



MONTANO

REAL ESTATE

**JAHRES
BERICHT**

24/25

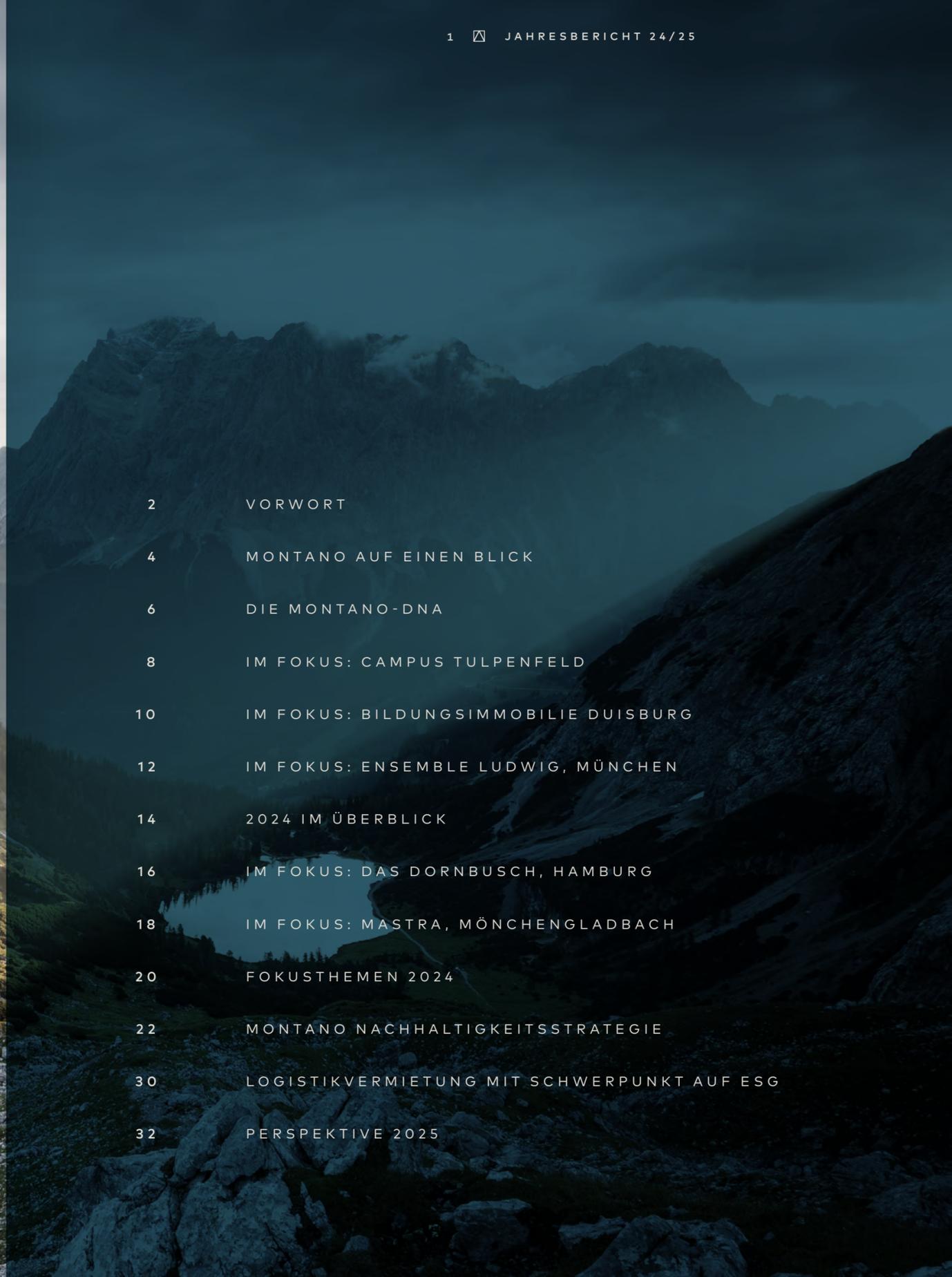
MONTANO REAL ESTATE GMBH

ist der hochspezialisierte, gleichgesinnte Partner für Commercial Real Estate. Im Investment und Asset Management für deutsche und internationale institutionelle Anleger haben wir umfassende Erfahrung und verfolgen dabei konsequent die Ziele Nachhaltigkeit sowie Rendite- und Wertsteigerung. Unser Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Büro, Lebensmittel-einzelhandel, Public Infrastructure und Logistik.

Wir handeln konsequent unternehmerisch und machen Komplexes einfach. Von Büros in München, Frankfurt und Berlin aus sondieren wir kontinuierlich den Markt. Chancen erkennen wir schnell und nutzen sie beherzt. Im Rahmen unseres breiten Produktportfolios bieten wir mit dem „Montano Public Sector Fund“ auch einen Mehranleger- Spezialfonds an und engagieren uns mit eigenem Produktgeschäft als nachhaltiger Investor und Neupositionierer für besondere Gewerbeimmobilien.



2	VORWORT
4	MONTANO AUF EINEN BLICK
6	DIE MONTANO-DNA
8	IM FOKUS: CAMPUS TULPENFELD
10	IM FOKUS: BILDUNGSIMMOBILIE DUISBURG
12	IM FOKUS: ENSEMBLE LUDWIG, MÜNCHEN
14	2024 IM ÜBERBLICK
16	IM FOKUS: DAS DORNBUSCH, HAMBURG
18	IM FOKUS: MASTRA, MÖNCHENGLADBACH
20	FOKUSTHEMEN 2024
22	MONTANO NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE
30	LOGISTIKVERMIETUNG MIT SCHWERPUNKT AUF ESG
32	PERSPEKTIVE 2025





VORWORT

Auch in schwierigen Zeiten verlieren wir die sich ergebenden Chancen nicht aus dem Auge. Durch Vertrauen und kluge Entscheidungen arbeiten wir gemeinsam daran, nicht nur Stabilität zu schaffen, sondern auch nachhaltig zu wachsen und erfolgreich zu sein.

Von links nach rechts:

Samson Weldemariam
Managing Partner

Ramin Rabeian
Managing Partner · Founder

Sebastian Schöberl
Managing Partner · Founder

Liebe Geschäftspartner, liebe Freunde von Montano!

Das Jahr 2024, als mittlerweile drittes Krisenjahr, war weiterhin von Unsicherheit geprägt. Die insbesondere in der deutschen Wirtschaft deutlich werdende Schwäche, gepaart mit Veränderungen in den politischen Rahmenbedingungen, hat die bereits bestehenden immobilien-spezifischen Herausforderungen durch den Anstieg von Zinsen und Baukosten noch weiter verstärkt.

Der Fokus vieler Investoren hat sich verändert. Statt in breite Märkte zu investieren, stehen Nischenmärkte und selektive Projekte mit einer klaren, überzeugenden Investmentstory im Vordergrund. Dies spiegelt sich auch im realisierten Transaktionsvolumen von Montano wider.

Trotz aller Widrigkeiten konnten wir das vergangene Jahr erfolgreich gestalten. In den für uns relevanten Assetklassen Büro, Einzelhandel, Logistik und Public Social Infrastructure haben wir Transaktionen im Gesamtvolumen von 100 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Besonders freuen wir uns über den Erwerb eines weiteren attraktiven Büro- und Einzelhandelsgebäudes für ein deutsches berufsständisches Versorgungswerk sowie über die Erweiterung unseres Gewerbeimmobilienportfolios mit Beyond Real Estate. Zudem konnten wir ein weiteres attraktives Objekt für den Montano Public Sector Fund I sichern.

