

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

Brief

NR. 596 | 13. KW | 28.03.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Deutschland wird wieder Exportnation! Wir exportieren Expertise. Endlich weiß ich, was der sprichwörtliche Kuhhandel wirklich bedeutet. Das ist eben nicht der Handel mit Kühen, wie ich immer dachte, sondern das Verhandeln auf höchster politischer Ebene zu allseitigem Nutzen. Wir exportieren jetzt unsere „**ich komme eher aus dem Völkerrecht**“-Expertise in das Amt der Präsidentin der **UN-Generalversammlung, wo sie zumindest zu Hause keinen Schaden mehr anrichten kann** und nach drei belehrend-moralistischen, feministischen Jahren in der deutschen Außenpolitik auch Deutschlands Lächerlichkeit nicht mehr auf eine noch höhere Stufe heben kann. Sie selbst dürfte damit im Anschluss in Ergänzung ihres politischen Rentenziels eine Karriere als gut bezahlte Rednerin erfolgreich ausfüllen können. **So ist allen gedient. Das ist Politik.** Dass dabei eine Fachfrau, die wirklich was von Völkerrecht versteht, hinten herunterfällt, ist einfach ein Kollateralschaden. Offen bleibt, was jetzt mit **Robert** geschieht, der ja nach Aussage seiner Partei-Freundin wirklich was von Kühen verstehen soll (**NDR** November 2020). In den neuen, rein grünen 100-Milliarden-Euro-Investments muss doch für einen gut auftretenden Wirtschafts-Autodidakten noch ein Posten offen sein.

Es ist noch nicht zu Ende. So richtig dürfte die deutsche Immobilienwirtschaft **trotz des absehbaren Wendepunktes und der neuen Chancen im neuen Zyklus** die alte Krise noch nicht hinter sich haben (vgl. auch **Prof. Gondring**, S. 17). Selbst Überlebende nach StaRUG, internem Bankenverzicht oder Konsolidierungs-Insolvenz bleiben lange Zeit für Banken und Anleger verbrannt. Das war immer so. Außerdem fällt mir für eine Reihe von Unternehmen und Fondskonstruktionen einfach nichts ein, wie die ohne dramatische Kapitalschnitte aus dem neuen *Circulus vitiosus*, insbesondere bei Büro, herauskommen wollen. Im Anschluss an die erste Vollvermietungsphase ist bei Büro in schwierigeren Phasen **90% gleich Vollvermietung. Single-Tenant-Mietverträge** in maßgeschneiderten Immobilien **sind Fallbeile mit Zeitschaltuhr. ESG** wird zum Brandbeschleuniger. Gleichzeitig auslaufende **Zinsbindungen drücken dann den Zünder.** Und das gilt auch für Wohnungsfonds. Selbst bei Vollvermietung und guter Qualität und ohne dämliche Fehler der Newcomer-Szene verdampft bei Verdoppelung der Zinsen von zwei auf vier Prozent der negative Leverage-Effekt die Eigenkapitalrendite und damit die Bewertung. Mehr

dazu in meiner Kommentierung des **IW/ZIA**-Stimmungsindex (vgl. S. 3). Das entspricht auch dem **deutschen Stimmungsbild der MIPIM** (vgl. S. 9). Ein Background-Kommentar zur Mipim: „Wer von konstruktiven Gesprächen, arbeitsintensiven Tagen gerade durch das schlechte Wetter, sich anbahnenden Geschäften und guter Stimmung im neuen Zyklus spricht, lügt.“

„**Der Lauscher an der Wand hört seine eigene Schand**“. Die **Trump**-Administration sendet **SIGNALE** und macht sich zur Lachnummer. Ich verstehe jetzt Trump, der die Schließung des Bildungsministeriums anordnete. Aus seiner Entourage merkt das wohl auch keiner. Nichtsdestotrotz kann man einen **Weckruf** nicht lauter nach Europa zu den **erbärmlichen Trittbrettfahrern** rufen. **Natürlich macht mir der Billionen-Freibrief für die Merz-Koalition Sorgen.** Aber seien wir doch ehrlich, **wir haben 20 Jahre lang die „Friedensdividende“ und die Infrastruktur-Instandhaltung verfressen und müssen uns jetzt darauf einstellen, den Gürtel enger zu schnallen.** Außerdem ist das **Nachrüstung** und nicht **Aufrüstung** und überwiegend **Reparatur oder Ersatz** und nicht **Investition**. Deshalb muss ich trotz aller verfassungsrechtlicher und vor allem demokratischer Bedenken die „**Alternativlosigkeit**“ der **Sonder-schulden** anerkennen. Natürlich ist das ein Versprechensbruch. Andererseits **hat Merz in wenigen Tagen noch vor Regierungsantritt mehr in die Wege geleitet**, als die Koalitionen in den letzten 15 Jahren.

