

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 480 | 18. KW | 30.04.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Primus Valor setzt Reihe mit Wohnungs-AIF fort	2
Auf ein Wort: Michael Denk und Michael Hepers: Punktsieg Sondervermögen	5
ELTIF 2.0: Scope erkennt Hürden in der Beratung für geeignete Privatanleger	9
Immobilien-Spezialfonds: Abwertungen verhaseln das Geschäft mit Beteiligungen	11
Personalia I	12
Hotelmarkt Deutschland: Vor-Corona-Niveau erstmals wieder übertraffen	13
Personalia II	13
Koalitionsvertrag: New-Energy-Branche hofft auf nachhaltige Impulse	15
Zölle und Zinsen: Anbieter von US-Immobilienfonds vertrauen auf den Markt	16
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

„Reich werden Sie in diesem Job nicht.“ So begrüßte der Journalistik-Professor uns Erstsemester an der Uni Dortmund vor 35 Jahren. Als ob ich das nicht gewusst hätte. Schließlich kannte ich das Zeilenhonorar für freie Mitarbeiter in der Lokalredaktion Gelsenkirchen der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung WAZ. Dass es später Journalisten geben sollte, die bis zum Lebensende knapp 8.500 Euro Rente bekommen, habe ich damals nicht geahnt. So hat ein Gericht im Fall einer Programm- direktorin des Rundfunk Berlin Brandenburg entschieden, die den RBB bereits 2016 verlassen hatte. Der Anwalt des Öffentlich-Rechtlichen-Rundfunks hat errechnet, dass die Frau bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung rund vier Millionen Euro beziehen könnte. Fürs Nichtstun. Ein Lottogewinn, oder?

Der wird nicht jedem beschert. Bleibt die politische Karriere. So wie sie **Wolfgang Weimer** jetzt macht, Ex-Chefredakteur der Welt, des Fokus, der Berliner Morgenpost. Er soll Kulturstatsminister in der neuen Koalition werden. Auf keinen Fall!, schreien große Teile des Kulturbetriebs, und selbst die konservative F.A.Z. hält den Mann für ungeeignet. Durchgedrückt hat ihn Bald-Kanzler **Friedrich Merz**. Weil die beiden Tegerensee-Neighbours sind? Weimer hat dort seinen Lebensmittelpunkt, Merz immerhin ein kleines Häuschen in Gmund.

Vor wenigen Tagen hat Merz seine Kandidaten aus dem Hut gezaubert und nicht wenige damit überrascht. Kommende Wirtschaftsministerin beispielsweise wird **Katherina Reiche**, bis 2015 insgesamt 17 Jahren lang Mitglied im Bundestag und danach Chefin in einem Energie-Konzern. Und, was die Sache für die Bunte-Leserinnen unter uns besonders charmant macht, die neue Frau an der Seite von **Karl-Theodor zu Guttenberg**, seinerzeit Verteidigungsminister und zuvor ebenfalls Wirtschaftsminister. Das gibt bestimmt nette Sofa-Gespräche beim Tatort: Schatz, wie kriege ich die Inflation in den Griff? Keine Ahnung. Gib mal die Chips rüber.

Die Politik-Liaison dürfte viele Rezipienten der Regenbogenpresse über die dritte Trennung von Ex-Bundespräsident **Christian Wulff** und seiner Frau Bettina hinwegtrösten. Wer weiß, vielleicht ist für den ja auch noch ein Pöstchen drin. Sollten die Minister so zügig ausgetauscht werden wie die Trainer in der Bundesliga, benötigt der künftige Kanzler ein Team aus qualifizierten Reservespielern.

Viel Spaß beim Lesen!



Real I.S.

Mieter im Leitwerk

Die **Real I.S. AG** hat Flächen in der gemischt genutzten Büroimmobilie „Leitwerk“ im Münchner Stadtteil Au-Haidhausen vermietet. Der Verlag **Gräfe und Unzer** bezieht rund 1.800 Quadratmeter Büro- und 500 Quadratmeter Lagerfläche. Der Bezug erfolgt im Juni 2025. Gräfe und Unzer gehört zur Verlagsgruppe **HarperCollins Deutschland** und ist einer der führenden Spezialisten für Ratgeber und Reisebücher in Europa. Der Vertragsabschluss ist die zweite Neuvermietung des laufenden Jahres im Münchener Leitwerk. Zur Ausweitung des bestehenden Mietverhältnisses hat sich zudem eine berufsständische Körperschaft entschieden. Der Bestandsmieter hat den ursprünglichen Vertrag verlängert und eine zusätzliche Fläche von 400 Quadratmeter angemietet. Insgesamt verfügt das 2000 errichtete und 2015 modernisierte „Leitwerk“ über knapp 40.000 Quadratmeter. Real I.S. hat das Objekt im Sommer 2015 für zwei ihrer institutionellen Fonds erworben.

Bayern LB

Green Loan mit Catella

Die **BayernLB** finanziert mit **Catella Project Management** das bereits fertiggestellte Südviertel als ersten Bauabschnitt der Seestadt in Mönchengladbach. Die anteilige Finanzierung beträgt 47 Millionen Euro und wird als green loan ausgelegt. Auf dem 8.100 Quadratmeter großen Grundstück sind 248 Mietwohnungen entstanden.



Sanierung von Bestandsbauten. Das ist das Konzept der AIF von Primus Valor.

Fonds-Check

Neue Heizung für die Mieter

Primus Valor bringt weiteren Wohnungsfonds mit Bestandsobjekten

Sind Wohnungen tatsächlich der Stabilitätsanker auf den deutschen Immobilienmärkten, wie so häufig behauptet? Fakt ist: Auch die Preise für Wohnungen sind im Zuge der massiven Zinserhöhungen vor drei Jahren gesunken. Der offene Immobilienfonds ZBI Wohnen von Union Investment hat deutlich abgewertet. Und es sind vor allem Anbieter von Beteiligungen an Wohnimmobilien, die seitdem in die Pleite gerutscht sind: Project, d.i.i., One Group.

Gleichzeitig fehlt weiterhin Wohnraum. Von den geplanten 400.000 neuen Wohnungen jährlich ist die Realität weit entfernt. Im vergangenen Jahr hat das Statistische Bundesamt Genehmigungen für lediglich 215.900 Neubauten erfasst – knapp 17 Prozent oder 43.700 Wohnungen weniger als im Jahr zuvor. Das ist der niedrigste Stand seit 2010. Für **Primus Valor** genügend Argumente, einen neuen Publikums-AIF aufzulegen. Der „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ ist ein Blind Pool nach Artikel 8, der ein wohnungswirtschaftliches Portfolio aufbauen will.

Objekte. Der Fonds will, wie seine Vorgänger, Mehrfamilienhäuser im Bestand erwerben. Als Standorte kommen Ober- und Mittelzentren mit guter Infrastruktur und Potenzial für energetische Modernisierungen in Frage. In seiner Kalkulation geht Primus Valor davon aus, die Objekte zum Einkaufsfaktor von 15,5 Jahresmieten ohne Berücksichtigung der Nebenkosten zu bekommen.

Strategie. Das Konzept sieht vor, die Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand zu bringen und auch sonst aufzuhübschen. Dabei unterscheidet der Initiator verschiedene Kategorien: Zu den energetischen Maßnahmen zählen neue Heizkörper und Fenster, Fassaden und Dachdämmung, neue Heizungsanlage, Modernisierung der Elektro-Anlagen und die Installation von Solaranlagen. Sanierungsmaßnahmen umfassen die Aufstockung zusätzlicher Etagen, Dachgeschoss-Ausbau, den Anbau von Balkonen, neue Bäder und Küchen und PKW-Stellplätze. Als Renovierungsmaßnahmen gelten beispielsweise die Bepflanzung und Rasenpflege, Streichen der

Basisszenario im Detail

Mietrendite bei Ankauf ohne Nebenkosten:	6,45 %
Mietrendite 1. Jahr nach Sanierung:	6,94 %
Mietrendite 2. Jahr nach Sanierung:	7,46 %
Mietsteigerung (p.a. 2029 bis 2031):	2,50 %
Mietsteigerung (p.a. 2032 bis 2034):	3,00 %
Verkaufsrendite:	5,30 %
FK-Zinssatz:	4,00 %
FK-Tilgung:	1,75 %



nach auf 85,6 Millionen Euro. Wird die Prognose zur Realität, kauft Primus Valor für 55,5 Millionen Euro Bestandsobjekte und investiert 11,1 Millionen Euro in die Sanierung. Der Rest sind Nebenkosten wie Notargebühren, Maklercourtage und Grunderwerbsteuer, eine Liquiditätsreserve und Fondskosten vor allem für die Vermittlung der Anteile.