Einige Highlight-Transaktionen des vergangenen Jahres stellen wir Ihnen in diesem Bericht ab Seite 08 in Form von Case Studies vor. Besonders hervorzuheben war die vorzeitige Verlängerung eines Mietvertrags mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über mehr als 46.000 m² in Bonn – dem Sitz der Bundesnetzagentur. Dieser Abschluss zählte zu den volumenmäßig größten Mietverträgen des Jahres im Gesamtmarkt und ist ein eindrucksvoller Beleg für die Kompetenz und das Engagement unseres Asset-Management-Teams.

Erfolge wie diese werden auch von neuen Kunden und Bestandsinvestoren wahrgenommen, was zur Übernahme von Asset-Management-Mandate in einem Volumen von über 300 Millionen € geführt hat.

Im September gab es eine Änderung in der Gesellschafterstruktur von Montano: Nach dreieinhalb Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit schied die TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG als Mitgesellschafter aus. Die Anteile von TTL übernahmen die beiden Firmengründer und Geschäftsführer Ramin Rabeian und Sebastian Schöberl. Zudem wurde Samson Weldemariam – Head of Investment und seit Beginn an der Erfolgsgeschichte von Montano beteiligt – mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 zum dritten Geschäftsführer ernannt.

Da sich die grundlegenden Marktbedingungen kaum verändert haben, halten wir auch im Jahr 2025 an unserer bewährten Strategie fest: Wir fokussieren uns weiterhin auf selektive Investments in den von uns priorisierten Assetklassen Büro, Logistik und Einzelhandel und werden Opportunitäten im Bereich von Core-Plus- und Value-Add-Immobilien wahrnehmen, wenn die Bedingungen stimmen. Zugleich werden wir unser Public-Sector-Portfolio weiter ausbauen und Investitionen in kritische Infrastruktur verfolgen. Gleichzeitig sehen wir großes Potenzial in der Übernahme neuer Asset-Management-Mandate und wollen diese Chance aktiv nutzen.

Unsere Ziele bleiben ebenfalls unverändert: Wir möchten für unsere Investoren und Mieter ein verlässlicher Partner sein, nachhaltige Werte schaffen und langfristige Stabilität in einem herausfordernden Umfeld gewährleisten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung in diesen bewegten Zeiten und freuen uns sehr, wenn Sie uns auch weiterhin auf diesem Weg begleiten!

Herzlichst

Ramin Rabeian

MANAGING PARTNER · FOUNDER

Sebastian Schöberl

MANAGING PARTNER · FOUNDER

Samson Weldemariam

MANAGING PARTNER

INVEST IN REAL ESTATE

Montano in Zahlen

3

Büros:
München
Frankfurt
Berlin



1,8

Mrd. €
Assets under
Management

100

Mio. €
Transaktions-
volumen in 2024

› 27

Mrd. €
Investment-
angebot in 2024

45%

Büro

Assetklassen

43%

Logistik

12%

Public Sector / Sonstiges

› 95%

Eigen-
kapitalquote

660

Tsd. m²
verwaltete
Mietfläche

69

Transaktionen

DIE MONTANO-DNA

„Jede noch so weite Reise beginnt mit einem ersten Schritt“, sagt man. Unser erster Schritt war die Gründung von Montano im Jahr 2013. Heute – über zehn Jahre später – ist Montano einer der führenden unabhängigen Investmentspezialisten auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Doch unsere Reise ist noch nicht zu Ende!

Mit unserer ganzen Kraft und Leidenschaft widmen wir uns dem proaktiven Asset Management. Denn wir brennen für dieses Thema. Tag für Tag. Mit Erfolg: Die Anzahl unserer Partner und der von uns betreuten Assets wächst von Jahr zu Jahr. Warum?

Weil wir in Immobilien Potenziale identifizieren und aktivieren, die nicht jedem ersichtlich sind. Weil wir Investments ganzheitlich betrachten und dabei die Perspektive aller Stakeholder berücksichtigen. Weil wir nach Perfektion streben und viel Wert auf eine partnerschaftliche Herangehensweise legen.

Vor allem aber, weil wir über exzellente Spezialisten im Team, ein umfassendes Netzwerk und enge Kontakte zu allen Marktteilnehmern verfügen. Weil wir Marktchancen frühzeitig erkennen, agil nutzen und unseren Partnern maßgeschneiderte Lösungen anbieten. Weil wir als Allrounder kaum Schnittstellenverluste haben. Und weil wir mit nachhaltigen Investments Verantwortungsbewusstsein zeigen. Für die Umwelt. Für die Gesellschaft. Und für unsere Mitarbeiter.

„Es ist die Leidenschaft, die uns befähigt, Großes zu bewegen. Das macht den Unterschied. Und von diesem Unterschied werden wir Sie auf den folgenden Seiten überzeugen.“

FINDEN WIR ES HERAUS. GEMEINSAM!“

TOOLBOX ZUR WERTSTEIGERUNG



REBRANDING

Neues Image/neue Positionierung der Immobilie schaffen, um die Attraktivität für potenzielle Mieter zu erhöhen und höhere Mieten zu erzielen.

► Case Study Uptown, München



MODERNISIERUNG

Durchführung von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen gemäß Anforderungen an zeitgemäße Gewerbeimmobilien.

► Case Study Masurenallee, Duisburg



ESG

Unternehmensweite Nachhaltigkeitstrategie mit ineinandergreifendem Maßnahmenplan entsprechend der Montano ESG Roadmap – von der Akquisition bis zum Verkauf.

► Case Study KÖ-Campus, Eschborn



KONVERTIERUNG SINGLE TENANT ► MULTI TENANT

Steigerung des nachhaltigen Wertes durch Diversifizierung der Mieterbasis.

► Case Study Sonnenhöfe, München



GEBÄUDE-UMNUTZUNG

Aktiv eine Gebäudeumnutzung herbeiführen, um lukrativere Mietergruppen anzuziehen und somit attraktivere Investitionen zu schaffen.

► Case Study Lincoln-Portfolio Edeka



LEERSTANDSABBAU

Umfangreiche Marketingmaßnahmen kombiniert mit proaktivem Vermietungsmanagement ermöglichen Vermietungen auch in umkämpften Märkten.

► Case Study Nassau-Carré, Idstein



UNDERRENT SITUATION

Wertsteigerung durch Neu-/Nachvermietungen von Flächen und Erhöhung der Mieteinnahmen auf Marktniveau.

► Case Study Logistikhalle, Garching bei München



SCHAFFUNG VON BAURECHT

Schaffung von zusätzlichem Baurecht und Vergrößerung der vermietbaren Fläche.

► Case Study Logistikhalle, Dortmund



NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG MIT STAATLICHEM MIETER

Im November 2024 hat Montano den Mietvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) im Komplex Tulpenfeld in Bonn mit deutlich attraktiveren Rahmenbedingungen um weitere 15 Jahre verlängert: Insgesamt mietet die BIMA verteilt auf acht Gebäude insgesamt ca. 46.000 m² Büro- und Lagerfläche und 759 Stellplätze.

