bis März 2024) wurde das meiste Geld in Wohnungen (7,0 Milliarden Euro) investiert, gefolgt von Industrie- und Logistikimmobilien (6,4 Milliarden Euro) und Handelsimmobilien (5,6 Milliarden Euro). Büros stehen nur auf Rang vier mit rund 4,5 Milliarden Euro).

„Geht es nach den Präferenzen der Investoren, dürfte sich daran zunächst auch nichts ändern. Gerade Büroimmobilien, die für mehr als ein Jahrzehnt den größten Anteil der jährlichen Investitionsvolumina am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt auf sich vereinten, haben deutlich an Zuspruch verloren“, so die Savills-Experten. ▶

# 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.

## Hansainvest

### ELTIF für Private

**Hansainvest LUX S.A.**, die Luxemburger Tochtergesellschaft der **Hansainvest**, hat den „Porta Equity ELTIF“ aufgelegt, einen offenen Publikums-AIF-Dachfonds mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Der European Long-Term Investment Fund investiert in Zielfonds in den Bereichen Private Equity, Venture Capital und Private Debt und zielt auf eine risikoadjustierte Rendite aus langfristigen Investments ab. Dabei richtet sich der Fonds ohne Mindestanlagesumme sowohl an institutionelle als auch an private Anleger in Deutschland.

Nach wie vor finden sie sich im Ankaufsprofil der meisten risikoversen Investoren wieder, die in Frage kommenden Objekte müssen aber über jeden Zweifel erhaben und dürfen zugleich nicht zu groß sein. Für die meisten Investoren ist bei einem hohen zweistelligen Millionen-Euro-Volumen Schluss, die präferierten Ankaufsvolumina liegen zu meist sogar deutlich unter 50 Millionen Euro.

Viele Büroimmobilien, gerade in den A-Städten, sind damit im aktuellen Marktumfeld nicht liquide. Das dürfte auch der Hauptgrund dafür sein, dass der Anteil der A-Städte am gesamten Transakti-

onsvolumen in den vergangenen Monaten erheblich gesunken ist. Bezogen auf die letzten vier Quartale (Q2-23 bis Q1-24) lag er bei 37 Prozent - das ist der niedrigste je registrierte Wert seit Beginn der Savills-Datenerfassung im Jahr 2009.

„Das erste Quartal stand im Zeichen der Marktstabilisierung, obwohl die Situation an den Finanz- und Kapitalmärkten weitestgehend unverändert geblieben ist und vor allem für institutionelle Investoren nach wie vor herausfordernd war“, fasst **Alexander Kropf**, Head of Capital Markets Germany bei C&W, zusammen. Im Core-Segment dürfte sich die

**TSO** THE SIMPSON ORGANIZATION

*Growing Values*

„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

[www.tso-europe.de](http://www.tso-europe.de)



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)

Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2024	5.729	428	285	117	324	48	1.308	0	
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2023	5.178	1.177	320	94	131	64	413	166	
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	11 %	-64 %	-11 %	25 %	148 %	-25 %	217 %	-100 %	
Größte Investorengruppe	Private Investoren / Family Offices 19 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 34 %	Projektentwickler / Bauträger 76 %	Offene Immobilien- / Spezialfonds 54 %	Corporates/ Eigennutzer 19 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 58 %	Private Investoren / Family Offices 64 %		
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 23 %	Projektentwickler / Bauträger 34 %	Projektentwickler / Bauträger 74 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 38 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 27 %	Corporates/ Eigennutzer 54 %	Offene Immobilien- / Spezialfonds 61 %		
Wichtigste Immobilienart	Industrie & Logistik 35 %	Hotel 34 %	Einzelhandel 53 %	Büro 78 %	Industrie & Logistik 53 %	Industrie & Logistik 79 %	Mischnutzung 74 %		
Spitzenrendite Büro		4,90 %	5,00 %	4,95 %	4,80 %	5,00 %	4,50 %	4,80 %	
Spitzenrendite Einzelhandel		5,00 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,00 %	4,25 %	4,80 %	
Spitzenrendite Logistik	4,75 %							Quelle: Colliers	

nun eingetretene und lang ersehnte Preis- und Renditestabilisierung weiter festigen. Auch auf der Verkäuferseite nimmt er eine zunehmende Akzeptanz und Verkaufsbereitschaft zu neuen realistischen Kaufpreisen wahr.

„Angesichts der schlechten konjunkturellen Aussicht und des stark abnehmenden Inflationsdrucks erscheint die erste Leitzinssen-

kung ab Mitte 2024 sehr wahrscheinlich“, sagt **Helge Zahrnt**, Head of Research & Insight. In Kombination mit sinkenden Anleihezinsen und folglich einem kalkulierbaren und verlässlichen Finanzierungsumfeld erwartet er in der zweiten Jahreshälfte eine höhere Transaktionsdynamik. ■

**DWS**

**Solarparks in Spanien**

Die DWS und X-ELIO, ein global tätiger Entwickler erneuerbarer Energien, haben drei Solarparks in Spanien gekauft. Die Akquisition erfolgt für den „DWS Infrastruktur Europa“ und ist ein weiteres Investment des Fonds, mit dem nicht nur institutionelle Investoren, sondern auch private Anleger in Deutschland bereits mit Beträgen ab 50 Euro direkt in Infrastrukturprojekte in Europa investieren können. Die Solarparks sind seit Mitte des Jahres 2023 im Betrieb und haben eine Gesamtkapazität von 147 Megawatt.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