Letzten Mittwoch vor 30 Jahren (26. März 1995) trat das Schengener Abkommen mit Belgien, Deutschland, Frankreich, Luxemburg, Niederlande, Portugal und Spanien in Kraft. Das würde ich heute noch unterschreiben, auch in Erweiterung der 1999er Eurozone um Italien, Finnland, Irland, Österreich. **Ich weiß nicht, was die Politik ritt, dann die „alle rein“ Tore zu öffnen** und damit dem Spaltpilz des kulturell verbundenem Europa Nährboden zu liefern.

Manchmal verstehe ich den „einfachen Wähler“. Demokratie hat ja nun einmal nichts mehr mit Volkesstimme zu tun. „Demokratia“ bedeutet wört-



Robert

Sorry, noch **EINE** Seite →

lich „Herrschaft des Volkes“. Wenn ein Drittel der Bevölkerung hinter linke und rechte Brandmauern gedrängt wird und ein weiteres Drittel ähnlich Denkender in der politischen Mitte des gutmenschlichen Bildungsbürgertums in Partei- und Koalitionshaft genommen wird, besteht die Gefahr, dass eben jetzt so keine Politikwende stattfinden wird.

Und mit Demokratie hat es wenig zu tun, wenn gegen §2, Satz 2 der **Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages**: „Jede Fraktion des Deutschen Bundestages ist durch mindestens **einen Vizepräsidenten** oder eine Vizepräsidentin im Präsidium vertreten“ die größte Oppositionspartei, die 20% der Wähler repräsentiert, ausgeschlossen wird. **Ein dümmeres Eigentor kann Demokratie nicht schießen.** In 4 Jahren könnte die „Rache des kleinen Bürgers“ an dem jetzt stattfindenden Geschacher **zu einer echten Wende führen.** Wir haben das dann demselben, besser verdienenden Gutmenschentum zuzuschreiben, das mit billigem Gas Life-Work-Balance, offene Grenzen, Wokismus, Klimareligion oder Gendern u.v.m. finanzierte - und das Deutschland erneut zum kranken Mann Europas machte. Wir werden mit der **Demokratie und der AfD** leben müssen, auch wenn es weh tut. **Sonst wird sich die Demokratie selber abschaffen,** wie es uns gerade in ungeheurer Plakativität in den USA vorgeführt wird. Ich habe das Gefühl, dass einfach in der ganzen westlichen demokratischen Welt ein Drittel der Bevölkerung sich abgehängt fühlt und nach Auswegen an den politischen Rändern sucht.

Die Immobilienwirtschaft freut sich über die 35 Mrd. Euro, die lt. **Rolf Buch** an die Wohnungswirtschaft gehen. Infrastruktur geht an den Bau. Der **ZIA** fordert Schnelligkeit und Abbau von Hürden (S.3.). Wer aber einmal im öffentlichen Dienst war, oder ihn optimistisch beraten hat, kennt die Geschwindigkeit seiner göttlichen Mühlen. **Investieren kosten ungeheuer viel Arbeit und Kapazität. Die Kapazität ist gar nicht da.** Das fing bei mir schon früh an: Ich erinnere mich, als wissenschaftlicher Assistent beim damaligen Bankenpapst **Prof. Dr. H. E. Büschgen** an der **Uni Köln** für meine großen Tabellen auf der mechanischen Schreibmaschine einen meterbreiten Schreibwagen (das Ding mit der Walze, das früher hin- und herging, siehe Bild) bestellt zu haben. Die Walze wurde Jahre später, als ich bereits in der Immobilienwirtschaft war, ausgeliefert und kostete mehr als der erste gleichzeitig ausgelieferte PC. Die Schreibmaschine gab's nicht mehr. Später bei der Beratung von **Treuhandan-**



stalt, TLG, Bundesrepublik, Bundesbank, Stadt Köln oder **DLR** konnte ich die Erfahrungen nur bestätigen. Und auch heute **bleiben für Journalisten wenig andere Möglichkeiten,** der Familie einen Mercedes oder einen Diamanten zu schenken, **als auf Schreibmaschinen zurückzugreifen** (siehe Bild).