Im Zuge der Vertragsverlängerung und -erweiterung werden in den kommenden Jahren umfangreiche Maßnahmen umgesetzt, um das Objekt auf einen signifikant höheren ESG-Status zu bringen. Dies umfasst neben der vollflächigen Umstellung auf LED-Beleuchtung und Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, teilweiser Ergänzung von Gebäudeisolierung, dem Einbau von Wärmerückgewinnung, auch eine Überarbeitung der Gebäudeleittechnik.

In diesem Zuge erfolgt auch eine Modernisierung der Mietflächen. Das Gesamtvolumen der Maßnahme liegt im niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

Durch eine Steigerung des Mietertrages um 55% konnte sowohl die zukünftige Ausschüttung wie auch der Marktwert des Objektes substantiell erhöht werden.

Der Campus Tulpenfeld besteht aus insgesamt zehn Gebäuden und ist zu 100% an staatliche Einrichtungen vermietet. Größter Einzelmietler (88% der Miete) ist die BIMA, die die Flächen der Bundesnetzagentur zur Verfügung stellt. Die übrigen Flächen werden von der staatlichen Forschungseinrichtung IDOS und der Deutschen Post belegt. Montano verwaltet den Komplex für die Gold Tree Group seit dem Ankauf im Jahr 2014. Der Komplex wurde zwischen 1964 und 1969 errichtet und steht teilweise unter Denkmalschutz.

+55%

Miete

2,4 auf 16,3 Jahre

WAULT

„Die von uns an den Bestandsimmobilien umgesetzten ESG-Maßnahmen waren dem Mieter BIMA sehr wichtig, da sie die Betriebskosten verringern und zugleich die CO₂-Bilanz der Objekte verbessern. Der dadurch möglich gemachte Vertragsabschluss mit der BIMA sichert dem Eigentümer langfristig verlässliche Mietinnahmen und zeigt, dass sich unser aktives Asset Management auszahlt und die uns anvertrauten Assets dadurch spürbar an Attraktivität gewinnen.“

Julius Falcinelli

Head of Asset Management





„Das Gebäude gewährt stabile Mieteinnahmen, durch einen bonitätsstarken staatlichen Mieter. Und die Perspektiven für die weitere Entwicklung des Objekts sind sehr gut: Derzeit fehlen in allen Duisburger Stadtteilen weiterführende Schulen, und auch die Grundschulen sind an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt. Der Bedarf an geeigneten mietbaren Gebäuden und an bebaubaren Flächen ist entsprechend hoch.“

Hossein Gharany
Director Investment



SICHERES INVESTMENT IN SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Dezember 2024 hat Montano ein weiteres attraktives Objekt für den Montano Public Sector Fund I erworben. Der Schulungs- und Verwaltungskomplex in der Albert-Hahn-Straße 45 ist bis zum Jahr 2034 an das Studieninstitut der Stadt Duisburg vermietet und durch eine jährliche Indexierung wertgesichert. Der Duisburger Süden erfährt derzeit eine Aufwertung durch die städtebauliche Entwicklung des Viertels 6-Seen Wedau und des Technologicampus der Universität Duisburg-Essen.

Das in den Jahren 2023 und 2024 umfangreich modernisierte Objekt wird im Rahmen einer Buy-and-Hold Strategie langfristig die Ausschüttungsrendite des Fonds optimieren.

Der Schulungs- und Verwaltungskomplex liegt im südlichen Duisburger Stadtteil Großenbaum. Vom Gebäude aus sind sowohl die Innenstädte von Duisburg und Düsseldorf sowie der Flughafen Düsseldorf in kürzester Zeit erreichbar: Die S-Bahn-Station „Duisburg Großenbaum“ liegt weniger als zwei Gehminuten entfernt, die Auffahrt zur Autobahn A59 nur etwa 850 Meter. Neben einigen Restaurants und Bäckereien befinden sich in der näheren Umgebung auch einige Supermärkte. Das Gebäude umfasst fünf Etagen (EG und 4 Obergeschosse) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 5.500m². Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 9.200m² befinden sich 260 Stellplätze. Im Erdgeschoss liegen das Foyer sowie ein Küchen- und Bistrobereich sowie Verwaltungs- und Lagerbereiche. In den darüberliegenden vier Geschossen sind Schulungsräume (EG bis 2.OG) und Büroflächen (3. und 4.OG). Das fünfte Obergeschoss beherbergt die Gebäudetechnik. Aufgrund bestehender Kapazitätsengpässe im lokalen Markt für Bildungsimmobilien bietet die Immobilie deutliches Wertsteigerungspotenzial.

6,15% p.a.

Avisierte CoC Rendite

ÜBERNAHME ASSET MANAGEMENT MANDAT

Zum Jahreswechsel wurde Montano von einem internationalen Family Office mit dem Asset Management der Core-Immobilie „Ludwig“ in München beauftragt.

Das Ensemble „Ludwig“ besteht aus drei Gebäudeeinheiten: der Ludwigstraße 21 sowie den Adressen Theresienstraße 4, 6 und 8 sowie Theresienstraße 10. Mit seiner denkmalgeschützten Fassade im Stil des Neoklassizismus bis hin zur Neo-Renaissance prägt das Gebäude die traditionelle Nord-Süd-Achse vom Odeonsplatz bis zum Siegestor. Auf rund 20.000 m² Bürofläche sind namhafte Hauptmieter wie die Boston Consulting Group ansässig. Weitere Mieter sind der weltweit führende Software-Anbieter Celonis sowie eine renommierte Patentanwaltskanzlei.

UNSER BEITRAG

Die Immobilie wurde im Rahmen einer langfristigen Buy-and-Hold-Strategie erworben, die auf eine nachhaltige Wertsteigerung und eine stabile Rendite abzielt. Diese Strategie setzt auf die langfristige Entwicklung und Optimierung des Objekts, um dessen Attraktivität für bestehende und zukünftige Mieter sicherzustellen.

KURZFRISTIGE MASSNAHMEN

Im Vordergrund steht aktuell die Stabilisierung der Mieterträge. Da mehrere Mietverträge in naher Zukunft auslaufen, liegt der Fokus darauf, frühzeitig Anschlussvermietungen zu sichern und bestehende Mietverhältnisse durch gezielte Verhandlungen zu verlängern. Ein zentraler Aspekt hierbei ist die Anpassung der Mietkonditionen an das aktuelle Marktniveau.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Integration von ESG-Kriterien. Geplant sind Initiativen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen und der Einsatz nachhaltiger Materialien bei künftigen Renovierungen.

LANGFRISTIGES ZIEL

Das übergeordnete Ziel besteht darin, das Objekt zukunftsfähig („future-proof“) für die kommenden Jahrzehnte zu machen. Durch die Kombination aus marktorientierter Mietanpassung, nachhaltigen Investitionen und der Umsetzung zukunftsweisender ESG-Strategien soll die Immobilie nicht nur als Premium-Bürostandort etabliert, sondern auch als wertstabiler Kernbestandteil des Portfolios langfristig gesichert werden.

DIE IMMOBILIE

Die drei Gebäudeteile umfassen insgesamt 31.473 m² Mietfläche sowie 32 Stellplätze. Während das Gebäude an der Ludwigstraße 21 bereits im Jahr 1911 errichtet wurde, stammen die weiteren Bauteile aus den Jahren 1957 und 1963. Im Laufe der Jahre fanden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen statt, die moderne und attraktive Arbeitsstrukturen schaffen.