**Wissenschaftliche Annäherung**

Fakten-Check zum tatsächlichem Zustand der Märkte mit Büroimmobilien

**Viel ist von den Märkten mit Büroimmobilien die Rede. Die einen bekreuzigen sich, wenn sie nur an Office-Towers denken, die anderen erkennen Chancen gerade jetzt. Die Wahrheit wird wie so oft in der Mitte liegen. Vielleicht hilft die Annäherung an Fakten aus Sicht eines Wissenschaftlers.**

Das erledigt für uns Professor **Günter Vornholz** in seiner Analyse der Büromärkte. Im ersten Teil des Fakten-Checks geht er auf die allgemeine Entwicklung ein. Im zweiten Teil, den Sie in der kommenden Ausgabe lesen können, untersucht er die Auswirkungen der Personal-Situation, und im dritten und letzten Teil die allgemeinen Aussichten für Investoren von Bürogebäuden.

Die Entwicklung der Märkte wird von verschiedenen Faktoren bestimmt:

- Bis zum Jahresende 2023 gab es aufgrund der steigenden Bürobeschäftigung einen stetigen Anstieg des Bürobestandes und auch der von den Unternehmen genutzten Büroflächen.
- Homeoffice hat als Arbeitsform in Deutschland deutlich zugenommen. Arbeit im Homeoffice ist gegenüber den Vor-Pandemiezeiten stark gestiegen, aber hat nun sein Maximum erreicht.
- Trotz Homeoffice und flexiblen Arbeitsplatzkonzepten stieg die Inanspruchnahme von Büroflächen in Deutschland leicht. So konnte die von

WERBUNG



»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  
beteiligung|preis 2022

Ausgezeichnet in der Kategorie »TOP nachhaltiges Investmentvermögen« für die Assetklasse Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:

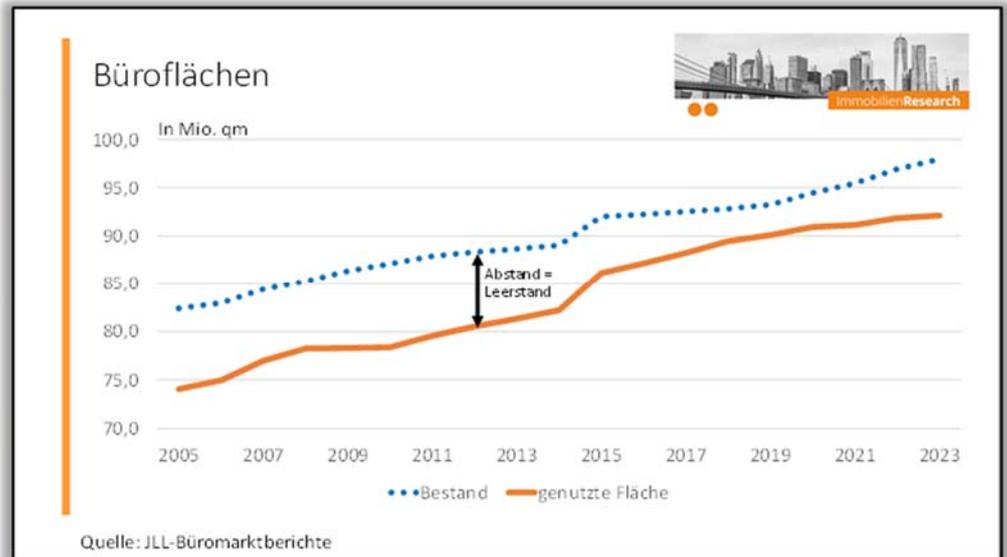
[www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer](http://www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer)

## Wechsel Dich

**Fabian Stölzle** und **Robert Winkelmann** sind mit Wirkung zum 01. April 2024 in die Geschäftsführung der **ILG Assetmanagement GmbH** berufen worden. Stölzle leitet seit 2023 das Immobilienmanagement bei ILG. Zuvor war er Mitglied der Geschäftsführung bei **MEC METRO-ECE Centermanagement**, wo er das Key Account Management und das Business Development von Bestands- und Neumandaten verantwortete. Winkelmann leitet seit 2021 das Vermietungsmanagement bei ILG. Vorangegangene Stationen führten ihn unter anderem als Director Asset Management Leasing zu **Jones Lang LaSalle**.

**James Murphy** (51) ist neuer Partner im Bereich Transaction Services bei **Rödl & Partner** am Standort München. Er war zuvor als Director Transaction Services bei **Deloitte** tätig. Außerdem werden die beiden Associate-Partner **Branko Todorovic** und **Christian Rotthues**, die ebenfalls von Deloitte kommen, das Team in München verstärken

Nach der Bestellung durch das Amtsgericht Frankfurt am 09.04.2024 hat die vorläufige Insolvenzverwalterin **Romy Metzger** von der Kanzlei **SGP Schneider Geiwitz** die Arbeit aufgenommen und einen ersten Zeitplan vorgestellt. Ein vorläufiger Gläubigerausschuss soll sich kurzfristig konstituieren und wird dann in regelmäßigen Abständen über den Verlauf des Verfahrens informiert.



den Unternehmen verwendete Bürofläche im Jahr 2023 auch um rund 250.000 Quadratmeter gesteigert werden.

