

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 479 | 16. KW | 17.04.2025 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Quadoro</b> setzt bei Infrastruktur auf offenes Sondervermögen	2
<b>Wohnungsmarkt Deutsch- land Teil 4:</b> Mietpreis- Bremse löst Knappheit nicht	5
<b>Immobilien-Investment- Markt:</b> Von schwacher Basis Steigerung um zwölf Prozent	9
<b>Wohnungsmarkt:</b> Transaktionen im 1. Quartal 2025 kräftig gestiegen	11
<b>Personalia</b>	12
<b>Einzelhandelsimmobilien:</b> Individuelle Entwicklung bei Fach- und Supermärkten	14
<b>Zweitmarkt:</b> Flaute bei gebrauchten Immofonds drückt auf die Kurse	16
<b>Koalitionsvertrag:</b> Vermittlerverband AfW vermisst echte Reformen	17
<b>Das Letzte</b>	19
<b>Impressum</b>	19

## Meiner Meinung nach...

Der Fondsbrief hat einen neuen Anzeigenpartner, worüber wir uns natürlich sehr freuen. Normalerweise informieren wir nicht ausdrücklich darüber, doch diesmal mache ich gerne eine Ausnahme. **Pangaea Life** als Investment Manager der Versicherungsgruppe die **Bayerische** legt einen Publikums-AIF mit Investitionen in den USA auf. Privatanleger beteiligen sich als Co-Investor an Wohnungsentwicklungen im Sunbelt der Vereinigten Staaten.

Ein ermutigendes Signal. Und gleichzeitig ein logisches US-Investment. Denn bei der Sprunghaftigkeit des amerikanischen Präsidenten und den Fragezeichen hinter seinen Liberty-Zöllen bietet sich ein langfristiges Engagement in Immobilien an. Das gilt natürlich auch für die Produkte der anderen, bereits etablierten Anbieter von US-Immobilienfonds. Langfristige Mieten in günstig eingekauften Objekten dürften ebenso verlässlich wirken wie der Bau von Wohnanlagen und Apartmenthäusern. Denn unabhängig vom Hin und Her der politisch (Un)verantwortlichen in den USA wächst die Bevölkerung und benötigt Wohnungen und Büroräume.

Mit ihren Terminen nehmen es die Mächtigen nicht so genau. Der eine wollte innerhalb von 24 Stunden den Ukrainer-Krieg beenden. Der andere bis Ostern die neue Regierung präsentieren. Jetzt wird es der 6. Mai, ist aber auch nicht so tragisch. Entscheidender ist, dass sich Union und SPD überhaupt einig werden. Denn offenbar ist der Koalitionsvertrag eher eine Absichtserklärung als eine verbindliche Vereinbarung. Warten wir's ab.

**Ich wünsche Ihnen und Euch frohe Ostertage und eine nette Zeit mit Familie und Freunden.**

Der nächste Fondsbrief erscheint wegen des Feiertags am 1. Mai und dem folgenden Brückentag schon am Mittwoch 30. April.

Viel Spaß beim Lesen!



## Real Estate Wealth Summit

### Sonderpreis für Fondsbrief-Leser

Wie bereits beschrieben, werde ich, Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi, den Real Estate Wealth Summit am 24. und 25. Juni in Hamburg moderieren. Die Veranstaltung von Rueckerconsult lädt Single Family Offices, Multi Family Offices, Produktmanager, Private-Banking und Wealth-Manager von Kreditinstituten, Vermögensverwalter und die gesamte Immobilienwirtschaft zur Diskussion über Sachwerte ein.

Themen sind beispielsweise die Auswirkungen der Zinsen, langfristige Megatrends, indirekte Immobilienangebote für Privatanleger, der ELTIF 2.0, Investitionen in Real Estate Debt und Wohnimmobilien in Deutschland.

Leser des Fondsbriefs erhalten einen Rabatt in Höhe von 290 Euro auf den regulären Ticketpreis. Geben Sie bei der Anmeldung unter [www.realestatewealth.de/anmeldung/fachbesucher](http://www.realestatewealth.de/anmeldung/fachbesucher) den Code REFondsbrief2025 ein.