Die ausgezeichnete Mikrolage im Viertel Maxvorstadt, einem der begehrtesten Wohnstandorte Münchens und zugleich kulturelles sowie wissenschaftliches Zentrum der Stadt (mit LMU und TU München), wird durch die Nähe zu den drei Pinakotheken, zahlreichen Restaurants, Geschäften und dem Englischen Garten geprägt.

2024 IM ÜBERBLICK

Die Highlights des vergangenen Jahres

*Jan.
2024*

*Ankauf des Büro –
und Einzelhandels-
objekts Hamburg,
Dornbusch für ein
berufsständisches
Versorgungswerk*

*Juni
2024*

*Montano und Beyond
kaufen als drittes Ob-
jekt das Bürogebäude
Mastra mit Single-
Tenant Santander in
Mönchengladbach*

*Sept.
2024*

*Die Gründungspart-
ner übernehmen alle
bis dato von der TTL
Beteiligungs-und
Grundbesitz AG
gehaltenen Anteile*

*Okt.
2024*

*Bestellung von Samson
Weldemariam als
drittem Geschäfts-
führer*

*Dez.
2024*

*Der Montano Public
Sector Fonds wird um
ein attraktives Schul-
Verwaltungsgebäude
in Duisburg erweitert*

*Dez.
2024*

*Abschluss eines
Mietvertrages mit der
Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben
über 46.000m² in
Bonn*

SIGNIFIKANTE FORTSCHRITTE IN EINEM WEITER- HIN HERAUSFORDERNDEN MARKTUMFELD:

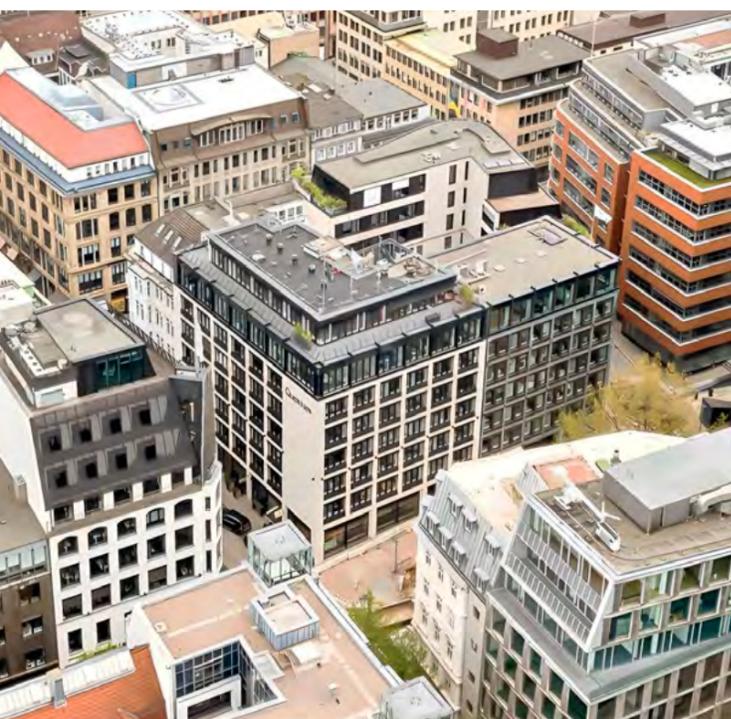
Im dritten Krisenjahr in Folge hat Montano die aktiv betreuten Assets auf 1,8 Mrd. € steigern können. Das Vermietungsvolumen lag trotz eines sich weiter abschwächenden Mietmarktes mit 73.000 m² leicht über dem Wert des Vorjahres (68.000 m²) und spiegelt die Stärke des Asset Management Teams wider. Das Transaktionsvolumen lag bei EUR 100 Mio.



SELEKTIVES INVESTMENT IM CORE-BEREICH

Im April hat Montano für ein deutsches berufsständisches Versorgungswerk ein Core-Büro- und Einzelhandelsgebäude im Herzen Hamburgs erworben. Das Objekt Dornbusch 2-4 liegt in fußläufiger Entfernung zum Rathaus und zeichnet sich durch einen vielfältigen Mietermix aus. Hauptmieter ist die Immobiliengesellschaft Quantum.

Die Ausstattung der Büros erfüllt mit New Work-Konzept und Well Being-Bereichen alle Ansprüche an moderne Bürogebäude. Die oberen Geschosse werden für Büros genutzt, die fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss für Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants. Umgeben von Hamburgs Wahrzeichen zeichnet sich das Ensemble Dornbusch 2-4 durch eine hervorragende Innenstadtlage aus. Es sind jeweils nur wenige Schritte zum Rathaus, zum Domplatz, zur Binnenalster oder zu Hamburgs Shoppingmeile, der Mönckebergstraße. In unmittelbarer Nähe des Gebäudes sind gleich fünf Bushaltestellen und auch die U-Bahn ist nur wenige Meter entfernt.



„Das Dornbusch bietet alles, was für ein langfristiges Investment unabdingbar ist: Es hat eine äußerst attraktive Lage und eine exzellente Teilbarkeit und Flexibilität der Flächen für Single- und Multi-Tenant-Nutzung, diversifizierte Mieterstruktur und erfüllt schon jetzt die Anforderungen hoher ESG-Standards.“

Benito Weiss
Senior Manager

ÜBER DIE IMMOBILIE

Das Objekt Dornbusch 2-4 umfasst ca. 5.700 Quadratmeter Mietfläche und zwei Tiefgaragen mit insgesamt 27 Stellplätzen. Die Gebäude wurden 1960 erbaut und in den Jahren 2006 und 2012 erweitert und umfangreich modernisiert. Sie verfügen über sieben (Dornbusch 4) bzw. acht (Dornbusch 2) Geschosse inklusive Staffelgeschossen und Dachterrassen. Die beiden Gebäudeteile verfügen über zwei unabhängige Haupteingänge und werden über zwei zentrale Erschließungskerne und drei Personenaufzüge erschlossen.



HIGH YIELD INVESTMENT MIT LANGJÄHRIGEM PARTNER

„Mit dem MASTRA konnten wir zum wiederholten Mal zeigen, dass auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten attraktive Transaktionen möglich sind. Mit seiner Lage im wirtschaftsstarke Rhein-Ruhr-Gebiet ist Mönchengladbach ein attraktiver Standort für Büroimmobilien und der bonitätsstarke Mieter Santander Consumer Bank sichert uns einen langfristig stabilen Cashflow.“

Katharina Weigl

Director Debt Finance & Investment



Im Juli haben Montano und Beyond Real Estate ein weiteres attraktives Objekt in das gemeinsame Gewerbeimmobilienportfolio aufgenommen. Der Bürokomplex Madrider Straße 1 („MASTRA“) in Mönchengladbach ist langfristig an die Santander Consumer Bank vermietet und voll indexiert.

Das moderne Gebäude generiert eine sehr hohe laufende Ausschüttungsrendite und befindet sich in einem aufstrebenden Teilmarkt Mönchengladbachs.