- Büroimmobilien werden auch zukünftig weiterhin benötigt, und durch Homeoffice kam es nicht zu einem Einbruch der Nachfrage. Weitere negative Auswirkungen durch Homeoffice sind eher nicht zu erwarten, da Unternehmen schon vielfach reagiert haben oder es auch nicht planen.

### Perspektiven

- Kurzfristig kommt es aufgrund der Nachfrageschwäche (vor allem der BIP-Rückgang) und steigendem Angebot (hohe Zahl an Fertigstellung) zu einem Anstieg der Leerstände.
- Langfristig wird die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes durch das Wirtschaftswachstum und damit der Entwicklung der Bürobeschäftigten geprägt. Hinzu kommen Impulse vom Strukturwandel (Tertiarisierung).

An den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten kam es in den vergangenen Jahren zu einem stetigen Anstieg des Büroflächenbestandes. Auch bei der von den Unternehmen benutzten Fläche (Bestand minus Leerstand) ist ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen. Die Bürofläche ist gegenüber dem Jahr 2005 um knapp 20 Prozent gestiegen

und die von den Unternehmen genutzte Fläche um fast 25 Prozent.

Bei einer gesamten Bürofläche in den sieben A-Städten von rund 98,0 Millionen Quadratmetern waren im Jahr 2023 gut 92,1 Millionen Quadratmeter belegt. Dabei konnte die von den Unternehmen verwendete Bürofläche (selbstgenutzte und gemietete) im Jahr 2023 auch um rund 250.000 Quadratmeter gesteigert werden. Gleichzeitig standen ungefähr 5,6 Millionen Quadratmeter leer.

Der Büroflächenbestand wuchs in den vergangenen Jahren aufgrund der jährlich gestiegenen Fertigstellungen, die auch über der Nettoabsorption lagen, kontinuierlich an. Die Ursachen für den Anstieg des Büroflächenbestandes lassen sich auf eine kontinuierlich nachfragegesteigert zurückführen.

Erstens wird die Nachfrage nach Büroimmobilien durch die **konjunkturelle Entwicklung** (Bruttoinlandsprodukt, BIP) bzw. auch die erwartete wirtschaftliche Entwicklung bestimmt. Die Entwicklung des BIP wirkt direkt auf die Nachfrage nach Büroimmobilien, da eine wachsende Wirtschaft auch einen höheren Bedarf an Beschäftigten und ebenso Bürobeschäftigten zur Folge hat. Mit einer zeitlichen Verzögerung nimmt dann auch die Nachfrage nach Büroimmobilien zu. Die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach



Maßgeblich ist außerdem der Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und der veränderten Nachfrage nach Büroflächen (Nettoabsorption). Die Nettoabsorption misst die Veränderung der in Anspruch genommenen Fläche und reagiert auf die konjunkturelle Entwicklung mit einer Zeitverzögerung. Der Time-Lag beträgt ungefähr sechs Quartale. So führte die Finanz- und Wirtschaftskrise erst Mitte 2010 zu einem Rückgang der neu belegten Fläche, ebenfalls wirkte sich die Corona-Pandemie erst zur Jahresmitte 2021 negativ auf die Nachfrage aus. Zum Jah-

resende 2023 reagierte die Nettoabsorption schon deutlich auf den Rückgang des BIPs.

#### Professor Günter Vornholz

Weiter geht es in der kommenden Ausgabe mit den Auswirkungen der Personalsituation.

Büroimmobilien weisen eine hohe Korrelation auf, da der Flächenbedarf sich direkt an den Konjunkturverlauf anpasst. Neben diesen Faktoren hängt die Nachfrage der Marktteilnehmer nach Büroimmobilien auch von deren Erwartungen hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung der Gesamtwirtschaft ab. Optimistische Erwartungen beeinflussen die Nachfrage positiv.

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren



Jetzt Gemeinsam Investieren –  
Vertriebsstart unseres UST XXVI  
Informieren Sie sich über unseren neuen Fonds  
[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

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

## Tagesgeld

### Zinsen sind gesunken

Eine eingehende Analyse von **Barkow Consulting** der aktuellen Daten der **Deutschen Bundesbank** und der **Europäischen Zentralbank** (EZB) für den Monat Februar 2024 mit besonderem Fokus auf die Einlagenzinsen hat zu folgenden unerwarteten Ergebnissen geführt: Erstmals seit der Zinswende sind die Tagesgeldzinsen für deutsche Privatanleger im Februar marktweit wieder gesunken. Das stellt eine vorzeitige Anpassung an mögliche Zinssenkungen der Notenbank dar, die so erst in einigen Monaten zu erwarten gewesen wäre. Insbesondere deutsche Banken scheinen eine vorausschauende Zinspolitik zu betreiben, denn bemerkenswerterweise ist Deutschland das einzige Land im Euro-Raum, in dem die Tagesgeldzinsen bereits im Februar wieder gesunken sind.

## Real I.S.

### Ein weiterer Standort

Die **Real I.S. Property Management GmbH** hat neben Stuttgart, Hamburg und Berlin einen weiteren Standort in Deutschland eröffnet. Der neue Standort im Düsseldorfer Hafenviertel wurde bereits Anfang Februar bezogen, integriert in die flexible Coworking- Arbeitslandschaft des Anbieters **Design Offices**. Das Team vor Ort besteht aus **Catrin Bauer** und **Mark Lubenow**.