Ich bin gut versichert. In eigener Sache: Im Moment überlege ich mir, in unserem Ärztehaus ein Apartment zu nehmen. Jeder Arzt meines Rundum-Schlages hat Verbesserungsideen. Nächste Woche gibt's eine **neue Augenlinse. Nichts Wichtiges, aber Schonung. Daher kann es sein, dass unsere nächste Ausgabe erst am Montag in 2 Wochen erscheint.** Diesmal leben wir stark von Fremdbeiträgen. **Dr. Gudrun Escher,** „Kopf des Ruhrgebiets“, berichtet mit Ironie von der Mipim (S. 9) und von den Mipim-AWARDS und der intellektuellen Herausforderung, sie zu verstehen (S. 22). **Viktor Weber, Acquirepad UG,** führt uns in die **schleichende Revolution im Immobilieninvestment** ein (S. 15). **Prof. Dr. Martin Gornig** vom **DIW** spricht im **Interview** mit unserem Partner **BVT** über die Globalisierung und potenzielle Produktionslösungen (S. 21). Meine Professoren-Freunde, **Prof. Dr. Hanspeter Gondring,** unser **Chefvolkswirt,** und **Prof. Dr. Günter Vornholz** sind leider mit ihren volkswirtschaftlichen Beiträgen ein wenig nach hinten gerutscht. **Lieber Hanspeter, lieber Günter,** Ihr seid wissenschaftlich phantastisch, aber recht lang. Den Vornholz-Beitrag „Sondervermögen und Effekte für die Immobilienwirtschaft“ haben wir im Original an den „Der Immobilienbrief“ angehängt (Seite 28 ff).

Lieber Hanspeter Gondring, Dich als Freund zu haben, beunruhigt manchmal. Trotzdem lese ich Dich deutlich lieber und finde Dich **unterhaltsamer als die 444. Quartals-Maklerbefindlichkeit zum sich erholenden Markt. Und Du hast Recht, leider.** Und Du sagtest es vor 3 Jahren schon voraus. Dein „WHITEPAPER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2025/2026“ beunruhigt heute darüber hinaus. *„Selbst für den Fall ... eines Friedens in der Ukraine kommen ... als nächste Herausforderungen die Annexion von Taiwan, die zunehmenden Übergriffe der USA-Administration auf die Nachbarländer, der nationale Protektionismus, die latente Bedrohungslage in Europa, die Verwerfungen auf den Rohstoffmärkten u.v.m (hinzu).“*

Liebe Optimisten der Immobilienwirtschaft, lesen Sie bitte **die 18 Thesen von Gondring** am Schluss seines Beitrages. Das soll nicht Ihren Optimismus verletzen. Aber es hilft, sich mit etwaigen volkswirtschaftlichen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft auseinanderzusetzen und Gegenargumente zu finden. Das einzige Gegenargument, das ich aus dem Stegreif finde, ist, dass da Tausende von Mitarbeitern nichts anderes zu tun haben, als ihre immobilienwirtschaftliche Daseinsberechtigung zu finden. **Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen.**

Ihr Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
IW/ ZIA: StimmungsindeX hofft auf Politik (Rohmert)	3
Empira: Finanzierungslücke pusht alternative Finanzierungen (Rohmert)	5
Corenet Global: Wie teuer ist Deutschland wirklich? (Rohmert)	7
VONOVIA schaltet auf Wachstum um (Escher)	7
MIPIM 2025: Vermischter Streifzug (Escher)	9
Savills: Spitzenrenditen für europäische Büroimmobilien im fairen Bereich (Rohmert)	13
Christie & Co: Hotelinvestmentmarkt vor Erholung (Rohmert)	14
MIPIM Awards 2025: Zweimal „Hamburger“ aber keine „Berliner“ (Escher)	22
Impressum	23

Fremdbeiträge

Immobilienwirtschaft Whitepaper 2025/26 Wann kommt der Aufschwung? (Prof. Dr. Dr. Hanspeter Gondring)	17
Schleichende Revolution im Immobilieninvestment - Vom Excel-Sheet zur KI (Viktor Weber, GF Acquirepad UG)	15
Sondervermögen und Effekte für die Immobilienwirtschaft (Prof. Dr. Günter Vornholz)	28

Aus unserer Kooperation mit dem „BVT-Newsblog“

Nearshoring ist ein vielversprechender Ansatz - Prof. Dr. Martin Gornig vom DIW Berlin im Interview	21
--	----

Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 172

(Dr. Gudrun Escher) ab Seite 24

Duisburg: Büro-, Logistik und Investmentmarkt 2024	1
Projekt des Monats: newPark Datteln	3

Aus unserer Medienkooperation mit „IMMOBILIEN INTERN“

Keine leeren Versprechungen mehr beim Wohnungsmarkt!	17
---	----

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Prof. Dr. Dr. Hanspeter Gondring FRICS; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Prof. Dr. Günter Vornholz; Viktor Weber.**

Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe; Empira AG, Finexity Services GmbH, Garbe Unternehmensgruppe, vdp Research GmbH sowie HypZert.