Hausfassade, Modernisierung der Treppenhäuser, neue Hauseingänge und Briefkästen.

Kalkulation. Bei privaten Kapitalanlegern will Primus Valor 40 Millionen Euro plus drei Prozent Agio einsammeln. Also 41,2 Millionen Euro. Hinzu kommt ein Darlehen in Höhe von 44,4 Millionen Euro, das sich gemäß der Konzeption zu vier Prozent verzinst. Die Tilgung beginnt bei 1,75 Prozent, was vergleichsweise viel ist. Das Gesamtvolumen des AIF kommt dem-

Gewinn-Szenario. In der Basis-Variante stellt der Anbieter bis Ende 2034 einen Rückfluss in Höhe von 167 Prozent in Aussicht und errechnet einen internen Zinsfuß von 5,8 Prozent. Die Mietrendite steigt dabei von 6,45 Prozent beim Kauf der Wohnungen auf 7,46 Prozent nach der Modernisierung. Die angenommenen Mietsteigerungen bewegen sich in einem Korridor zwischen zwei und drei Prozent. Die Ausschüttungen an die Zeichner beginnen bei 3,25 Prozent und steigen im Laufe der Zeit auf 4,75 Prozent. Die

MARKETINGANZEIGE

Quadoro Erneuerbare Energien Europa (QEEE)

Werden Sie zum QEEEreinsteiger!

- ✓ Investitionen in Erneuerbare Energieinfrastruktur in Europa
- ✓ Impactinvestment mit explizitem Nachhaltigkeitsziel
- ✓ Offener Infrastrukturfonds¹ nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung
- ✓ Das Know-how zweier Partner mit jahrelanger Erfahrung in nachhaltigen Investmentlösungen – Quadoro und EB-SIM

Anteilsklasse für private Anleger

Mindestanlagebetrag: keiner, WKN/ISIN: A3EK2V/DE000A3EK2V6

Anteilsklasse für institutionelle Anleger

Mindestanlagebetrag: 100.000 EUR, WKN/ISIN: A3EK48/DE000A3EK484

5–6 % p. a.
Gesamtrendite²

4–5 % p. a.
Ausschüttungsrendite nach 2 Jahren²

3 von 7
Risikoklassifikation nach SRI³

Ja
Sparplanfähig

15 %
Teilfreistellung⁴

¹ Gemäß §§ 260a ff. KAGB.

² Geplant, nach BVI-Methode.

³ Ausweis gemäß Anhang III der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653 auf der Grundlage monatlicher Preisfeststellung.

⁴ Mindestkapitalbeteiligungsquote: 25 %; individuelle Teilfreistellung ist abhängig vom Anlegertyp.

Quadoro Investment GmbH
Berliner Straße 114 | 63065 Offenbach am Main

EB – Sustainable Investment Management GmbH
Ständeplatz 19 | 34117 Kassel

www.qeereinsteiger.de

Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie vor einer Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen sowie die Jahres- und ggf. Halbjahresberichte. Diese Unterlagen sind kostenlos bei der Quadoro Investment GmbH, Berliner Straße 114, 63065 Offenbach am Main, sowie unter www.QEEEreinsteiger.de erhältlich.

Die dargestellten Renditeangaben sind Prognosen (geplant, nach BVI-Methode) und stellen keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Vergangene Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Bitte beachten Sie, dass der Wert Ihrer Kapitalanlage starken Schwankungen unterliegen kann und ein Totalverlust nicht ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können die tatsächlichen Erträge und Ausschüttungen von den hier genannten Werten abweichen. Die steuerliche Behandlung (inkl. der Teilfreistellung) hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterliegen.

KGAL

Größter Mietvertrag

KGAL und die **BSH Haugeräte GmbH** haben für den Bürokomplex „Aviva“ im Münchener Stadtteil Neuperlach vorzeitig einen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Mit 60.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ist es die größte Einzelvermietung in München seit mehr als fünf Jahren. BSH nutzt das Objekt als Unternehmenszentrale über einen Green Lease Mietvertrag. **Kiwoon Asset Management**, der südkoreanische Eigentümer von „Aviva“, hatte die KGAL mit den Mietvertragsverhandlungen betraut.

Abschlusszahlung soll 135 Prozent betragen.

Kosten. Die oben angesprochenen Fondskosten summieren sich auf 15,44 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio, das bei diesem AIF nur drei statt der sonst üblichen fünf Prozent beträgt. Darin enthalten ist auch die Gebühr für die Platzierungsgarantie. Primus Valor stellt sicher, dass der Fonds mindestens acht Millionen Euro investieren kann. Jährlich fallen 1,75 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung des AIF an.

Steuern. Der Fonds ist gewerblich tätig. Was das für die Anleger bedeutet, erklärt am besten ein Steuerberater.

Anbieter. Primus Valor hat sich auf Fonds mit Bestandswohnungen und Sanierungsbedarf spezialisiert. Die Publikumsfonds eins bis sieben wurden

aufgelöst bzw. stehen kurz davor und haben Renditen zwischen 5,5 und elf Prozent für die Anleger erwirtschaftet. Die Fonds ab 2018 haben teilweise dreistelliges Kapital eingesammelt, seitdem aber eher überschaubare Auszahlungen geleistet.

Meiner Meinung nach... Als Blind Pool konzipierter Wohnungsfonds mit Investitionen in Bestandsobjekte, die energetisch saniert und modernisiert, höhere Mieteinnahmen einnehmen sollen. Primus Valor verfolgt dieses Konzept seit vielen Jahren und hat teils gute Erträge erwirtschaftet und ausgezahlt. Die jüngsten Fonds sind volumenstark, können an die Ergebnisse der kleineren, bereits aufgelösten Fonds jedoch noch nicht anknüpfen. Die gesunkenen Preise auf den Wohnungsmärkten dürften dazu beitragen, die angestrebte Rendite zu erzielen. ■

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

Auf ein Wort

Punktsieg für das offene Sondervermögen

Quadoro und EB SIM haben sich bei ihrem gemeinsamen Produkt gegen den ELTIF entschieden

Kann der ELTIF zum Joker im Spiel mit Sachwerte-Beteiligungen für private Kapitalanleger werden? Zwar sind die Hürden im überarbeiteten Regime 2.0 deutlich gesunken, doch so richtig ist der European Long Term Investment Fund noch nicht in Fahrt gekommen.

Quadoro und EB-SIM, Asset Manager der **Evangelischen Bank (EB)**, haben sich bei ihrem „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ (QEEE) aus einer Vielzahl von Gründen gegen den ELTIF und für das offene Infrastruktursondervermögen entschieden. Ein Gespräch mit Quadoro-Geschäftsführer **Michael Denk** und Geschäftsführer **Michael Hepers** der **EB Sustainable Investment Management (EB SIM)**.

Der Fondsbrief: Was spricht Ihrer Ansicht nach für das Sondervermögen und gegen den ELTIF?

Michael Denk: Ich spreche lieber von einem offenen Infrastruktur-Publikumsfonds und weniger abstrakt

vom Sondervermögen, denn genau das ist unser QEEE – ein Pendant zu einem offenen Immobilienfonds, der ebenfalls als Publikums-Sondervermögen reguliert ist. Zur Abgrenzung: Ein ELTIF ist ein europaweit harmonisiertes Anlagevehikel nach EU-Verordnung 2015/760. Viele Produkte werden zwar in Luxemburg aufgelegt, die Rechtsgrundlage gilt jedoch in allen Mitgliedstaaten. Unser offenes Infrastruktur-Sondervermögen unterliegt dagegen unmittelbar dem deutschen KAGB und der Aufsicht der BaFin.