Von **Christian Conreder** und **Michaela Engler**, Partner **Rödl & Partner**

## „AIFMD II“ ist in Kraft

Worauf AIFM und OGAW-Verwaltungsgesellschaften nun achten sollten



**Michaela Engler**



**Christian Conreder**

**Am 15. April 2024 ist die als „AIFMD II“ angekündigte „Richtlinie 2024/927 des Europäischen Parlaments und des Rates“ in Kraft getreten. Es geht um Übertragungsvereinbarungen, Liquiditätsrisikomanagement, aufsichtliche Berichterstattung, die Erbringung von Verwahr- und Hinterlegungsdienstleistungen und die Kreditvergabe durch alternative Investmentfonds. Was bedeutet das konkret?**

Für die EU-Mitgliedstaaten läuft nun die Umsetzungsfrist von 24 Monaten bis zum 16. April 2026. Ab diesem Zeitpunkt sind die neuen Regeln dann anzuwenden. Auf Grundlage dessen, was die vorliegenden Änderungsrichtlinie vorgibt, die nun in Kraft ist und daher „in Stein gemeißelt“, sollte sich das Augenmerk der AIFMD bzw. der OGAW-Richtlinie unterliegenden Kapitalverwaltungsgesellschaften u.a. auf folgende Bereiche richten.

Zu den Nebendienstleistungen einer externen OGAW-Verwaltungsgesellschaft kann zukünftig auch die „Annahme und Übermittlung von Aufträgen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben“ gehören, also die Anlage- und Abschlussvermittlung, die bisher nur AIFM oder MiFID firms vor-

behalten war. Spätestens dann wird sich die Diskussion über die Möglichkeit des Vertriebs von Drittfonds hoffentlich EU-/EWR-weit erledigt haben. In Deutschland sieht das KAGB bereits jetzt eine entsprechende Regelung in § 20 Abs. 2 Nr. 6 KAGB vor. In diesem Zusammenhang wird sich zeigen, ob der deutsche Gesetzgeber aufgrund der Änderung durch die AIFMD II zukünftig von deutschen Kapitalverwaltungsgesellschaften beim Vertrieb von Fremdfonds die Einhaltung von WpHG-Pflichten verlangt.

Darüber hinaus ist auch die bisher bestehende Voraussetzung, dass die Erteilung einer Erlaubnis z.B. für die Anlageberatung oder die Anlage- und Abschlussvermittlung zunächst eine Erlaubnis für die individuelle Finanzportfolioverwaltung voraussetzt, hinfällig.

### Darlehensvergabe durch AIF

Die AIFMD unterscheidet nunmehr zwischen AIF, die Kredite vergeben und „kreditvergebenden AIF“. Bei Letzteren handelt es gemäß dem neu eingefügten Art. 4 Abs. 1 lit. a) AIFMD um AIF, deren Anlagestrategie entweder hauptsächlich darin besteht, Kredite zu vergeben oder deren vergebene Kredite einen Nominalwert haben, der mindes-

tens 50 Prozent ihres Nettoinventarwerts ausmacht – sie unterliegen zusätzlichen Anforderungen.

Eine Änderung der Voraussetzungen für die Darlehensvergabe ist durch den neuen Art. 15 Abs. 4 e) AIFMD vorgesehen, der ein Organkreditverbot normiert. Es ist dem AIF künftig untersagt, Darlehen an seinen AIFM oder dessen Mitarbeiter, seiner Verwahrstelle oder an ein Auslagerungsunternehmen oder dessen Mitarbeiter zu vergeben.

### Erweiterte Vorgaben an das Liquiditätsmanagement

KVG, die offene AIF und/oder OGAW verwalten, sollen künftig entsprechend Art. 16 Abs. 2 b) AIFMD bzw. Art. 18a Abs. 2 OGAW-Richtlinie verpflichtet sein, mindestens zwei der Liquiditätsmanagement-Instrumente aus den Nr. 2 bis 8 im neu eingefügten Anhang V AIFMD bzw. Anhang IIA der OGAW-Richtlinie auszuwählen und in die Vertragsbedingungen oder in die Satzung des AIF/OGAWs aufzunehmen. Die ESMA arbeitet hierzu Entwürfe technischer Regulierungsstandards aus, die die Merkmale der in den Anhängen aufgeführten Liquiditätsmanagement-Instrumente präzisieren. Darüber hinaus ändert sich das Liquiditätsmanagement von kreditvergebenden AIF gemäß Art. 16 AIFMD.

### Leverage-Grenzen für Kreditfonds

Zur Sicherstellung der Stabilität und Integrität des Finanzsystems unterliegen kreditvergebende AIF darüber hinaus Leverage-Grenzen. Die Höhe der Grenze unterscheidet sich danach, ob es sich bei dem kreditvergebenden AIF um einen offenen oder geschlossenen AIF handelt, und wird anhand des Verhältnisses zwischen dem Wert der Kreditanspruchnahme des AIF und seinem Gesamtwert berechnet. Für offene AIF liegt die Grenze bei 175 Prozent, während sie bei geschlossenen AIF bei 300 Prozent gesetzt ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Einhaltung dieser Leverage-Grenzen sind kreditvergebende AIF, deren Tätigkeit ausschließlich in der Vergabe von Gesellschafterdarlehen besteht, sofern die Höhe des Darlehens 150 Prozent des Kapitals des AIF nicht übersteigt.