Am **23. Mai 2025** kommt die **600ste Ausgabe** von „Der Immobilienbrief“!

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei dieser Jubiläums-Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen würden. Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines kurzen Fachbeitrages.

Unsere Anzeigenpreise:

1/1 Seite: 3.500,- • 1/2 Seite: 2.500,- • 1/4 Seite 1.750,- Euro (jeweils zzgl. MwSt.)

Für Buchungen, Fragen und Anregungen kommen Sie einfach auf uns zu: **Werner Rohmert** und **Constanze Wrede** unter info@rohmert-medien.de oder 05242/901250.

In eigener Sache: Unsere Welt hat sich geändert. Viele Fakten sind schon durch das Internet gesprudelt, bevor wir darüber nachgedacht haben. Viele Leser interessiert vor allem die Meinung, andere nur die Fakten. Wir haben deshalb entschieden, Meinung oder Analyse von den Quellenzusammenfassungen optisch zu trennen und in blauer Schrift zu zeigen.

STIMMUNGSINDEX VON IW UND ZIA HOPFT AUF POLITIK

Normen, Bauvorschriften, technische Vorgaben sind die höchsten Hürden

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Der Stimmungsinde x von IW und dem Branchenverband ZIA sieht die Immobilienwirtschaft in gespannter Erwartung auf den bevorstehenden politischen Wechsel in Deutschland. Das belege die Frühjahrsbefragung des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Allerdings entwickle die Geschäftslage sich aktuell für einige Befragte nicht gut. Aber die Hoffnung auf einen Turnaround wachse, meint ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. Die Befragten beschreiben ihre Sorgen und Wünsche. (WR+)

Basiseffekt schafft Träume. „Der Immobilienbrief“ ist sich auf der einen Seite auch sicher, dass nach den teilweise dramatischen Einbrüchen von ein bis zwei Dritteln im Transaktionsgeschäft je nach Assetklasse und bis zu -20% bis -40% Bewertungseinbruch bei Gewerbe, und insbesondere bei Büro bis hin zur Stranded Asset Kategorisierung **jetzt der Beginn eines neuen Zyklus mit beachtenswerten Wachstumsraten** dank Basiseffekt ansteht. **Andererseits dürfte die Krise im Bestand noch nicht hinter uns liegen.** Nur wer nach 3 Trostlos-Jahren immer noch kapitalstark ist oder einen Konzern bzw. eine Kapitalsammelstelle hinter sich hat, hat gute Chancen, aus dem sich insbesondere bei Büroimmobilien anbahnenden Circulus Vitiosus herauszukomme. Auslaufende Mietverträgen bei Gewerbe mit unvermeidlichen Leerständen und neuer Mietkalkulation, oft gleichzeitig auslaufende Finanzierungen und zusätzlichem Kapitalbedarf für Sanierungserfordernisse für die Neuvermietung bei meist ab 2027 zu teuer eingekauften Objekten führen in einen Teufelskreislauf mit dann anstehenden Neubewertungen, Kapitalnachforderungen und Kreditverweigerungen.

Besonders betroffen sind Fondskonzepte. Das gilt übrigens nicht nur für Gewerbe mit dem hohen Risiko auslaufender Großmietverträge und anschließendem Leerstand, **sondern auch für Wohnen.** Denn auch bei Vermietungssicherheit und guter Qualität führt allein eine mögliche Verdoppelung der Zinslast in den nächsten Jahren zu negativen Leverage-Effekten und Verdampfung der Eigenkapitalrendite. Gerade außerhalb der prominenten und medienwirksamen Fondskonzepte dürften sich Herausforderungen anbahnen. Notwendige Kapitalbeschaffung u.a. durch Objektverkäufe und Druck von der BaFin ist bei einer im Abwärtstrend befindlichen Liquiditätsquote von jetzt nur 3% bei

einer Mindestliquiditätsquote von 5% in den Anlagebedingungen, wie **Thomas Daily** gerade für einen ambitionierten offenen Wohnimmobilienfonds meldete, leicht abzusehen. Auch von der Mipim hören wir im Background von schlechter Stimmung aus Deutschland bei stärkerer Aufhellung im Ausland. Auch der aktuelle Stimmungsinde x **Deutsche Hypo/NordLB** resümiert: „Die allgemeine Erwartung ist, dass in 2025 kein großer Turnaround zu erwarten ist“.