Michael Hepers: Bei einem ELTIF hat das Portfoliomanagement mehr Freiheiten, mehr Flexibilität. Der ELTIF kann in Debt investieren, in Private Equity und in börsengehandelte Aktien. Aber bringt das den Anlegern Vorteile? Wohl eher birgt es ein potenziell höheres Risiko. Als Anleger sollte man sich also genau anschauen, in was investiert wird. Ein Infrastruktur-Sondervermögen investiert beispielsweise ausschließlich in Erneuerbare-Energien-Projekte und ist

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

SACHWERTE-ROADSHOW 2025

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

**US Treuhand | Dr. Peters |
Primus Valor**

Stuttgart - 6. Mai 2025

Leipzig - 8. Mai 2025

München - 9. Mai 2025

Köln - 12. Mai 2025

Münster - 14. Mai 2025

Hamburg - 15. Mai 2025

Kostenlose Anmeldung unter
www.sachwerteprofis.de

www.ustreuhand.de

Savills IM

Logistik bei Paris

Savills IM hat im Auftrag eines süddeutschen Versorgungswerks ein Logistikobjekt im Nordwesten Frankreichs erworben. Das seit 2015 aufgebaute Portfolio wächst damit auf dreizehn Objekte in fünf europäischen Ländern. Das Objekt wurde von **Virtuo Industrial Property** mit Unterstützung von **Alteo IM** entwickelt. Die im Dezember 2024 fertiggestellte Grade-A-Logistikimmobilie liegt zwischen Paris und Le Havre. Sie ist an das Transport- und Logistikunternehmen **De Rijke** vermietet

demnach erheblich konkreter. Ein weiterer Punkt ist die Abwicklung. Die Banken wünschen sich eine vollautomatische Verbuchung im System. Also müssten sie ihre Systeme anpassen. Denn die Anforderungen sind bei jedem ELTIF anders. Was bei dem einen passt, gelingt beim nächsten schon nicht mehr. Das machen die Banken aber nur dann, wenn es eine hohe Nachfrage der Kunden gibt, wenn es sich für sie lohnt. Da haben wir es mit dem offenen Infrastruktur-Sondervermögen etwas einfacher.

Denk: Nicht zu vergessen die Beratung der Endkunden: Bei einem ELTIF müssen Vertriebe aufgrund der möglichen Beimischung von Schuldtiteln, Private-Equity-Anteilen und Aktien eine umfassende Risikoprüfung vornehmen. WM Datenservice hat die entsprechenden Zielmarkt- und Kostendatenfelder für Infrastruktur-AIF zwar bereits teilweise

implementiert, der vollständige Roll-out befindet sich jedoch noch im Aufbau. Klar ist, dass eine Mischung aus Private Equity, Aktien und Schuldtiteln in der Regel nicht in die niedrigste Risikoklasse fällt. Daraus ergibt sich ein potenzielles Haftungsrisiko für die Vertriebe.

Ist die strategische Nähe zu den offenen Immobilienfonds nicht eher ein Manko? Seit mehr als anderthalb Jahren ziehen Anleger unter dem Strich Kapital aus den Fonds ab.

Denk: Das ist ein Problem der Assetklasse Immobilien, nicht des Vehikels. Bei einer AG stelle ich auch nicht grundsätzlich die Gattung Aktie in Frage, wenn die Kurse dieses Unternehmens sinken.

Hepers: Immobilien sind derzeit nicht besonders gefragt. Anleger wollen bei



KAPITAL, DAS WERTE SCHAFFT



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



PEGASUS
CAPITAL PARTNERS



RENDITE AUF LAGER

INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



FUND 24

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

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

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren¹
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %²

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

DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance.de/if24

¹ Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

² Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

der Anlageklasse eher raus als rein. Dafür gibt es eine Reihe wirtschaftlicher Gründe. Das ist bei Erneuerbaren Energien anders. Dem Klima ist es doch egal, wie sich die Konjunktur entwickelt. Ich kenne keine Assets, die beim Klimawandel anpassungsfähiger sind als Solaranlage und Windparks. Sie profitieren also eher von der Entwicklung.

Erneuerbare Energien sind als Assets für institutionelle Investoren und Privatanleger gleichermaßen beliebt. Das Angebot daher begrenzt. Wie sind Ihre Zugänge?

Hepers: EB-SIM ist seit vielen Jahren auf den Märkten für Erneuerbare Energien aktiv. Wir haben Zugang zu Objekten im Volumen von 300 bis 400 Millionen Euro pro Jahr. Die Beschaffung ist daher kein Problem.

Welche Standorte kommen in Frage? Der Fonds trägt ja Europa im Namen.

Denk: Schwerpunkte werden Deutschland, Frankreich, die skandinavischen Länder und die iberische

Halbinsel sein. Mindestens drei Viertel des Kapitals investiert der Fonds in die Erzeugung sauberen Stroms, also vor allem in Wind und Solaranlagen. Bis zu 25 Prozent entfallen auf sonstige Netze und Speicherinfrastruktur.

Wie vertreiben Sie den QEEE?

Denk: Über den direkten Vertrieb an unsere eigenen Kunden, über Banken, Vermögensverwalter und freie Vermittler mit Zulassung nach § 34f GewO. Der Vertrieb ist gut angelaufen; wir haben bereits rund 16 Millionen Euro Eigenkapital eingeworben.

Helfen dabei die Bestandsprovisionen?

Hepers: Bestandsprovisionen sind bei Wertpapierfonds üblich und im Bereich der Sachwerte bei offenen Immobilienfonds ebenfalls bekannt, weil es keine hohen Upfront-Fees gibt. ■



#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 

Astorius

Private-Equity-Doppel

Astorius, ein Anbieter von Private-Equity-Anlagen, startet den Vertrieb der elften und zwölften Generation seiner Dachfonds. Die Fonds investieren über Zielfonds in Mittelständler in Europa und Nordamerika. Zum ersten Mal bietet Astorius zwei Zugangswege – über eine Kapitalgesellschaft oder eine transparente Personengesellschaft – und trägt damit den unterschiedlichen Anforderungen der Investoren Rechnung. In die Fonds investieren semi-professionelle Privatanleger, Family Offices und kleinere institutionelle Investoren.

Hürden in der ELTIF-Beratung

Grundsätzlich den illiquiden und langfristigen Charakter klar herausstellen

Die Ratingagentur Scope hat im vorigen Jahr 55 neue ELTIF registriert - mehr als jemals zuvor. Als Grund für die Dynamik vermuten die Analysten, dass die Regelungen des überarbeiteten ELTIF 2.0 nach einer Zeit der Unsicherheit nun feststehen. Trotzdem sind Risiken beim Einstieg in den ELTIF nicht zu leugnen. So das Fazit einer Scope-Befragung von Produktverantwortlichen.

Einstieg nicht geeigneter Anleger

Alle Befragten unterstreichen die Notwendigkeit, den ELTIF im Beratungsgespräch richtig zu erklären. Vor allem bei semi-liquiden ELTIF bestünde sonst die Gefahr, dass die falschen Anleger investierten.

„Im Beratungsgespräch ist es elementar, den grundsätzlich illiquiden und langfristigen Charakter eines ELTIF-Investments klar herauszustellen.“

Reinhard Feichtner, Head of Product Management, **HypoVereinsbank**

„Es besteht durchaus die Gefahr, dass durch die gebotene Liquidität nicht die richtigen Anleger in den ELTIF investieren – nämlich solche, die sich des langfristigen Charakters des Investments nicht bewusst sind.“

Christian Jasperneite, Chief Investment Officer, **M.M. Warburg & CO.**

„Die meisten Anbieter von Private-Market-Fonds kommen aus der institutionellen Welt. Mit dem ELTIF sprechen sie nun Privatanleger an und müssen

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:

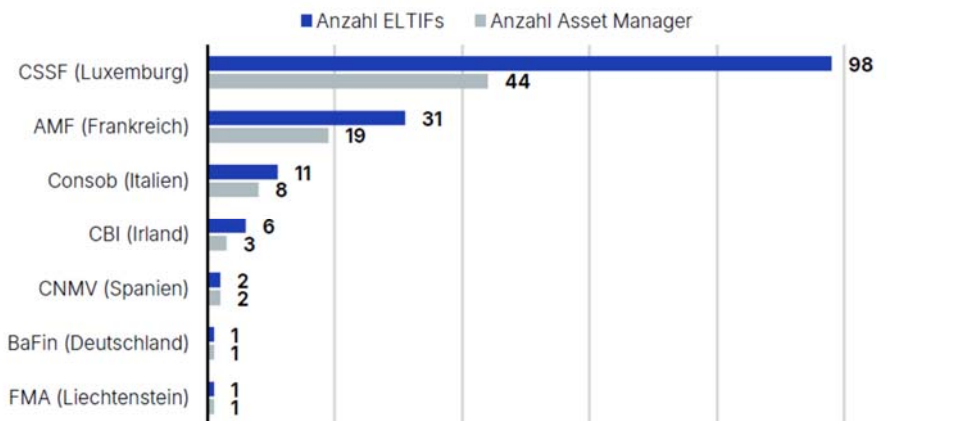


bvt



Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

Abbildung 2: Registrierte ELTIFs je Aufsichtsbehörde*



* inkl. 15 Fonds, die im Jahr 2024 zwar aufgelegt, aber noch nicht vermarktet wurden
Quelle: ESMA, Asset Manager und eigene Recherchen; Stand: 31.12.2024

„Ein wesentliches Qualitätsmerkmal für ELTIF-Anbieter ist das Liquiditätsmanagement bei semiliquiden ELTIFs. Große und mit Private Markets erfahrene Anbieter könnten dabei im Vorteil sein.“

Philip Wobst, Head of Portfolio Management, **BAUER Vermögensverwaltung**.