### Auslagerungsvorgaben

Nach der AIFMD II gelten die Auslagerungsvorgaben für sämtliche Tätigkeiten eines AIFM bzw. einer OGAW-Verwaltungsgesellschaft einschließlich der Nebendienstleistungen. Auch soweit insoweit grundsätzlich die Vorgaben der MiFID Anwendung finden, soll für deren Auslagerung das AIFMD-

# Jetzt Jamestown 32 zeichnen!

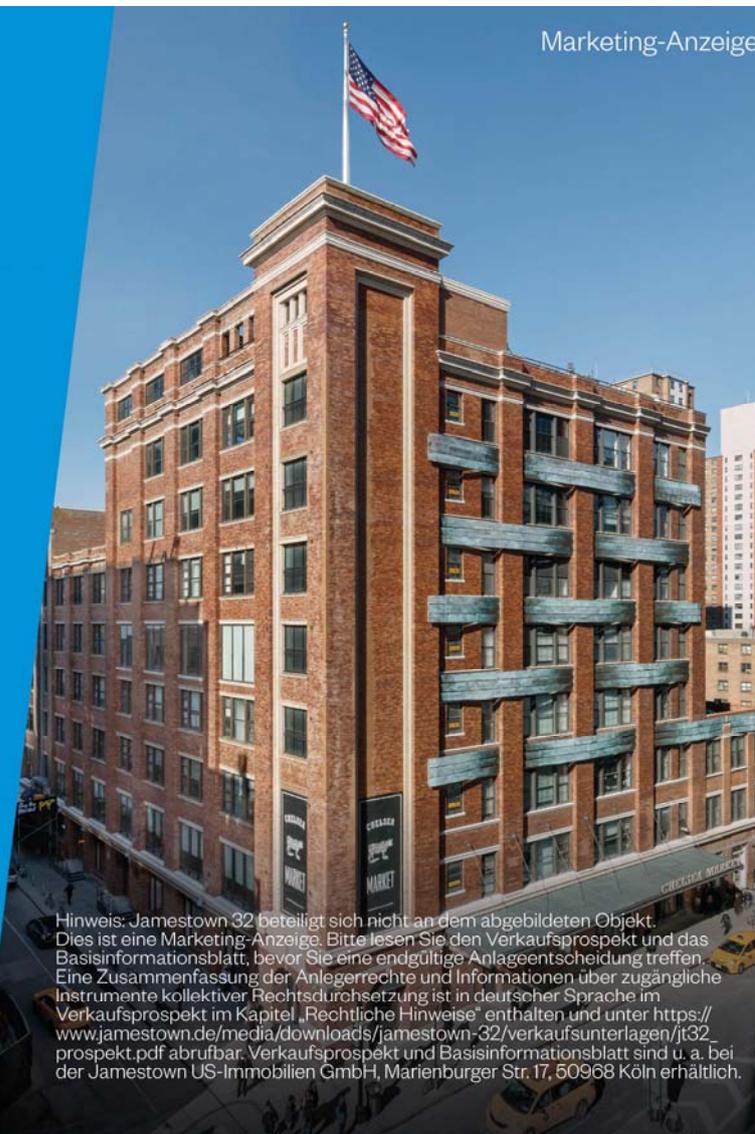
**Unser Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, in professionell bewirtschaftete, vermietete Immobilien in den USA zu investieren.**

In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



**Direkt informieren**

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



Marketing-Anzeige

Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt 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> abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Auslagerungsregime gelten. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang erfreulicherweise auch, dass der Fondsvertrieb durch einen im eigenen Namen handelnden Vertriebspartner entsprechend der MiFID bzw. über Versicherungsanlageprodukte grundsätzlich nicht den Tatbestand der Auslagerung erfüllt. Zukünftig werden Verwahrstellen von AIF – soweit die EU-Mitgliedstaaten von der in der AIFMD II vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch machen – ihre Funktion auch grenzüberschreitend wahrnehmen können. Damit ist also kein EU-Pass für Verwahrstellen verbunden. Es findet eine Einzelfallprüfung statt und es gelten die Voraussetzungen, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden und es im Sitzstaat des AIF keine Alternative gibt.

Die Bedingungen für den ohne Pass in Mitgliedstaaten erfolgenden Vertrieb von AIF, die von nicht-EUR AIFM verwaltet werden, werden geändert und erweitert.

### Interessenkonfliktmanagement für Service-KVGs

Verwaltungsgesellschaften, die einen AIF oder einen OGAW auf Initiative eines Dritten verwalten, oder dies beabsichtigen, sind entsprechend den neuen Vorgaben in Art. 14 Abs. 2 AIFMD bzw. Art. 14 Abs. 2a OGAW-Richtlinie dazu verpflichtet, den zuständigen Behörden

ausführliche Erläuterungen und Belege für die Einhaltung der Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung, Beobachtung und Offenlegung von Interessenkonflikten vorzulegen. Das Geschäftsmodell der Verwalter von „white label funds“ wird also nicht eingeschränkt, nur in Bezug auf das Interessenkonfliktmanagement um diese Pflichten ergänzt.