Als aktiver Asset Manager ist es unsere Aufgabe während der Haltedauer Nachnutzungsszenarien zu entwickeln und frühzeitig mit dem Bestandsmieter Optimierungsoptionen auszuloten. Durch eine flexible Gebäudestruktur bestehen verschiedene Möglichkeiten auf zukünftige Anforderungen an Bürogebäude zu reagieren.

Unser erfahrenes Asset Management Team hat in der Vergangenheit erfolgreich sowohl frühzeitige Verlängerungen mit Single-Tenant Mietern verhandelt, wie auch Konvertierungen von Single- auf Multi-Tenant Strukturen umgesetzt.

Das Objekt liegt im Mönchengladbacher Stadtteil Nordpark, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fußballstadion Borussia-Park. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung sorgen für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Nordpark wurde bis 1998 als britische Militärbasis genutzt. Nach der Übernahme und Privatisierung des Geländes durch die Stadt Mönchengladbach haben sich dort regionale und internationale Unternehmen mit insgesamt mehr als 5.000 Arbeitsplätzen angesiedelt.



ÜBER DIE IMMOBILIE

Das MASTRA wurde 2015 errichtet, besteht aus vier Gebäudeteilen und zeichnet sich durch eine zeitlose und effiziente Architektur aus. Es verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 18.700m² und 389 Stellplätze, verteilt auf eine Tiefgarage und Außenstellplätze.

FOKUSTHEMEN 2025

„2025 fokussieren wir uns auf selektive Investitionen in Büro, Logistik und Einzelhandel, bauen unser Public-Sector-Portfolio weiter aus, und nutzen die Chancen im Asset Management – um in einem anspruchsvollen Umfeld nachhaltig zu wachsen.“

Sebastian Schöberl

Mitbegründer und Managing Partner von Montano Real Estate



SELEKTIVE INVESTITIONEN

In den von uns bespielten Assetklassen Büro, Logistik und Einzelhandel beobachten wir den Markt weiterhin intensiv, wollen Opportunitäten im Bereich von Core-Plus- und Value-Add-Immobilien schnell identifizieren und sie beherzt realisieren – wenn die Bedingungen stimmen. Dafür arbeiten wir mit verschiedenen Kapitalgebern zusammen, deren Vertrauen wir uns in den vergangenen zehn Jahren erarbeitet haben.



AUSBAU DES PUBLIC-SECTOR-PORTFOLIOS

Investitionen im Public Sector und im Bereich Public Social Infrastructure sind sehr attraktiv dank langfristig sicherer Erträge und geringem Mietausfallrisiko. Deshalb wollen wir unser Public-Sector-Portfolio weiter sinnvoll ergänzen. Die dafür notwendigen Eigenkapitalzusagen liegen bereits vor. Und mit unserem Artikel-8-Fonds, mit dem wir ökologische und/oder soziale Aspekte bei der Auswahl von Immobilien berücksichtigen, wollen wir auch weiterhin risikoadjustierte attraktive Renditen für die Investoren erwirtschaften.



LEBENSMITTEL-EINZELHANDEL

Der Lebensmitteleinzelhandel erfreut sich auch in Krisenzeiten einer stabilen Nachfrage, denn er dient der Deckung von Grundbedürfnissen. Im Gegensatz zum klassischen Einzelhandel kann sich dieser Sektor auch gegenüber dem Online-Handel behaupten, weil die meisten Menschen ihre Lebensmittel lieber im Laden einkaufen. Die stabile Nachfrage der Verbraucher ist eine wichtige Basis für die Rentabilität von Lebensmitteleinzelhandels-Immobilien. Wir sehen in diesem Sektor zunehmend Möglichkeiten, Immobilien mit unserem aktiven Asset-Management-Ansatz zu repositionieren und damit attraktive Renditen für Value-Add-Investoren zu erzielen.



ÜBERNAHME VON ASSET-MANAGEMENT-MANDATEN

Infolge der inflationsbedingten Verwerfungen am Immobilienmarkt und der damit einhergehenden Marktberreinigung besteht eine große Nachfrage nach aktivem Management von Immobilien. Wir von Montano haben die entsprechende Erfahrung und dank vorausschauender Personalplanung auch die nötigen Kapazitäten. Wie unser Track Record zeigt, können wir eine Vielzahl von unterschiedlichen Interessensgruppen bedienen: von Mezzanine-Fonds über Banken bis zu in- und ausländischen Investoren. Für jedes Investment entwickeln wir eine individuell zugeschnittene Restrukturierungsstrategie, sowohl als agiler Dienstleister als auch mit eigenem Kapitaleinsatz.

ESG-ZIELE UND -MASSNAHMEN

Genau wie unsere Investoren sehen wir uns gegenüber Umwelt und Gesellschaft in der Pflicht, Nachhaltigkeitsziele hinsichtlich ökologischer, sozialer und ethischer Aspekte umzusetzen. Dabei orientieren wir uns an den etablierten ESG-Kriterien der Vereinten Nationen für die Bereiche Umwelt (ENVIRONMENTAL), Gesellschaft (SOCIAL) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (GOVERNANCE).



Der Klimaschutzplan der Bundesregierung sieht einen nahezu CO₂-neutralen Immobilienbestand bis zum Jahr 2050 vor:

- Bis 2030 soll der Kohlendioxidausstoß in Deutschland um 65% gesenkt werden. Bis 2040 sollen die Emissionen um 88% reduziert werden.
- Das Klimaschutzabkommen von Paris will die Erderwärmung unseres Planeten auf unter 2 °C begrenzen, bestenfalls sogar auf 1,5 °C. Anderenfalls ist mit einer Häufung extremer Wetterereignisse zu rechnen.

NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE

Die Umsetzung des Klimaschutzplans der Bundesregierung ist eine gewaltige Aufgabe für die Immobilienbranche. Mit einer gezielten ESG-Roadmap stellen wir uns dieser Herausforderung:



ANALYTICS BESTANDSMANAGEMENT

Die digitale Erfassung von Verbrauchswerten ermöglicht kürzeste Messabstände. Dadurch werden Optimierungspotenziale schneller erkannt.



KONKRETE CO₂-EINSPARZIELE

Für unsere Bestandsobjekte und jede (Neu-) Investition legen wir jährlich unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit konkrete CO₂-Einsparziele fest.



NACHHALTIG ANKAUFEN

Abschläge bei Mieten und Verkaufspreisen sind Konsequenzen nicht nachhaltiger Immobilien. ESG-Transformationsrisiken berücksichtigen wir daher umfassend.



KLIMADIALOG MIT MIETERN

Unsere ESG-Roadmap sieht vor, das mieterseitige Bewusstsein für nachhaltiges Handeln zu stärken und mittels „grüner“ Mietverträge die Grundlage für Verbesserungsmaßnahmen zu schaffen.