ELTIFs erfüllen institutionelle Standards nicht

Die Musik spielt in Luxemburg. Die BaFin hat 2024 gerade einmal einen ELTIF gestattet. Da drängt sich die Frage auf, warum Deutschland für die Anbieter so unattraktiv ist.

daher ihre Investmentkonzepte klarer kommunizieren und an der Verständlichkeit ihrer Produkte arbeiten.“
Sebastian Elsner, Global Head Private Markets, **Deutsche Bank**

Herausforderndes Liquiditätsmanagement

Die neue Möglichkeit, semi-liquide Produkte zu gestalten, erschließt neue Anlegerschichten für den ELTIF, schafft aber auch neue Risiken. Dies gelte vor allem für Anbieter, die bislang wenig Erfahrungen mit dem aufwendigen Liquiditätsmanagement vorweisen könnten. Ein weiteres Risiko ist die zu starke Verwässerung der Fondsp performance durch zu große Liquiditätspolster.

„Nicht jeder Private-Markets-Akteur ist ein guter Evergreen-Fondsmanager. Bei den semiliquiden Fonds kommt es darauf an, dass die Liquiditätserfordernisse die Rendite nicht zu stark verwässern.“
Sebastian Elsner, Global Head Private Markets, **Deutsche Bank**

„Der ELTIF könnte für Privatanleger eine interessante Alternative sein, da das Angebot im Bereich AIF sehr begrenzt ist. Allerdings sehen wir den ELTIF in Hinblick auf das Thema Liquiditätsmanagement bei einem Evergreen-Vehikel kritisch. Wie geht ein Manager zum Beispiel mit Marktphasen um, in denen die Rücknahmeanträge die Mittelzuflüsse überschreiten? Auf Manager, die bisher erfolgreich geschlossene Fonds gemanagt haben, kommen mit den Evergreen-Strukturen neue Herausforderungen zu.“
Nadja Ahrens, Produktmanagerin, **Donner & Reuschel**

Der ELTIF verspricht Privatanlegern Zugang zu Assetklassen und Investitionsmöglichkeiten, die bislang institutionellen oder sehr vermögenden Anlegern vorbehalten waren. Doch der reine Zugang ist noch kein Wert an sich. ELTIF müssen auch in der Produktqualität und Performance institutionelle Standards erfüllen.

„Eines der größten Risiken für die Etablierung des ELTIF ist, dass er sein Produktversprechen nicht hält. Das wäre der Fall, wenn die Performance der ELTIFs wesentlich schlechter ausfällt als bei vergleichbaren institutionellen Produkten.“
Taran Laß-Adelmann, Produktmanagement Private Banking, **Erste Bank**

Hohe Gebühren

Einer der am häufigsten geäußerten Kritikpunkte an der aktuellen Produktlandschaft betrifft die Ausgestaltung der Performance Fees und Gebührenstrukturen insgesamt. Eine zu hohe Gebührenbelastung werde langfristig zu Enttäuschungen auf Anlegerseite führen, da sie über die Laufzeit der Fonds signifikant die Performance reduzieren könne, so die Mahnung mehrerer Vertriebe.

„Kritisch sehen wir zu komplexe Ausgestaltungen der performanceabhängigen Vergütung. Diese sollte so transparent und leicht verständlich sein wie möglich.“
Christian Jasperneite, Chief Investment Officer, **M.M. Warburg & CO.** ■

Bottrop GmbH

Karstadt-Gebäude

Die **Bottrop Immobilien GmbH** des regionalen Projektentwicklers **Oliver Helmke** hat aus der Insolvenz heraus das ehemalige **Karstadt-Gebäude** mit 20.700 Quadratmetern Fläche erworben. Der Insolvenzverwalter **Vanja Alexander Kovacev** von der **Kanzlei BBL** wurde von der **Kanzlei Luther** beraten. Voriger Eigentümer war die „EKZ Hansastraße 7 AG & Co. KG“, eine Objektgesellschaft von **Devello**. Bestandsmieter sind **Rossmann** und **EasyFitness**. Die oberen Etagen will die Stadtverwaltung nutzen.

Abwertungen in Spezialfonds

Beteiligungen an Immobilien vor allem in der Altersvorsorge gefragt

Immobilien Spezialfonds verzeichneten im Jahr 2024 ein ordentliches Nettoneugeschäft im Gegensatz zu **Immobilienpublikumsfonds**. **Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen weisen dabei das höchste Nettomittelaufkommen auf.**

Im langfristigen Vergleich ist das Niveau des Nettoneugeschäfts allerdings deutlich gesunken, wie **Kommalpha** in seiner Erstausgabe des „Immobilien Spezialfondsmarkt Quarterly“ berichtet.

Im Jahr 2024 betrug das Nettomittelaufkommen von Immobilien Spezialfonds 7,4 Milliarden Euro. Damit wird das Vorjahresergebnis von 8,8 Milliarden Euro um 1,4 Milliarden Euro verfehlt. Frische Liquidität wurde im Jahr 2024 in Höhe von

9,2 Milliarden Euro in Immobilien Spezialfonds dotiert, was mit drei Milliarden Euro ebenfalls unter dem entsprechenden Vergleichswert des Vorjahres liegt. Somit sind 2024 rund 81 Prozent der frischen Mittel netto in den Immobilien Spezialfonds verblieben.

„In Bezug auf das Nettoneugeschäft ist das insgesamt ein solides Ergebnis angesichts der Vielzahl von Herausforderungen im Immobilienmarkt. Stichworte: Bewertungen, Kostenexplosion, geringe Anzahl von Transaktionen sowie Auslastung und Repositionierung von Objekten“, bilanziert **Clemens Schuerhoff**, Vorstand bei Kommalpha. Anhand des Nettomittelaufkommens aus dem vergangenen Jahr ließen sich (noch) keine dunklen Wolken am Himmel

WERBUNG

VC Value Add Plus – Investitionen in reale Werte!

ZEICHNEN
SIE JETZT!

 Verifort Capital

Bei unserem neuen Publikums-AIF machen wir Bestandsimmobilien gewinnbringend fit für die Zukunft.

- ✓ Kurzläufer mit rund 6 Jahren Laufzeit
- ✓ Durchschnittlich prognostizierter Überschuss von 6% p.a. ab Fondsschließung
- ✓ Erst verdienen die Anleger*innen, dann Verifort Capital
- ✓ Wertsteigerung durch ESG-konforme Entwicklung von gewerblichen Bestandsimmobilien in B- und C-Städten

Alle Informationen zum Fondsprodukt finden Sie hier →



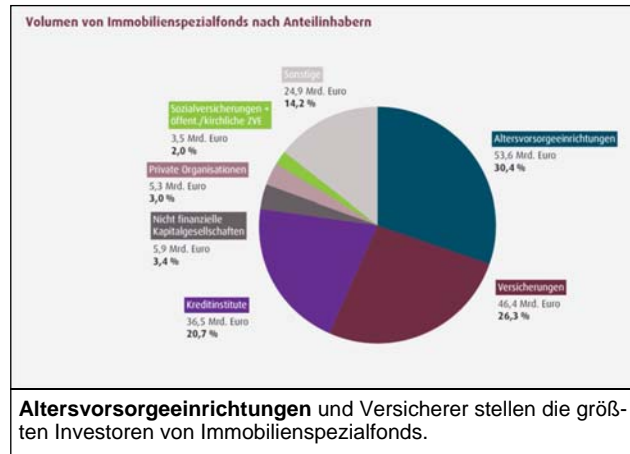
Wechsel Dich I

Paribus hat **Arne Fiederling** als Head of Fund Investments für den Bereich Private Equity gewonnen. In dieser Funktion wird er maßgeblich den Ausbau des Private-Equity-Geschäfts verantworten. Aktuell plant Paribus die Auflage eines Dachfonds, mit dem in internationale Venture-Capital-Fonds investiert werden soll.