### Berichts- und Offenlegungspflichten

Schließlich erweitert die AIFMD II die Informationspflichten gegenüber den Anlegern. So ist gemäß Art. 23 lit ia) AIFMD eine Liste der Gebühren, Entgelte und sonstigen Kosten, die vom AIFM im Zusammenhang mit dem Betrieb des AIF getragen werden und die direkt und indirekt dem AIF zugeordnet werden können, offenzulegen. Ebenfalls informiert werden müssen die Anleger zukünftig im Jahresbericht des AIF über die Zusammensetzung des Portfolios der vergebenen Kredite, sämtliche Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten, die direkt oder indirekt von den Anlegern getragen wurden, sowie über jedes Mutterunternehmen, jedes Tochterunternehmen, oder jede Zweckgesellschaft, die in Bezug auf die Anlagen des AIF oder im Namen des AIFM genutzt wurde. ■



**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) 

# Breite Palette an Vehikeln mit Infrastruktur

Investoren-Nachfrage dürfte vor allem nach Ladestrukturen und Speichertechnologien steigen

Der immense Investitionsbedarf im Bereich Infrastruktur – Energiewende, Ausbau des Schienennetzes sowie Digitalisierung und Ausbau der Netzinfrastruktur – bietet ein breites Spektrum an Investitionsmöglichkeiten sowohl für institutionelle als auch für private Anleger. Immer mehr Fondsgesellschaften treten daher mit neuen Anlageprodukten auf den Markt – zum Beispiel in Form von geschlossenen AIF, fest definierten oder semi-liquiden ELTIFs oder offenen Infrastruktursondervermögen.

Scope hat in einer Marktumfrage zwischen Februar und März 2024 das Stimmungsbild von 34 Anbietern offener und geschlossener AIF eingeholt. Diese verwalten in den Segmenten Immobilien mehr als 820 Milliarden Euro bzw. Infrastruktur 86 Milliarden Euro.

## Kernergebnisse:

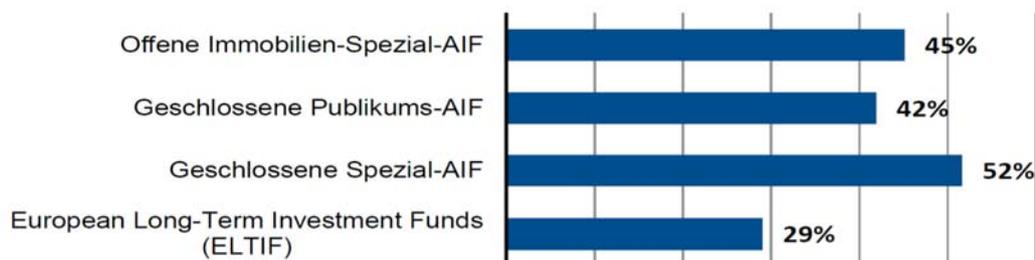
- Die Investorennachfrage wird in den nächsten drei Jahren insbesondere nach erneuerbaren Energien (inkl. Ladeinfrastruktur, Speichertechnologien etc.) stark steigen. Dabei werden vor allem Photovoltaik und Onshore-Wind als attraktiv bzw. sehr attraktiv beurteilt.
- Auch Infrastrukturimmobilien steigen im Ansehen der Investoren und Fondsanbieter. Dies sind beispielsweise Sozialimmobilien aus dem Health-Care-Segment wie Pflegeheime, Krankenhäuser und Rehakliniken, Bildungsimmobilien wie Schulen und Kitas oder Objekte, die von der öffentlichen Verwaltung genutzt werden. Auch Datacenter oder Justizobjekte zählen dazu. Im Vergleich zu anderen Immobiliensektoren verfügen sie über besondere Eigenschaften wie langfristige Mietverträge und oft über eine hohe Standorttreue der Mieter.

- Darüber hinaus bleiben infrastrukturnahe Immobilien beliebt. Diese sind für die Versorgung der Bevölkerung relevant und haben bereits in der Vergangenheit (besonders in der Corona-Pandemie) ihre Stabilität bewiesen und sind bei vielen Investoren weiterhin gefragt. Dazu zählen Nahversorgungsimmobilien wie Supermärkte und in ergänzender Nutzung Drogerien oder Apotheken. Auch Logistikimmobilien oder bestimmte Objekte aus dem Bereich Light Industrial fallen zum Teil darunter.

- ESG-Anforderungen, ein Mangel an geeigneten Assets (in Bezug auf das Risiko-Rendite-Profil) und regulatorische Hürden werden von den Asset Managern aktuell als größte Herausforderungen gesehen. Der deutlichen Zunahme bei den geplanten Produkten tut dies jedoch keinen Abbruch. Neben den bereits im Vertrieb befindlichen Produkten sind weitere in den Startlöchern.

Scope hat neben der Marktstimmung auch das Angebot an Infrastrukturfonds sowie infrastrukturnahe Immobilienfonds (inkl. Infrastrukturimmobilien) erhoben und analysiert. Derzeit stehen institutionellen Investoren aus Deutschland 28 Infrastrukturfonds mit einem geplanten Gesamtvermögen von rund 10 Milliarden Euro offen. Darüber hinaus bieten Asset Manager aktuell zwölf infrastrukturnahe Immobilienfonds mit einem geplanten Gesamtfondsvermögen von rund 20 Milliarden Euro an. ■

**Abbildung 3: Planen Sie in den nächsten drei Jahren (2024–2026) die Auflage neuer Produkte?**



Quelle: Scope Fund Analysis; 31 Beantwortungen

Mehr als 40 Prozent der Anbieter wollen sogar geschlossene Publikums-AIF mit Infrastruktur-Investments für private Kapitalanleger auflagen. Der ELTIF holt immerhin langsam auf.