„Wir definieren Nachhaltigkeit als unternehmensweite Strategie und verfolgen diesen Ansatz entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Akquisition bis zum Exit.“

Alexandra Singer
Senior Manager



MARKT-FORSCHUNG

- Zusammenarbeit mit Verbänden, Institutionen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen (BVI & DGNB)

FONDS-MANAGEMENT

- Teilnahme an Ratings für Immobilienfonds (z. B. CRREM, UN Sustainable Goals, Scope)
- Nachhaltigkeits-Reporting (intern und extern)

ANKAUF

- Potenzielle Neuankäufe werden mit dem ESG-Check auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft
- Kosten für Optimierungen werden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt

BESTANDS-MANAGEMENT VERMIETUNG

- Verbrauchsdatenanalyse
- „Grüne“ Mietverträge
- Dienstleistersteuerung
- Grüne Property-Management-Verträge
- Jährliche ESG-Checks

VERKAUF

- Mögliche Wertsteigerung durch nachhaltige Maßnahmen realisieren

ESG-ROADMAP

DER ANKAUFSPROZESS

Im Ankaufprozess wird zusätzlich zu einer standardmäßigen technischen Due Diligence eine ESG-DD durchgeführt, die gemeinsam als Ausgangspunkt für die Bestimmung der Investitionskosten während der Halteperiode dienen.

Die ESG-DD ermittelt konkrete Maßnahmen zur Optimierung der Immobilie hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte und umfasst somit mehr als eine rein energetische Betrachtung. Dabei werden objektspezifische Maßnahmen zur Reduzierung von Energie- und Betriebskosten,

zur Erhöhung des Nutzerkomforts oder zur Steigerung des Objektwerts herausgearbeitet und über Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen in Kombination mit Emissions- bzw. Umweltanalysen untersucht.

Anschließend werden ESG-Kriterien anhand objektiver Objekteigenschaften quantifiziert und in einem Punktesystem (ESG-Check) zur Bewertung der Nachhaltigkeit eines Objekts abgebildet.

Jedes Objekt muss dabei im Rahmen einer Scorecard-Bewertung eine Gesamt-Mindestpunktzahl von 3,0 aus bestimmten Kriterien erreichen, um als potenzielle Akquisition für Montano in Betracht zu kommen.

Die abgeleitete Objektstrategie auf Basis unserer ESG-Roadmap wird im Ankauf gemeinsam durch das Investment- und Asset-Management verabschiedet. Während der Halteperiode wird die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen nachverfolgt, um die Erreichung von Zielen im Bestand zu messen und bei Bedarf nachzusteuern.

BESTANDSMANAGEMENT UND VERMIETUNG

Kostengünstige und effektive Maßnahmen werden sofort umgesetzt, kostenintensive Maßnahmen auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Die für den Ankauf entwickelte und verabschiedete Objektstrategie umfasst ein kurzfristig umsetzbares Standard-ESG-Toolkit, welches kostengünstig einen sofortigen Nutzen im Hinblick auf die Energieeffizienz sowie den CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ermöglicht.

Zusätzlich wird ein objektspezifisches ESG-Toolkit im Rahmen der ESG-DD entwickelt, um je nach Beschaffenheit des Gebäudes weitere Maßnahmen in Abstimmung mit unseren Investoren und im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit zu untersuchen. Bei Bedarf wird im Rahmen der jährlichen Objektplanung nachgesteuert.

Der grüne Mietvertrag gehört für Mieter und Vermieter zu den wichtigsten Instrumenten, um zum Thema Nachhaltigkeit in einen Dialog zu treten. Die Regelungen helfen beiden Parteien, Ressourcen zu schonen und damit die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie nachhaltig zu erhöhen. Hierfür nutzen wir den Leitfaden der ZIA für grüne Mietverträge.

PARTNERSCHAFTEN

Um die Nachhaltigkeit der von uns betreuten und unserer eigenen Immobilien zu erhöhen, greifen wir auch auf die Expertise verschiedener Partner zurück:

LINS RECYCLING

Die Entsorgungsverträge für alle unsere Bestands-Büroimmobilien stellen wir auf Verträge mit LINS Recycling um. LINS prüft bestehende Verträge, hebt Potenziale und arbeitet mit lokalen Partnern neue Recycling- und Entsorgungskonzepte aus. In enger Zusammenarbeit mit den lokalen Entsorgungsunternehmen sammelt LINS zudem alle Informationen zu Müllarten, Turnus und Menge und arbeitet diese in einem Abfall-Reporting auf. Diese Daten können dann in Quantrefy (siehe rechts) eingespeist werden.

PAUL TECH

In acht unserer Büroimmobilien verbauen wir derzeit ein Smart-Valve-System von PAUL Tech. Bei dem System handelt es sich um ein KI-Tool, mit dem sich auch Bestandsheiznetze nachrüsten lassen. Über eine dauerhafte Echtzeit-Temperaturmessung erkennt das System, ob die Warmwassermenge im Heizkreislauf ausreicht, ob nachgeheizt oder die Heizung ausgestellt werden muss. Auch eine Nacht- oder Wochenendausschaltung lässt sich programmieren. Zudem liefert das Tool eine Heizungsprüfung samt Reporting und Handlungsempfehlungen sowie einen dauerhaften hydraulischen Abgleich gemäß EnSimiMaV §2 I.

QUANTREFY

Für 34 unserer Büro- und insbesondere Logistikobjekte verwenden wir das ESG-Tool Quantrefy. Quantrefy misst kontinuierlich den Strom-, Wärme- und Frischwasserverbrauch sowie die Abfallmengen und speist die Daten in ein Echtzeit-Dashboard ein. Dort werden sie dann europaweit mit den Daten ähnlicher Objekte (Baujahr, Nutzung, letzte Sanierung, Lage, Größe) verglichen und liefern dadurch Benchmarks – sowohl für die einzelnen Immobilien als auch für das Portfolio. Neben der fortlaufenden Analyse und dem Reporting der Objekte empfiehlt Quantrefy Maßnahmen, die bei Vergleichsobjekten gut funktioniert haben. Über die Jahre hinweg lassen sich so die energetischen Auswirkungen von ESG-Maßnahmen stets aktuell an den Verbrauchsveränderungen ablesen und es entsteht ein Track-Record der Verbesserungen.

FONDSMANAGEMENT

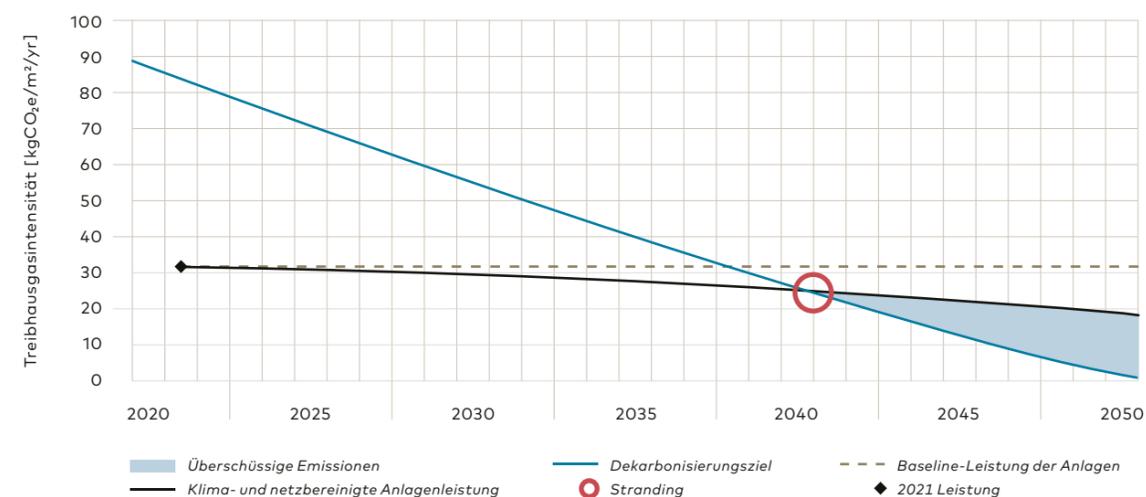
Informationen aus dem Bestandsmanagement fließen kontinuierlich in das übergreifende Fonds-Reporting ein. So ermittelt die Stranded-Asset-Analyse die Treibhausgasemission (kg CO₂e/m²/yr) von Immobilien ent-

lang eines Zielpfads. Dieser Zielpfad wird länder- und sektorspezifisch (z.B. für Büroimmobilien) definiert. Die Effekte von verändertem Heiz- und Kühlbedarf sowie die Dekarbonisierung der Stromerzeugung sind be-

reits berücksichtigt. Ein „Stranding-Risiko“ wird mittels erwarteter Kosten zur Einhaltung des Zielpfads (Sanierungskosten in € und Zeitablauf) quantifiziert.