ZIA-Präsidentin Schöberl erhofft sich jetzt deshalb schnelle und kraftvolle politische Signale. Bürokratie und überzogene Regulierung machten die Prozesse immer langsamer. **Es brauche „neben dem Investitionsschub auch neuen Reform-Mut“.** Die Geschäftslage wird bei den Befragten im Stimmungsinde x aktuell mit einem Wert von 11,1 Punkten bzw. einem Minus von 6,9 gegenüber dem Vorquartal deutlich schlechter beurteilt. Die Erwartungen dagegen verbessern sich um 6,9 Punkte und steigen auf 21,7. **Das Immobilienklima insgesamt bleibt mit 16,3 etwa konstant (-0,1 Punkte).** Die Unternehmen rechnen mit einer Besserung der Lage in den nächsten zwölf Monaten.

Viele blieben dabei aber zugleich skeptisch, so Schöberl. **Hoffnung setzt sie in das 500 Mrd. Euro starke Sondervermögen für Extra-Investitionen.** Vonovia-Vormann **Rolf Buch** bestätigte im Background, dass 35 Mrd. Euro in den Wohnungsbau gehen sollen. **Besonders wichtig sind** den Befragten, um Bau und Immobilien wieder zu einem echten Konjunkturmotor zu machen, **einfachere Normen, Bauvorschriften und technische Vorgaben (70%) sowie Digitalisierung der Behörden (40%).** Mit Blick auf das Bauland wird die schnellere Ausweisung in Wachstumsregionen besonders unterstützt (66%). Bei der Frage der Förderung werden zinsreduzierte Darlehen (52%) hoch bewertet. **Das Thema Zinsen sei leider gerade wirklich heikel, so Schöberl.** Die Extra-Schulden des Bundes könnten Kredite noch teurer machen. Das macht die Zinsverbesserung und damit auch die Bewertungsberuhigung schon wieder wett. Vor allem kann aus „Der Immobilienbrief“/ PLATOWSICHT das Schuldenpaket langfristig die Zinsen auf ein höheres Niveau heben. Das Investitionspaket wird wohl auch Inflationwirkung entfalten. Und die Kerninflation ist immer noch hoch. Hinzu kommt für die Immobilienwirtschaft, so Schöberl, dass das **Thema Zinsen auch aus steuerlicher Sicht**

Personalien

Frankfurt: **Torsten Doyen**, seit 2022 für das Geschäft mit institutionellen Kunden zuständig, scheidet aus dem Vorstand der **Branicks Group** aus. **Christian Fritzsche** (COO) übernimmt den Aufgabenbereich und übergibt seine Zuständigkeit für den Eigenbestand und den Dienstleister **Branicks Onsite** an CEO **Sonja Wärtges** als zusätzliche Aufgaben. Ferner rückt **Lukas Brunert** in die Geschäftsführung von **Branicks Onsite** auf, wo er sich um Nachhaltigkeitsthemen kümmern wird.

Hamburg: **Avison Young** hat **Christian Verg** zum neuen Director Capital Markets ernannt. Er kommt von **Robert C. Spies**.

problematisch sei, denn aktuell werde die Abzugsfähigkeit durch die sogenannte Zins-schranke gehemmt. Das schränke dringend nötige Bautätigkeit ein.

Die Ergebnisse der Gebäudeklassen im Einzelnen: Im Bürosektor wird die Geschäftslage im ersten Quartal mit 11,8 Punkten (-3,7 Punkte) bewertet. Die Erwartungen haben sich leicht verbessert. Somit ist das Immobilienklima insgesamt leicht um 0,6 Punkte auf 5,8 Punkte gesunken. Die Lage beim Büromarkt bleibe angespannt. Die konjunkturelle Entwicklung belastet zunehmend die Arbeitsnachfrage. Unsicherheit bestehe bei mobiler Arbeit. **Bei der aktuellen Unsicherheit sind die Effekte der KI/AI in einer 20-Jahresperspektive noch gar nicht enthalten.** (vgl. Linkeln-Post: <https://www.linkedin.com/in/werner-rohmert-5866b9207/recent-activity/all/>).