Bereits am 21. und 22. Mai findet in Berlin die INVESTMENTExpo statt, einer der führenden Kongresse für Immobilien- und Infrastrukturinvestoren in Deutschland. Sie wird in dem aktuellen, volatilen Marktumfeld für erneut mehr als 800 Teilnehmer Analysen und Einschätzungen aus den Märkten liefern. Für die rund 30 Panels, Vorträge und Workshops haben sich unter anderem rund 100 institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland angemeldet.

**Windkraft und Solaranlagen.** Typische Assets in einem Infrastrukturfonds.



### Anlage-Check

## Eine Alternative zum ELTIF

**Quadoro hat sich für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden**

**„Der Knoten ist geplatzt“, eröffnete die Ratingagentur Scope ihren Bericht zur aktuellen Studie über ELTIF und betonte die Rekordzahl von 55 neuen Produkten im vergangenen Jahr. Als Grund dafür nannte Scope, dass die Regeln des überarbeiteten ELTIF-Regimes 2.0 endlich feststehen.**

Doch offenbar sind noch immer nicht alle Probleme gelöst. **Quadoro** nennt in diesem Zusammenhang die Abwicklung und Verbuchung der Anteile im Kundendepot. Das Unternehmen hat sich daher in Kooperation mit **EB-Sim** bei dem „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ QEEE in Anlehnung an offene Immobilienfonds gegen den ELTIF und für das offene Infrastruktur-Sondervermögen entschieden.

Sondervermögen bedeutet in diesem Fall tatsächlich Kapital und nicht Schulden, wie das kürzlich von Bundestag und Bundesrat beschlossene Kreditpaket.

Was unterscheidet den ELTIF von einem offenen Infrastruktursondervermögen? Da ist zum einen die Regulierung. Wie der Begriff European Long Term Investment Fund vermuten lässt, unterliegen ELTIF strengen europäischen

Vorschriften und werden von den jeweiligen nationalen Aufsichtsbehörden überwacht. Offene Infrastruktursondervermögen dagegen sind stärker von nationalen Regelungen abhängig und bieten somit eine unterschiedliche Ebene der Regulierung und Aufsicht. Daher dürfen ELTIF in ganz Europa zum Kauf angeboten werden, das Sondervermögen nur hierzulande. Außerdem sind ELTIF auf längerfristige Investitionen ausgerichtet. Die Anbieter von Sondervermögen argumentieren mit einer höheren Flexibilität und Liquidität. Quadoro und EB-Sim raten in ihren Verkaufsunterlagen zu einer Haltedauer von fünf Jahren.

Ähnlich wie bei den offenen Immobilienfonds, die ebenfalls zu den Sondervermögen zählen, müssen die Anleger ihre Anteile mindestens 24 Monate lang halten und mit einer Frist von zwölf Monaten kündigen. Die Rückgabe ist nur an zwei Terminen im Jahr möglich.

Gemein ist beiden Kapitalanlagen das Investitions-Ziel: Sie sollen Kapital in Projekte lenken, die zur wirtschaftlichen und sozialen Infrastruktur beitragen. Das sind beispielsweise der Bau von Straßen, Brücken und Tunneln, die Entwicklung Erneuerbarer Energien,

Strom- und Wasserversorgungsnetze und Telekommunikation.

**Objekte.** Die Beteiligung des Sondervermögens soll in Projektgesellschaften erfolgen, die in Europa Infrastrukturen der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft sowie Energie aus Biomasse und Wasserstoff errichten, sanieren, halten, betreiben oder bewirtschaften. Dazu Infrastrukturen aus dem Sektor der Energiespeicherung und -übertragung, einschließlich Stromversorgungssysteme, Gas- und Fernwärmenetze inklusive Fernwärmeerzeugung, Energieinfrastrukturen in Speichertechnik und andere Technologien. Die Anlagestrategie sieht vor, 75 Prozent des zur Verfügung stehenden Kapitals in Anlagen zur Produktion sauberer Energie wie Windkraftparks und Solaranlagen zu investieren und 25 Prozent in Assets wie Stromnetze, Speicher und vergleichbare Assets.