STRANDED-ASSET-ANALYSE

Basierend auf dem globalen Erwärmungsziel: 1,5 °C



SOCIAL



Das Arbeitsumfeld bei Montano ist geprägt von gegenseitigem Respekt, klaren Strukturen und offener Kommunikation. Als Arbeitgeber bieten wir Wertschätzung, Chancengleichheit und Raum für die persönliche Weiterentwicklung. Denn unsere Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolges.

Montano schätzt und fördert Inklusion und Diversität. Der Anteil der Mitarbeiter mit internationalem Hintergrund liegt in unserem Unternehmen bei 82%, der Anteil Frauen aktuell bei 32%. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit des Senior-Management-Teams liegt in unserem erst 2013 gegründeten Unternehmen bei knapp sieben Jahren.

Alle Mitarbeitenden erhalten bei uns die Möglichkeit, an Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Compliance, Fondswesen und Rechnungslegung teilzunehmen. Als Team-Building-Maßnahmen veranstalten wir zudem alljährlich Off-Site-Events, wie gemeinsame Ski- oder Wanderausflüge.

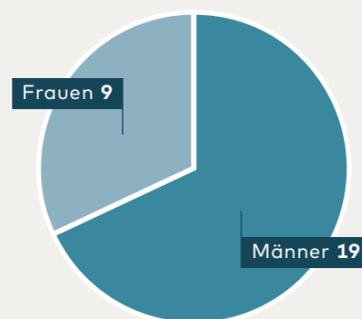
„Montano ist mehr als nur ein Arbeitgeber: Wir sind eine Gemeinschaft, die sich gegenseitig wertschätzt und unterstützt. Ein starkes Team und ein positives Arbeitsklima sind unser Verständnis von sozialer Verantwortung und ein wichtiger Bestandteil unseres ESG-Engagements.“

Angelina Hortig
Associate

ANZAHL DER MITARBEITER

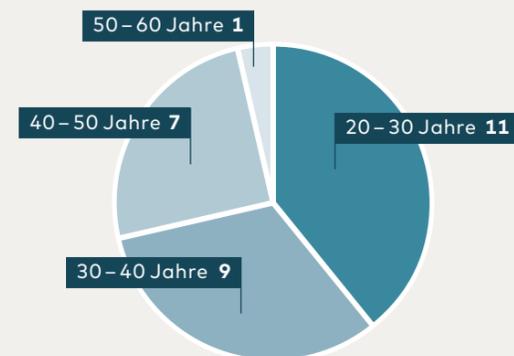


FRAUENQUOTE



32%
zum 31.12.2024

ALTERSSTRUKTUR



Ø 12,9 Jahre Berufserfahrung
Ø 4,7 Jahre bei Montano



MITARBEITENDE MIT INTERNATIONALER
ERFAHRUNG IN STUDIUM UND BERUF

82%

LOGISTIKVERMIETUNG MIT SCHWERPUNKT AUF ESG

KOSTENGÜNSTIGER BETRIEB

Im Rahmen einer im September 2021 vereinbarten Partnerschaft erwerben Montano und der weltweit tätige Investmentmanager Carlyle gemeinsam Last-Mile Logistikimmobilien in deutschen Metropolregionen. Montano ist dabei für das Investment- und Asset Management zuständig. Im Juli 2023 hat Montano eine Logistikhalle aus dem gemeinsamen Portfolio an die Volkswagen-Tochter Volkswagen Original Teile Logistik GmbH & Co. KG vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von sechs Jahren.

UNSER BEITRAG

Die Immobilie wurde im Laufe des vergangenen Jahres unter dem Gesichtspunkt der langfristig angelegten Nachhaltigkeitsstrategie umfänglich saniert und den Mieterbedürfnissen optimal angepasst. Grundlage war ein hausinterner Maßnahmenkatalog, aus dem für jede Liegenschaft ein individueller und bedarfsgerechter Maßnahmenplan abgeleitet wird. Um einen möglichst CO₂-neutralen Gebäudebetrieb zu erreichen, wurde in einem ersten Schritt die Dachdämmung deutlich verbessert. Hierzu wurde das gesamte Dachschichtenpaket ab der

bereits vorhandenen Unterkonstruktion erneuert. Anstatt lediglich den gesetzlichen Mindeststandard nach dem GEG zu erfüllen, wurde eine deutlich energiesparendere BAFA-geförderte Dämmung aufgebracht. Die Folie zur Dachabdichtung wurde zudem so ausgewählt, dass künftig eine Photovoltaikanlage den Autarkiegrad der Liegenschaft steigern kann, ohne dass es einer aufwendigen zusätzlichen Unterkonstruktion bedarf. Neu eingesetzte Dachkuppeln und ein spezielles Dock für die Warenan- und -auslieferung verringern die Wärmeverluste noch weiter. In einem zweiten Schritt wurde der Heizölkessel gegen eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgetauscht, die über das vollständig überarbeitete Heizungssystem die einzelnen Hallenteile beheizt. Zudem wurde die gesamte Beleuchtung der Liegenschaft auf LED-Technik umgerüstet. Der Strom für die gesamte Halle kommt dabei zu 100% aus regenerativen Quellen.

DAS OBJEKT

Die Logistikhalle wurde auf Wunsch des Mieters mit einer zusätzlichen Sprinklerung versehen. Somit können auch Güter wettergeschützt im Außenbereich gelagert werden. Für die Mitarbeiter des Mieters wurden im Außenbereich zusätzlich ein Ruhebereich, ein beleuchteter und überdachter Fahrradabstellbereich sowie mehrere Elektroladesäulen für PKWs errichtet.



„Bestandsimmobilien zu modernisieren und so maßgeblich zu mehr Nachhaltigkeit im Immobiliensektor beizutragen, ist eine wesentliche Säule unserer Geschäftsstrategie. Dem Mieter helfen solche Maßnahmen zugleich, ein Objekt möglichst kostengünstig betreiben zu können. Um die Qualität der umgesetzten Maßnahmen auch Dritten gegenüber aufzeigen zu können, lassen wir für die Logistikhalle in München in diesem Jahr eine BREEAM Zertifizierung mit dem Ziel ‚Exzellent‘ durchführen.“

Maximilian Bradaczek
Technical Asset Manager



ÜBER DIE IMMOBILIE

Die Logistikhalle liegt in der Wasserburger Landstraße im Münchner Osten. Sie bietet insgesamt 13.090 m² Lagerfläche und verfügt über eine hervorragende Lage mit geradliniger Verbindung in den Stadtkern Münchens.