Der Aufsichtsrat der **Vonovia SE** hat beschlossen, der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 **Michael Rüdiger** und **Marcus Schenck** zur Wahl für den Aufsichtsrat vorzuschlagen. Sie folgen damit auf die aktuellen Aufsichtsratsmitglieder **Ute Geipel-Faber** und **Hildegard Müller**, deren Mandate mit der diesjährigen Hauptversammlung enden.

Marc Bensemann und **Robert Köwener** wechseln zu **Cushman & Wakefield**. Sie werden den Neuaufbau des Office Capital Markets Teams in Hamburg initiieren und weiter vorantreiben. Bensemann wird Head of Office Capital Markets, Köwener Director Office Capital Markets.

BPD Bouwfonds Immobilienentwicklung gibt sich eine neue Führungsstruktur mit drei neuen Mitgliedern der Geschäftsleitung. **Carl Smeets** übernimmt die Verantwortung für die Projekt- und Gebietsentwicklung. **Tobias Stüber** leitet den Bereich Markt & Kunde. **Jochen Saam** verantwortet die bauliche Realisierung.



des Immobilienspezialfondsgeschäftes erkennen.

Altersvorsorgeeinrichtungen liegen beim Nettomittelaufkommen des Jahres 2024 vorn. Sie dotierten 2,7 Milliarden Euro netto in ihre Immobilienspezialfondsmandate, womit sie knapp 900 Millionen Euro über ihrem Vergleichswert aus 2023 liegen. Versicherungen folgen auf Platz zwei mit 2,1 Milliarden Euro Nettomittelaufkommen, was eine leichte Verfehlung des Vergleichswertes aus 2023 um rund 150 Millionen Euro bedeutet.

Weitere Investoren wie Finanzintermediäre, Kreditinstitute, Sozialversicherungen und öffentliche/kirchliche Zusatzversorgungseinrichtungen, Corporates und private Organisationen schließen sich in absteigender Reihenfolge an. Die Privaten weisen 2024 als einziges Investorensegment Nettomittelabflüsse aus Immobilienspezialfonds auf.

Mit einem Vermögen von 178,4 Milliarden Euro und einem Marktanteil von acht Prozent sind Immobilienspezialfonds per Ende 2024 die drittgrößte Spezialfondskategorie in Deutschland hinter gemischten Wertpapierspezialfonds und Rentenspezialfonds. Bemerkenswert sei, dass das Fondsvermögen im ersten Halbjahr 2024 um knapp sieben Milliarden Euro sank trotz positiver Nettomittelzuflüsse, was sich in Abwertungen der von Immobilienspezialfonds gehaltenen Objekten begründet.

Altersvorsorgeeinrichtungen sind mit 53,6 Milliarden Euro und einem Anteil von 31 Prozent die größte Investoren-

gruppe im Immobilienspezialfondsgeschäft, gefolgt von Versicherungen mit 46,4 Milliarden, was einen Anteil von 26 Prozent bedeutet. Kreditinstitute haben 36,5 Milliarden Euro aus ihren Depot-Anlagen in Immobilienspezialfonds allokiert, was ihnen einen Marktanteil von 21 Prozent und Platz drei sichert. Auf den folgenden Plätzen rangieren Finanzintermediäre, Corporates, Kredit- und Versicherungshilfsin-

stitutionen, private Organisationen ohne Erwerbzzweck, Sozialversicherungen und öffentliche/kirchliche Zusatzversorgungseinrichtungen in absteigender Reihenfolge. Bund, Länder und Gemeinden halten keine Bestände in Immobilienspezialfonds.

Im längerfristigen Vergleich ist das Nettoneugeschäft von Immobilienspezialfonds allerdings deutlich gesunken, was der von Kommalpha neu eingeführte Index „Long-Term CAIPI“ verdeutlicht. CAIPI steht für Capital Acquisition Inflow Progress Index. Der Long-Term CAIPI setzt den Durchschnitt des Nettomittelaufkommens der vergangenen 24 Monate in Relation zu dem Durchschnitt des Nettomittelaufkommens der 24 Monate davor. Der Long-Term CAIPI per Datenstichtag 31.12.2024 beträgt 55,4. Also rund eine Halbierung.

Das durchschnittliche Nettomittelaufkommen vom Januar 2023 bis Dezember 2024 beträgt 676,3 Millionen Euro und das Pendant der zwei Jahre davor, also vom Januar 2021 bis Dezember 2022, beziffert sich auf 1.221,5 Millionen Euro. Die Relation multipliziert mit 100 ergibt 55,4 als Indexwert. Das bedeutet, dass sich das durchschnittliche Nettomittelaufkommen der vergangenen zwei Jahre im Vergleich zu den zwei Jahren davor fast halbiert hat. Die Gründe dafür sind vielfältig, im Wesentlichen aber durch gestiegene Zinsen seit Frühjahr 2022 sowie die allgemeine Situation in der Immobilienbranche geprägt. ■

Vor-Corona-Niveau knapp übertroffen

Erstmals mehr Übernachtungen in Hotels als vor der Pandemie - Transaktionen weiterhin schwach

Auch wenn sich der Aufwärtstrend bis dato noch nicht nachhaltig in den Investmentdaten niederschlagen konnte, hat die Hotelparte den Erholungskurs ihres Marktumfeldes im ersten Quartal 2025 unvermindert fortgesetzt: So wurden im Gesamtjahr 2024 erstmals wieder Gästeübernachtungszahlen vermeldet (rund 496 Millionen), die geringfügig über den Vor-Corona-Werten aus dem Jahr 2019 mit rund 495,6 Millionen notieren.

Und auch im Januar 2025 hat das statistische Bundesamt die positive Tendenz zum Jahresauftakt kürzlich mit einem Anstieg um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat bestätigen können. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

Setzt man als Rahmenbedingung für Investmentaktivitäten nun eine relativ stabile Entwicklung der globalen Unruheherde voraus, dürfte es demnach nur eine Frage der Zeit sein, bis das spürbar angezogene Anlegervertrauen wieder messbar im registrierten Transakti-

onsvolumen zum Ausdruck kommt. Nicht zuletzt die sich anbahnenden und in der Vorbereitungsphase befindlichen Investmentansätze würden Anlass zu dieser Prognose geben. So wurden in den vergangenen drei Monaten rund 238 Millionen Euro in Hotel-Assets investiert, was in der ersten Zwischenbilanz eine Bestätigung des Vorjahresergebnisses bedeutet. Da im Jahresendgeschäft 2024 noch größere Verkäufe über die Ziellinie gebracht wurden und die Zahl der Deals als gut zu bewerten sei, falle das Fazit des ersten Quartals damit positiv aus.

Hierbei basiert das Ergebnis bislang vollständig auf Einzeldeals, was mit Blick auf die vergangenen Jahre jedoch nicht als ungewöhnlich zu erachten sei. Deutsche Käufer generierten knapp 61 Prozent des Resultats, während internationale Investoren auf gut 39 Prozent kommen.