## Radisson Hotel

### Neues Lobby-Konzept nach geplatzttem Aquarium

Das **Radisson** Collection Hotel im Berliner Dom-Aquarée geht mit einem neuen Lobbykonzept wieder an den Start. Zur Wiedereröffnung voraussichtlich Ende des Jahres wird ein 16 Meter hoher, bis ins sechste Stockwerk reichender und rund 120 Quadratmeter umfassender Vertikaler Garten den neuen Mittelpunkt der Hotellobby bilden. Im Dezember 2022 war ein riesiges Aquarium in der Lobby des Hotels geplatzt, und eine Million Liter Wasser strömten auf die Straße.

Knapp 2.000 Pflanzen 22 unterschiedlicher Arten, an 36 baumartigen Vertikal-Lamellen gepflanzt und je nach Tageszeit variantenreich illuminiert, werden in der Lobby und im neugestalteten Barbereich des Hotels eine besondere Atmosphäre schaffen. Das Design des „Living Tree“ mit einem hochragenden Stamm - 6,5 Meter im Durchmesser - wird abgerundet durch eine abstrakte Baumkrone, die bis unter das transparente Dach des Atriums reicht, in 24 Meter Höhe und 20 Meter in ihrem Durchmesser.

Der verbliebene rund zwölf Meter hohe Sockel des ehemaligen AquaDoms aus 150 Tonnen Beton wurde erhalten und somit die in ihm gebundenen rund fünf Tonnen CO<sub>2</sub> nicht freigesetzt. Er wird mit rund 600 Pflanzen und Bäumen begrünt.

# Stabilitätsanker Zweitmarkt

Erstes Quartal an der Fondsbörse endet mit deutlicher Belegung

**Anteile an gebrauchten Sachwertbeteiligungen zeigen sich stabil in diesen Zeiten, in denen neue Produkte am Erstmarkt nur unter Schwierigkeiten geeignete Anleger erreichen. Das belegen die Umsätze an der Fondsbörse Deutschland.**

So beendete die Fondsbörse **Deutschland Beteiligungsmakler AG** das erste Quartal 2024 mit einer deutlichen Belegung. Das Handelsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahresquartal (47,48 Millionen Euro) deutlich auf 71,75 Millionen Euro. Die Kurse gingen nach dem Abwärtstrend des Vorjahres in eine Bodenbildung über. Der Durchschnittkurs für den Gesamtmarkt erholte sich im abgelaufenen Quartal mit 71 Prozent etwas gegenüber dem Vorjahr (Jahresdurchschnitt: 67 Prozent). Insbesondere im Immobiliensegment zeigte sich eine Tendenz zur Stabilisierung auf dem erreichten Niveau.

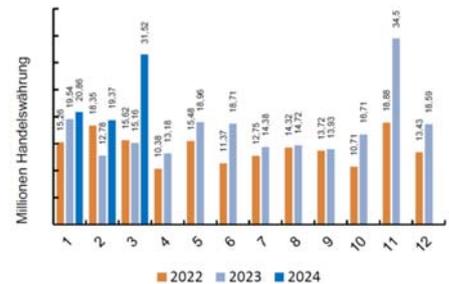
Auf Monatsicht fiel das Bild noch erfreulicher aus: So war der März einer der stärksten Handelsmonate seit Bestehen – und trug damit wesentlich zum positiven Quartalsbild bei. Aus 715 Transaktionen (Vormonat: 497 Transaktionen) entstand ein weit überdurchschnittlicher Umsatz von 31,52 Millionen Euro (Vormonat 19,37 Millionen Euro). Der Durchschnittkurs bestätigte mit 74 Prozent (Vormonat: 67 Prozent) einmal mehr die voranschreitende Bodenbildung der Zweitmarkt-Kurse.

Der Immobiliensektor zeigte sich gegenüber dem Vormonat deutlich belebt. Die Anzahl der erfolgreichen Vermittlungen stieg von 249 im Februar auf 368 im März. Der Durchschnittskurs zeigte sich mit 88 Prozent unverändert zum Vormonat (ebenfalls 88 Prozent). Der Segmentumsatz machte hingegen einen Sprung auf 20,43 Millionen Euro (Vormonat: 9,78 Millionen Euro) und fiel damit ungewöhnlich

## Zahlen & Fakten

März 2024

01 Gesamter, nominaler Handelsumsatz



**Der März** war extrem umsatzstark. Das gesamte Quartal kommt auf mehr als 70 Millionen Euro. Ein Plus von mehr als 50 Prozent.

hoch aus. Dementsprechend bestätigte das Immobiliensegment mit 65 Prozent Anteil am Gesamthandel (Vormonat: 50 Prozent) seine überragende Umsatzbedeutung.

Auch der Handel mit Schiffsfonds verlief im März ungewöhnlich lebhaft. Die Anzahl der Transaktionen erreichte mit 143 (Vormonat: 81 Transaktionen) eine Anzahl, die zuletzt in der Schifffahrtskrise 2022 erreicht worden war. Der Segmentumsatz erreichte mit 4,98 Millionen Euro (Vormonat: 3,95 Millionen Euro) ebenfalls ein lange nicht gesehenes Hoch. Die Kurse zeigten sich stabil und lagen im Durchschnitt bei 59 Prozent (Vormonat: 54 Prozent).