Quadoro hat sein offenes Sondervermögen als Finanzprodukt nach Artikel 9 konzipiert. Anlagen, die derart klassifiziert sind, streben eine Investition mit expliziten Nachhaltigkeitszielen an. Die BaFin schaut

mit strengem Blick regelmäßig darauf, ob die Kriterien eingehalten werden.

Der Anbieter richtet sich mit seinem Produkt an zwei unterschiedliche Zielgruppen. Zeichner der Anteilsklasse R unterliegen keiner Mindestanlage und zahlen fünf Prozent Agio. Vermittler bekommen jährlich 0,5 Prozent Bestandsprovision. Zeichner der Klasse I investieren mindestens 100.000 Euro bei drei Prozent Agio und 0,32 Prozent Bestandsprovision. Die Verwaltungsgebühr beträgt bei beiden Varianten 1,3 Prozent des Nettoinventarwertes.

**Gewinn-Szenario.** Quadoro garantiert keine Mindestrendite, rechnet aber mit fünf bis sechs Prozent. Im mittleren Szenario kommen Anleger nach fünf Jahren auf eine Durchschnittsrendite von 4,2 Prozent. Die Ankaufs- und Verkaufsgebühren machen zwei Prozent der ausgehandelten Preise aus. Übersteigen die Erträge sechs Prozent, gehen 20 Prozent des weiteren Plus an die Fondsgesellschaft, allerdings höchstens ein Prozent des Nettoinventarwertes. Bei Maßnahmen zur Entwicklung, Sanierung und Repowering der Assets fallen drei Prozent der Kosten an. ▶

## GREIFEN SIE ZU!

Ihr Portfolio benötigt  
frische Zutaten?



 Hahn  
Gruppe

Wertarbeit mit Immobilien



## KanAm Grund

### Kooperation mit trawa

Die **KanAm Grund Group** hat einen Kooperationsvertrag mit dem Energiedienstleister **trawa** abgeschlossen. Seit 2025 liefert trawa jährlich rund drei Gigawattstunden Grünstrom, vorrangig aus Direktlieferverträgen mit deutschen Photovoltaik- und Windstromanlagen. Durch die Beschaffung kann die KanAm Grund Group ihren Mietern günstige Preise für 100 Prozent Grünstrom weitergeben. Darüber hinaus erhält der Fonds- und Asset-Manager über das digitale Energiemanagementsystem von trawa volle Transparenz über den Verbrauch.

	Anteilklasse R	Anteilklasse I
Mindestanlage-summe (für Erstinvestitionen)	Keine Mindestanlage-summe	Mindestanlage-summe von 100.000 EUR. Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch jeweils geringere Beträge zu akzeptieren.
Ausgabe-aufschlag	5 %	3 %
Rücknahme-abschlag	Kein Rücknahme-abschlag	Kein Rücknahme-abschlag
Rückgabe	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	Anteiltrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Verwaltungs-vergütung	Bis zu 1,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse R – anteiligen Sondervermögens, in der Abrechnungsperiode	Bis zu 1,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse I – anteiligen Sondervermögens, in der Abrechnungsperiode
Laufende Bestandsprovision für Vertriebsstellen	bis zu 0,50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode	bis zu 0,32 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode

**Steuern.** Investoren erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das bedeutet

einen Abzug von 25 Prozent plus Soli und eventuell Kirchensteuer. Eine steuerliche Freistellung gilt für 15 Prozent der Erträge.

**Meiner Meinung nach...** Alternative zum ELTIF. Das offene Infrastruktur-Sondervermögen „Quadoro erneuerbare Energien Europa“ investiert in Erneuerbare Energien, Stromspeicher und ähnliche Assets. Bei der Auswahl der Investitionsobjekte verlässt sich Quadoro auf die Expertise der EB-Sim, einem erfahrenen Asset-Manager für nachhaltige Investments mit 6,1 Milliarden Euro Assets under Management. Anders als ein ELTIF darf das Sondervermögen nicht europaweit, sondern ausschließlich in Deutschland vertrieben werden. ■

**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)