In den Top-Märkten wurde ein Volumen von knapp 129 Millionen Euro generiert, wohinter sich kleinere

Investieren Sie in eine lebenswerte Zukunft

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de

 EURAMCO

Solarpark erworben ✓

- sonnenreicher Standort in Bayern
- geplante Laufzeit bis Ende 2033
- prognostizierte Gesamtausschüttung 173 %

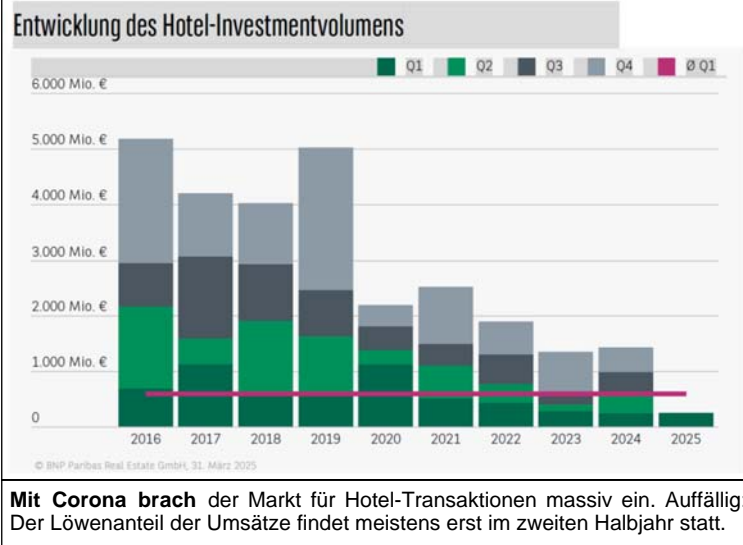
Wechsel Dich II

Savills Investment Management stärkt sein Führungsteam in Deutschland mit der Ernennung von **Kathrin Michalzik** zur Head of Fund Management Germany und **Berkan Gülen** zum Head of Asset Management Germany. Michalzik ist bereits seit 2021 für Savills IM tätig und verantwortete bislang als Director Investment insbesondere das Fondsmanagement des European Food Retail Fund. In ihrer neuen Position als Head of Fund Management Germany folgt sie auf **Gerhard Lehner**, der die Position seit 2014 und seit 2024 in Personalunion mit seiner Funktion als Head of Germany innehatte.

MPC Capital

Solarpark in Jamaika verkauft

MPC Capital hat den Paradise Park-Solarpark in Jamaika verkauft. Der mit 51 MWp größte Solarpark des Inselstaats wurde von der MPC Caribbean Clean Energy Limited an die **Inter-Energy Group veräußert**, einen in Lateinamerika und der Karibik tätigen Anbieter von integrierten Energielösungen. Der 2019 in Betrieb genommene Paradise Park spielt eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Ziele Jamaikas für eine nachhaltige Energieversorgung. Das Projekt wurde in Partnerschaft mit **Neoen** entwickelt und von der französischen Entwicklungsbank **PROPARCO** und der niederländischen Entwicklungsbank **FMO** finanziert.



und mittelgroße Deals mit einem Durchschnittsumsatz von knapp 22 Millionen Euro verbergen. Die bisher größte Transaktion des Gesamtmarktes kam hierbei in Köln zum Abschluss: Mit dem Hotel Pullman Cologne hat der schwedische Investor **Pandox** sein Hotel-Bestandspolito um ein weiteres Asset ergänzt. Nennenswert ist unter anderem auch der Investmentansatz und die dahintersteckenden Pläne des Projektentwicklers **Centralis**, der zu Jahresbeginn das Hotel Stadt München in der Düsseldorfer City erworben hat, um das Objekt in eine Serviced-Apartments-Nutzung zu überführen. Außerhalb der größten Investmentstandorte gehört in erster Linie das **Holiday Inn - the niu**, Crusoe Bremen Airport in der Nähe des Bremer Flughafens zu den umfangreichsten Treibern.

Während das Hotel Pullman Cologne den Umsatz der Kategorie über 50 Millionen angekurbelt hat (anteilig gut 26 Prozent), ordnen sich die Investments in Düsseldorf und Bremen im Segment zwischen zehn und 25 Millionen Euro (anteilig gut 22 Prozent) ein.

„Der Hotel-Investmentmarkt ist nach einem guten Schlussquartal vielversprechend in das Jahr 2025 gestartet, wobei die Stimmung bei den wichtigsten Marktakteuren derzeit sogar besser ist als es das Investmentvolumen zunächst vermuten lässt“, sagt **Alexander Trobitz**, Geschäftsführer und Head of Hotel Services der **BNP Paribas Real Estate GmbH**.

Als wichtigste Hauptgründe hierfür sind insbesondere die sehr guten Performance-Kennzahlen anzuführen, die sich bereits auf einem hohen Niveau bewegen und trotzdem weiter steigende Tendenzen aufweisen. Im Windschatten dieser inzwischen guten Marktbedingungen bahnen sich im Hintergrund aktuell

zahlreiche Transaktionsprozesse an, die zuversichtlich auf die Umsatzentwicklung im weiteren Jahresverlauf blicken lassen.

Teil der Wahrheit ist allerdings auch, dass sich hohe Investmentvolumina in der Regel auf vereinzelte Großdeals im dreistelligen Millionenbereich stützen, die nicht zuletzt durch die signifikante Preiskorrektur deutlich seltener geworden sind. In diesem Zusammenhang ist auf den Verkauf des **Motel One** Hotels im Upper West in Berlin hinzuweisen. Das markante Landmark-Objekt gegenüber der Gedächtniskirche wurde durch seinen prägenden Anteil der Mieteinnahmen aus dem Bürosegment im Investmentumsatz der Office-Sparte berücksichtigt. Als Aushängeschild der positiven Marktstory des Hotel-Investmentmarktes hat dieser Deal aber dennoch die Durchschlagskraft, um für die kommenden Monate und Quartale eine gewisse Signalwirkung zu entfalten.

„Bei aller Zuversicht gibt es jedoch momentan weiterhin sehr vielschichtige externe und globale Störfeuer, die der Zuversicht auf den gewerblichen Investmentmärkten stets entgegenstehen können“, so Trobitz. Sollten diese Krisenherde nicht aus den Fugen geraten und die Konjunktur gleichzeitig weiter angekurbelt werden, stünden dem Hotel-Investmentmarkt jedoch die Türen offen für weitere positiven Meldungen zur Jahresmitte. ■

New-Energy-Branche hofft auf die Koalition

Beteiligung mit Bundesmitteln an Infrastruktur kann Risiko für private Kapitalanleger deutlich senken

Der im Koalitionsvertrag 2025 verankerte Investitionsfonds für Energieinfrastruktur könnte sich als starker Motor für die deutsche Energiewende erweisen. Er wird Milliarden mobilisieren und private Investitionsrisiken abfedern. „Jetzt heißt es, genaues Augenmerk auf die konkrete Gestaltung des Fonds zu legen – und darauf zu achten, keine unnötigen bürokratischen Hürden zu errichten“, sagt Patrick Lemcke-Braselmann, Co-CEO der aream Group SE.

Der im Koalitionsvertrag verankerte Investitionsfonds für Energieinfrastruktur ist eingebettet in das neue Sondervermögen Infrastruktur, das mit 500 Milliarden Euro über zwölf Jahre nicht nur Energie, sondern auch Verkehr, Digitalisierung und soziale Infrastruktur adressiert. Mit ihm will die Bundesregierung die Transformation des Energiesystems beschleunigen. Der Investitionsfonds setzt dabei auf eine Kombination aus öffentlichen Garantien und privatem Kapital: Mindestens zehn Milliarden Euro kommen aus Bundesmitteln, durch Hebelung von privatem Kapital soll ein Gesamtvolumen von mindestens 100 Milliarden Euro erreicht werden. „Diese Konstruktion“, so Patrick Lemcke-Braselmann, „hat

sich in den vergangenen Jahren häufig bewährt. Sie kann das Risiko für private Investoren deutlich senken und ihre Bereitschaft erhöhen, sich frühzeitig an Projekten zu beteiligen, die bislang als zu risikoreich oder weniger rentabel galten.“ Gerade bei Infrastrukturprojekten mit langer Amortisationszeit ist dies entscheidend, um ausreichend Kapital zu mobilisieren.

Der Investitionsfonds soll gezielt Projekte fördern, die systemisch wirken: Erneuerbare Energien, Speicher, Strom- und Wärmenetze sowie Sektorkopplung stehen im Mittelpunkt. Damit wird nicht nur der Ausbau grüner Stromerzeugung vorangetrieben, sondern auch die Integration und Flexibilisierung des Gesamtsystems. „Mit diesem Fonds rüstet sich Deutschland mit den richtigen Instrumenten, um die Energiewende zu beschleunigen“, so Lemcke-Braselmann. „Und man sollte den gleichen Erfolg erwarten wie bei anderen europäischen Nachbarn.“ Dänemark oder die Niederlande haben bereits bewiesen, dass eine kluge Kombination aus öffentlichen Garantien und privatem Kapital die Energiewende beschleunigen kann. ■



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

Zölle und Zinsen - politischer Einfluss begrenzt

Anbieter von US-Immobilienfonds erwarten keine flächendeckend negativen Auswirkungen

Zölle, steigende Preise, Drohungen. US-Präsident Donald Trump verunsichert Investoren mit seinen erratischen Handlungen. Heute hüh, morgen hott. Dennoch bleiben die USA die stärkste Wirtschaftsmacht der Welt, und langfristige Investitionen können weiterhin lohnen, etwa auf den Immobilienmärkten. Eine ganze Reihe von Emissionshäusern bietet Privatanlegern Beteiligungen an US-Immobilien an, darunter in Pangaea Life ein Unternehmen mit seinem Premier-AIF. Wir haben nachgefragt.