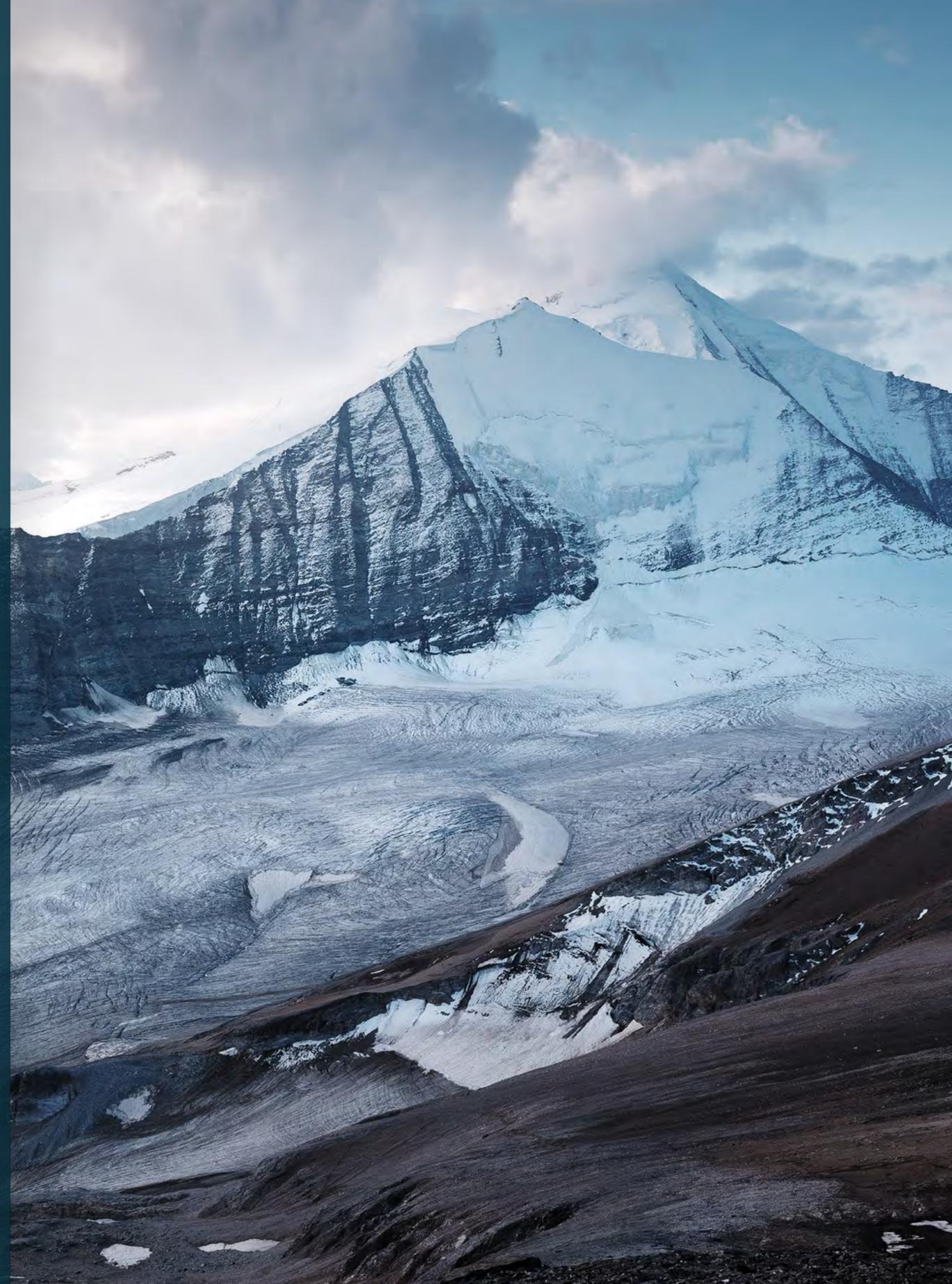


AUSBLICK

Für das laufende Geschäftsjahr 2025 haben wir uns folgende konkrete Ziele gesetzt:

- Wir werden weitere selektive Investments in Core-Plus- oder Value-Add-Objekte tätigen und ganz gezielt unser Public-Sector-Portfolio und die Investmentsparte „Social Infrastructure“ weiter ausbauen.
- Auch das Einzelhandels- und Logistikportfolio wollen wir weiter ausbauen.
- Die Marktverwerfungen wollen wir nutzen, um weitere Investoren mit unserer Expertise beim Management von herausfordernden Immobilien zu unterstützen.
- Sich bietende Gelegenheiten für den Ankauf von Value-Add-Objekten sowie nicht ESG-konforme und gestrandete Büroimmobilien werden wir nutzen, um diese neu und umweltfreundlich zu positionieren.

Möchten Sie Ihre Investment-Strategie feinjustieren oder neu definieren? Hat Ihr Portfolio genügend Wachstumspotenzial? Sind Ihre Ziele nachhaltig realisierbar? Wir entwickeln Perspektiven, realisieren das Wertsteigerungspotenzial Ihrer Immobilien und erhöhen Ihren Return on Investment. Zuverlässig, unabhängig, wachstumsstark.



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Information und dient ausschließlich zur Information über die Montano Real Estate GmbH („Montano“). Änderungen bleiben vorbehalten und können jederzeit ohne Vorankündigung erfolgen. Obwohl Montano in der Überzeugung handelt, dass die dargestellten Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Dokuments korrekt sind, kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Es besteht keine Verpflichtung seitens Montanos, auf Änderungen von enthaltenen Angaben hinzuweisen und/oder dieses Dokument zu aktualisieren. Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen verursacht wurden, ist eine Haftung der Montano sowie ihrer Organe ebenfalls ausgeschlossen, sofern ihr kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt. Von diesem Dokument dürfen weder im Ganzen noch auszugsweise Kopien angefertigt werden. Eine Weitergabe dieses Dokuments oder darin enthaltener Informationen an Dritte ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung der Montano zulässig.

KONZEPT

STEINLEIN Werbeagentur, Wörthsee/Köln

BILDNACHWEIS

Studio Carina Rabeian

Michael Schöberl

Montano Real Estate GmbH

Grafiken und Diagramme:

STEINLEIN Werbeagentur, Wörthsee/Köln

Getty Images Deutschland GmbH, München

Heinz von Heydenaber, Hohenschäftlarn

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht das generische Maskulinum. Es soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral verstanden werden – diese Sprachform ist wertfrei und impliziert keine Benachteiligung anderer Geschlechter.

Stand: Februar 2025

MÜNCHEN

Montano Real Estate GmbH

Lenbachplatz 5

80333 München

Tel. +49 89 24216980-0

Fax +49 89 24216980-29

E-Mail info@montano.eu

FRANKFURT

Montano Real Estate GmbH

Roßmarkt 13

60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 34871718-0

Fax +49 69 34871718-49

E-Mail info@montano.eu

BERLIN

Montano Real Estate GmbH

Kurfürstendamm 15

10719 Berlin

Tel. +49 30 12087770-0

Fax +49 30 12087770-99

E-Mail info@montano.eu