Der Handel mit „Sonstige Beteiligungen“ wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds übertraf ebenfalls den bereits guten Vormonat und konnte abermals zulegen. Aus insgesamt 204 Vermittlungen (Vormonat: 167) wurde ein vergleichsweise hoher Nominalumsatz von 6,12 Millionen Euro erzielt (Vormonat: 5,64 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs im Segment blieb mit 39 Prozent im Vergleich zum Vormonat unverändert. ■

Markus Gotzi

# Punished

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

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

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

## Impressum

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

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

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

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

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

**Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:**

**BVT Unternehmensgruppe**

**Commerz Real AG**

**DF Deutsche Finance Holding AG**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**HEP Kapitalverwaltung AG**

**Jamestown US-Immobilien GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Real I.S. AG**

**TSO Capital Advisors GmbH**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

Müssen wir uns Gedanken machen über die geistige Gesundheit von zig Millionen Amerikanern? Von Staatsbürgern eines Landes mit tausenden von Nuklearwaffen? Die aber offensichtlich ungebremst nicht nur ins tiefste Mittelalter abrutschen, sondern viel weiter, nämlich in die Steinzeit? Ja, das müssen wir. Ich zumindest bin besorgt.

In der vergangenen Ausgabe habe ich mich darüber lustig gemacht, dass erwachsene Menschen in **Donald Trump** einen neuen Jesus sehen. Ausgerechnet Donald „Grab them by the pussy“ Trump. Der Donald, der keine einzige Bibelstelle auswendig kann und das heilige Buch hält wie einen Hammer. Der täglich hunderte Mal gegen das achte Gebot verstößt (Du sollst nicht lügen).

Kann es rückschrittlicher werden? Ja, kann es. Und zwar mehrere tausend Jahre in einem Schritt. Das Erdbeben, das vor wenigen Tagen New York durchrüttelte, und die Sonnenfinsternis sind Gottes Zeichen, zu bereuen. Das behauptet nicht nur eine durchgeknallte Frau in den USA, sondern eine durchgeknallte Frau, die Mitglied im Repräsentantenhaus der USA und eine der einflussreichsten Politikerinnen der Republikaner ist.

Erdbeben und Sonnenfinsternis als göttliche Zeichen. Natürlich adressiert an die New Yorker Justiz, die sich anmaßt, den göttlichen Donald vor Gericht zu stellen. Das kommt aus einer Zeit, als die Neandertaler gerade erst gelernt hatten, ihre Mammutkeulen über dem Feuer zu braten und nicht roh zu verspeisen. (Donald Trump und die Steinzeit ist übrigens ein Thema, das mich derzeit sehr umtreibt. Dazu später mehr. So in zwei, drei Monaten.)

Ich weiß gar nicht, wie ich **Marjorie Taylor Greenes** Herleitung noch auf die Spitze treiben könnte. So etwas kannst Du Dir doch gar nicht ausdenken. Dass **Ondi Scheuer** seine politischen Kontakte als gescheiterter Verkehrsminister in

einer Beratungsfirma versilbert, das kann dagegen nicht verwundern. Dann schon eher die gleichzeitige Gründung einer Vermögensverwaltung zum „Halten von Unternehmensbeteiligungen im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleistung für Dritte“. Wieviel Geld hat der Minister und Bundestagsabgeordnete - unter anderem von meinen und Ihren Steuerzahlungen finanziert - bekommen, dass er eine Gesellschaft braucht, um sein Vermögen zu verwalten?

Um Politikverdrossenheit zu erklären, brauchst Du hierzulande gar nicht die AfD. By the way - hat **Petr Bystron** nun Geld bekommen, um als gewählter Volksvertreter Deutschland in russischen Medien schlecht zu machen? Um als nützlicher Idiot **Wladimir Putins** Lügen zu verbreiten? Macht es überhaupt einen Unterschied, ob solche Typen dafür entlohnt werden, oder ob sie sich unentgeltlich zum Vasallen des russischen Diktators degradieren? Entscheidend ist doch wohl die Gesinnung.

Fragen über Fragen. Hier ein Fakt: Star-Agent **Günter Guillaume** hat Mitte der 50-er Jahre 5.000 Euro Starhilfe von der Stasi bekommen. Also damals 10.000 DM. Das reichte aus, um in Frankfurt als Tarnung einen Kaffee- und Tabakladen zu übernehmen. Mit Zigarettenläden und Schreibwaren-Buden startete früher übrigens eine Reihe von Schalke-Profis ihre zweite Karriere. Die S04-Legenden **Ernst Kuzorra** und **Reinhard - Stan - Libuda** zum Beispiel. Auch Ex-Bayern-Abwehr-Recke **Kat-sche Schwarzenbeck** verkaufte 28 Jahre lang Kugelschreiber und Schulhefte in seinem Laden.

Das wäre doch eine Alternative zur Alternative. Und beruhigt bestimmt die dauerentrüsteten Typen in ihrer Opferrolle. Mich jedenfalls entspannt der Geruch von Papier und **Edding**-Stiften ungemein. Das erinnert mich an meine Kindheit und Jugend. Ja, früher war vieles besser. Und damit meine ich nicht die Steinzeit... ■