Der Fondsbrief: Die Handelspolitik von US-Präsident Donald Trump und die Zölle sorgen für Unsicherheiten. Wie wirken sie sich auf die US-Wirtschaft und den Immobilienmarkt aus?

Jamestown, Fabian Spindler: Die Entscheidungen der Trump-Regierung werfen Fragen zur Entwicklung der US-Wirtschaft auf. Aber blickt man auf das große Ganze, zeigt sich die US-Wirtschaft erstaunlich robust. Entscheidend sind für uns langfristige Faktoren wie das Bevölkerungswachstum und die Flexibilität der Wirtschaft.

US Treuhänder, Volker Arndt: Auf die US-Wirtschaft wirkt sich die sprunghafte Handelspolitik negativ aus. Hier erhoffen wir uns im Zeitablauf eine stringenter Linie. Grundsätzlich sind die Märkte verunsichert – siehe Aktienmarkt, an dem es sehr leicht ablesbar ist. Der US-Immobilienmarkt reagiert sehr viel langsamer. Hier sehen wir noch keine Auswirkungen.

BVT, Martin Stoß: Wir haben unsere Betrachtungen auf die Baubranche fokussiert, die für uns bei der Entwicklung von Apartmentanlagen in den USA maßgeblich ist. Hier sollten die Zölle nur geringe Auswirkungen auf die Materialkosten der Bauunternehmen haben.

Deutsche Finance, Symon Godl: Für die Immobilienmärkte in den USA erwarten wir keine flächendeckend negativen Auswirkungen. Vielmehr können wir in unseren US-Investments beobachten, dass sich insbesondere urbane Märkte mit hoher Diversifizierung und solider demografischer Basis als widerstandsfähig erweisen. ▶

Deshalb sollten Sie uns auf LinkedIn folgen:



- ✓ Spannende Einblicke in den US-Immobilienmarkt
- ✓ Immobilien- und Investmenttrends
- ✓ News zu Jamestown, unserem Team und unseren Fonds
- ✓ Kulturelle Einblicke in die USA

Jetzt folgen
und nichts mehr verpassen!



TSO, Christian Kunz: Die US-Wirtschaft ist stark regional geprägt. In wachstumsstarken Regionen wie dem Südosten bleiben die Fundamentaldaten stabil. Bevölkerungszuwachs, Konsumkraft und Unternehmensansiedlungen sind dort das Zugpferd für einen widerstandsfähigen Markt.

Pangaea Life, Daniel Regensburger: Auf mittelfristige Sicht besteht eine gute Chance, dass Wohnimmobilien ihre Wettbewerbsposition stärken können: Der weiterhin robuste Binnenkonsum und die positive Beschäftigungslage bergen attraktive Investmentchancen.

Spielt die politische Entwicklung Ihrer Ansicht nach keine große Rolle?

Jamestown: Doch, schon, aber wir müssen genau schauen, was am Ende umgesetzt wird und relevant sein könnte. Die US-Immobilienmärkte haben in der Vergangenheit mehrfach schwierige Phasen gemeistert, etwa bei hohen Zinsen, Inflation und geopolitischen Spannungen.

US Treuhand: Selbstverständlich spielen politische Entwicklungen eine Rolle für die Wirtschaft. Noch ist aber

nicht klar, welche Ergebnisse die aktuelle Handelspolitik haben wird. Trump hat während seines Wahlkampfes Zölle als Druckmittel für „faire Handelsbeziehungen der USA zu Dritten“ angekündigt; genau das sehen wir aktuell.

BVT: Natürlich kann die politische Lage nicht als vertriebsfördernde Maßnahme angesehen werden. Jedoch sehen wir seitens der privaten als auch institutionellen Investoren einen eher pragmatischen Ansatz hinsichtlich der USA als dem größten gewerblichen Immobilienmarkt der Welt mit hoher Liquidität.

Deutsche Finance: Unsere Strategie berücksichtigt politische Rahmenbedingungen. In den USA profitieren Investoren von einem verlässlichen Rechtsrahmen, einer starken Institutionenlandschaft und marktwirtschaftlicher Kontinuität. Gleichwohl analysieren wir rechtliche und wirtschaftliche Veränderungen und integrieren sie in unsere Investitionsentscheidungen.

TSO: Politik hat Einfluss, aber nicht den entscheidenden. Immobilieninvestments sind langfristig ausgerichtet. Wir beobachten politische Entwicklungen aufmerksam, lassen uns aber nicht von kurzfristigen

Marketing-Anzeige

Starke Performance!

Bewährte Fondsserie mit bislang mehr als 220 Mio. € geleisteten Auszahlungen an die Anleger.*

ÖKORENTA
Erneuerbare Energien 15

Aktueller AIF
jetzt informieren!



ökorenta.de oder direkt bei uns:
vertrieb@oekorenta.de Tel. 04941 60497-285

*Dies ist eine Marketing-Anzeige. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Weitere Angaben über die mit der unternehmerischen Beteiligung verbundenen Risiken entnehmen Sie bitte dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und dem Basisinformationsblatt. Diese Dokumente finden Sie unter oekorenta.de/aktuell/ publikums-aif/

ehret + klein

Licht-Luftbad

Die Stadt Worms hat der **ehret+klein-Gruppe** die Baugenehmigung für das Licht-Luftbad-Quartier erteilt. Auf dem rund 28.000 Quadratmeter großen Gelände sollen in drei Bauabschnitten insgesamt 422 Wohnungen sowie Flächen für Gewerbe, Einzelhandel, eine Kindertagesstätte und eine Senioren-WG entstehen. Das Projekt steht exemplarisch für die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zu urbanen Quartieren.

Starwood

Konsortium für Adler

Ein Kreditfonds von **Starwood** stellt für den Ankauf eines Portfolios der **Adler Group** mit Immobilien in 14 Städten von NRW mit Schwerpunkt auf Duisburg dem Käuferkonsortium aus **One Investment Management** und **Orange Capital Partners** 437 Millionen Euro Fremdkapital in Form eines Whole Loans zur Verfügung.

Catella

easy2cool in Redwitz

Catella Investment Management hat für den Fonds „Catella Logistik Deutschland Plus“ eine Logistik- und Produktionsimmobilie im bayerischen Redwitz an der Rodach an das Münchener Unternehmen **easy2cool** vermietet. Die Immobilie befindet sich auf einem rund 36.000 Quadratmeter großen Grundstück im Gewerbegebiet Redwitz-Ost. Die Mietvertragslaufzeit beträgt mehr als zehn Jahre.

Schlagzeilen treiben. In geopolitisch unsicheren Zeiten zählen Erfahrung und regionale Marktkenntnis.

Pangaea Life: Zur Wahrheit gehört, dass mit dem Präsidenten ein Immobilienentwickler an den Schalthebeln der Macht sitzt. Er wird dem heimischen Sektor absichtlich keinen nachhaltigen Schaden zufügen.

Wie schätzen Sie die Auswirkungen der Fed-Zinspolitik auf den Markt ein?

Jamestown: Wir gehen davon aus, dass die Fed ihre Politik anpassen wird, möglicherweise durch moderate Senkungen. Allerdings ziehen wir auch die Möglichkeit eines mittelfristigen Anstiegs in Betracht. Unabhängig davon glauben wir, dass der US-Markt an Dynamik gewinnen wird, und die Finanzierungsaktivität zunimmt.

US Treuhand: Die Zinspolitik der FED ist für die Immobilienmärkte sehr wichtig. Wir erinnern uns an das Frühjahr 2022, als die FED erstmals nach langer Zeit die Zinsen erhöhte und dann in elf Zinserhöhungen einen Preisverfall bei US-Immobilien auslöste. Aktuell drohen solche Szenarien nicht.

BVT: Wir finanzieren die Projektentwicklungen in den USA variabel, sichern die Finanzierungen aber durch Interest Swaps oder Caps ab.

Deutsche Finance: In einem Umfeld steigender Zinsen kommt es zu einer Neubewertung von Assets, insbesondere in Core-Segmenten. Gleichzeitig eröffnen sich Chancen im Bereich Value-Add und opportunistischer Strategien, insbesondere bei Investments mit Wertschöpfungspotenzial.

TSO: Erfolgreiche Investments entstehen nicht durch niedrige Zinsen, sondern durch gute Entscheidungen.

Pangaea Life: Auch wenn aktuell unklar ist, welchen Kurs die Fed genau einschlagen wird, mehren sich die Anzeichen für Lockerungen ab Sommer. Präsident Trump drängt stark in

diese Richtung, um Investitionen und den Konsum anzuheizen.

Welche Investitionsstrategien verfolgen Sie im Hinblick auf die demografische Entwicklung in den USA?

Jamestown: Wir setzen auf Mixed-Use-Projekte, die verschiedene Nutzungsarten wie Büroflächen, Einzelhandel und Wohnraum kombinieren.

US Treuhand: Aktuell investieren wir in Büroimmobilien mit guter Qualität. Andere Nutzungsarten haben wir aber auch unter Beobachtung und verfolgen die Entwicklung dort ebenfalls sehr genau.

BVT: Angesichts eines jährlichen Bevölkerungswachstums von einem Prozent und rund einer Million neuer Haushaltsgründungen im Jahr bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch. Ein weiterer Grund ist der hohe US-Hypothekenzins, der immer mehr Amerikaner in den Mietmarkt drängt.

Deutsche Finance: Die demografische Entwicklung in den USA wirkt sich signifikant auf das Konsumverhalten und die damit verbundene Logistknachfrage aus. Der Urbanisierungstrend, der Aufstieg des E-Commerce und die Erwartung schneller Lieferzeiten erfordern eine tiefere Integration von Logistikstrukturen in die urbanen Räume.

TSO: Wir investieren dort, wo die Menschen hinziehen. Atlanta gehört heute schon zu den größten Metropolregionen des Landes. Bevölkerungswachstum bedeutet Nachfrage nach Wohnraum, Arbeitsplätzen und Infrastruktur.

Pangaea Life: Wir konzentrieren uns auf stark wachsende Metropolen mit hoher Zuwanderung im US-Sunbelt. Allein Texas wächst nach Informationen des U.S. Census Bureau mit mehr als 1.000 neuen Einwohnern pro Tag. ■

Lesen Sie das komplette Interview auf Immobilienmanager-online:

<https://www.immobilienmanager.de/america-first-anlegerchancen-im-land-der-unbegrenzten-immobilienmoeglichkeiten-23042025>



REAL ESTATE WEALTH SUMMIT

Für
Fachbesucher
und
Privatanleger

DER KONGRESS FÜR PRIVATE WEALTH UND IMMOBILIENINVESTMENTS

Wer sollte teilnehmen?

- Single Family Offices, Multi Family Offices, Banken Family Offices, vermögende Privatinvestoren
- Private Wealth und Private Banking Bereiche von Banken
- Freie Vermögensberater und Finanzvermittler
- Anbieter von Immobilien-Publikumsfonds, ELTIFs, Immobilienaktienfonds, ETFs
- Partner und Berater für den Aufbau eines direkten Immobilienportfolios und deren Übertragung auf Nachfolgenerationen

Was Sie erwartet:

- Kurz nach der Wahl erfolgt die volks-, geo- und fiskalpolitische Einordnung durch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)
- Scope präsentiert eine Analyse zum Marktumfeld geschlossener Immobilienfonds und dem neuen ELTIF
- Präsentationen und Diskussionen zu globalen Immobilienmärkten und Nutzungsarten mit namhaften Market Playern für indirekte und direkte Anlagen
- Chancen und Profile von liquiden Immobilieninvestments mit Aktien, Zertifikaten, ETFs und Anleihen
- Einblicke in die Vermögensmanagement Konzepte von Banken und Finanzberatern
- Und viel Raum für den persönlichen Austausch

realestatewealth.de

24. & 25. Juni 2025
Ehemaliges Hauptzollamt
Hamburg

**JETZT ANMELDEN
ODER
PARTNER WERDEN**

Eine Veranstaltung von

RUECKER
EVENT

RUECKER
CONSULT

Impressum

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

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
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

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
Jamestown US-Immobilien GmbH
Ökorenta GmbH
Pegasus Capital Partners GmbH
Quadoro Investment GmbH
Real I.S. AG
TSO – The Simpson Organization
US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH
Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Wie kann die Öffentlichkeit vor fragwürdigen, wissenschaftlichen Informationen geschützt werden? Was selbsternannte Experten und Forscher zum Beispiel in medizinischen Fachzeitschriften behaupten, müssen wir glauben. Oder auch nicht. Denn oft wissen wir es eigentlich besser. Ich sag nur: Corona. Oder Impfen. Oder Masern.

In den USA haben die Wissenschaftler nun kräftig eins auf die Nase bekommen. Also methaphorisch. Der Staatsanwalt für den District of Columbia hat einen Brief an wissenschaftliche Magazine geschickt, in denen er sie beschuldigt, sie seien „parteiisch“. Ich halte den Vorwurf ja für etwas unscharf. „Parteiisch“ bringe ich eher mit Schiedsrichtern in Zusammenhang, die einen Schalker Spieler nach drei Minuten mit der roten Karte vom Platz schicken. Wegen eines Allerweltfouls mit offener Sohle. Aber das wollte eigentlich gar nicht sagen.

Voreingenommen, trifft es meiner Ansicht nach besser. Oder uneinsichtig. Käuflich? Wer weiß. Eigentlich sollte es doch eine Selbstverständlichkeit sein, dass Wissenschaftler sich nicht auf eine Seite schlagen, sondern immer auch eine zweite Meinung gelten lassen. So wie bei der Abklärung medizinischer Diagnosen mit einem alternativen Arzt. Habe ich eine Erkältung oder doch eine Lungenentzündung? Brauche ich Antibiotika, oder helfen Hustenbonbons?

Vielleicht ist eine Impfung ja bei einer Reihe von Krankheiten sinnvoll, wie die Forscher nicht müde werden zu betonen. Eventuell ist es aber wirksamer, mit Chlorreiniger zu gurgeln. Ein Entwurmungsmittel zu schlucken. Lebertran zu trinken. Warum sollte die Wissenschaft solche Fakten verschweigen dürfen? Nur weil sie nicht einwandfrei belegt sind oder vielmehr eine gegenteilige Wirkung haben? Da müssen die Akademiker durch, oder fallen sie dabei aus ihrem Elfenbeinturm?

Die faktenfreie Meinungsfreiheit sollte außerdem nicht nur in der Medizin gel-



Die Echse lebt! Hier im Kampf gegen Spiderman. Offenbar sind Wissenschaftler nicht selten auch Reptilien. Angela Merkel ist übrigens Physikerin.

ten, sondern auch in anderen Fakultäten.

Vielleicht bestehen die Kondensstreifen hinter den Flugzeugen tatsächlich nur aus Wasser. Oder aber es sind doch Chemtrails, um die Menschen un-

fruchtbar oder gefügig zu machen. Oder beides.

Vielleicht ist die Erde eine Kugel. Möglicherweise aber auch eine Scheibe. War Neil Armstrong der erste Mensch auf dem Mond? Oder ist er vielmehr in einem Fernsehstudio durch angekartten Spielsand gehüpft?

Vielleicht ist Angela Merkel ein Mensch. Aber wer will seine Hand dafür ins Feuer legen, dass sie nicht doch eine außerirdische Echsenfrau ist?

Vielleicht ist Pizzagate kompletter Blödsinn. Aber wenn Hillary Clinton nun doch Kinder in einem Keller verklävt, um ihnen ein Verjüngungsmittel abzapfen?

Vielleicht ist Donald Trump nur ein Reality-TV-Star. Oder doch der von Gott gesandte Messias 2.0, über den er seine Hand hält, damit wir alle von dessen Erhabenheit profitieren können.

So ist das mit der Wahrheit. Dass es alternative Fakten gibt, wissen wir doch schon seit Trump 1.0.

Die Wissenschaft von der Dummheit heißt übrigens Morologie. ■