Der **Handelsimmobiliensektor** zeige zum 2. Mal in Folge steigende Erwartungen. Allerdings sei das Ergebnis aufgrund einer kleinen Teilnehmerzahl volatil. **Projektentwicklung** bleibe bei der negativen Bewertung der Geschäftslage. Gegenüber dem Vorquartal seien vor allem die Erwartungen klar verschlechtert. Der Verkauf von Neubaumimmobilien bleibe aufgrund großer Unsicherheiten schwierig.

Bei den **Wohnimmobilien** wird die Geschäftslage mit 24,0 Punkten (-9,3 Punkte) bewertet, die Erwartungen liegen bei 33,7 (+12,9 Punkte) und das Immobilienklima bei 28,8 (+1,9 Punkte). **Damit ist die Stimmung leicht gestiegen, wobei die aktuelle Lage schlechter und die Perspektiven besser eingeschätzt werden.** Die Kaufpreise sind nach einem Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 konstant geblieben, für 2025 werden Steigerungen erwartet. Gleichzeitig steigen die Mieten aufgrund eines knappen Angebots. ■

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.



Mit 5 Mio. m² Mietfläche, einer Projektentwicklungspipeline von 1,9 Mio. m² und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 9,5 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.
garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

Personalien

Hamburg: Michael Marcinek ist neuer Head of Business Development bei der **GARBE Industrial Real Estate**. Er übernimmt die Position von **Adrian Zellner**, der bereits im Oktober 2024 die Geschäftsführung von **GARBE Insite** übernahm und künftig weiter übergeordnete Business-Development-Tätigkeiten in der Holding ausführen wird.

Hamburg: Vera Passade wird Head of Office Agency Hamburg bei **Cushman & Wakefield**. Sie kommt von **Savills**. Im Zuge des deutschlandweiten Wachstumsplans für die Bürovermietungsabteilung sind sowohl in Hamburg als auch an anderen Standorten kurzfristig weitere Einstellungen vorgesehen.

Frankfurt: Linklaters hat den Frankfurter Immobilienrechtler **Wolfram Krüger** zum neuen Leiter der globalen Praxisgruppe Immobilien ernannt. Er folgt auf **Andy Bruce** aus dem Londoner Büro. Krüger leitet seit 2011 die Immobilienpraxis in Deutschland und ist auf komplexen Portfoliotransaktionen spezialisiert.

Frankfurt: JLL hat **Diana Schumann** zum Head of Industrial & Logistics Investment Germany ernannt. Schumann hat seit 2022 den Bereich bereits als Co-Head zusammen mit **Dominic Thoma** geführt, der das Unternehmen verlassen hat.

Berlin: Vincent Lampe ist neuer Senior Vice President bei **Valor Real Estate Partners**. Lampe kommt von **Prologis**, wo er Akquisitionen in Deutschland betreute. Zuvor war er im Team von **PATRIZIA** mit Fokus auf Value-Add-Investments tätig.

FINANZIERUNGSLÜCKE PUSHT ALTERNATIVE FINANZIERUNGEN

Bis 2026 laufen rund 315 Mrd. Euro Gewerbeimmobilienkredite aus

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Die Empira Group, Zug, stellt in ihrer neuesten Studie zum Markt für alternative Immobilienfinanzierung (Private Real Estate Debt) eine wachsende Refinanzierungslücke am Immobilienmarkt fest. Das eröffne lukrative Investitionsmöglichkeiten für institutionelle Investoren. (WR+)

Für 2025 wird ein Fälligkeitsvolumen von rund 130 Mrd. Euro erwartet. Für 2026 stehen circa 185 Mrd. Euro auf der Fälligkeitsliste. Büroimmobilien haben mit einem Anteil von rund 50 Mrd. Euro in 2025 und 65 Mrd. Euro in 2026 den größten Anteil am Refinanzierungsbedarf. Am gewerblichen europäischen Immobilienkreditmarkt werde in den kommenden Jahren eine große Anzahl von Krediten innerhalb eines kurzen Zeitraums fällig (Maturity Wall). Gerade bei Büro führt die von „Der Immobilienbrief“ oft beschriebene Gesamtgemengelage zu Neubewertungen und zu Unsicherheit bzw. Eigenkapitalnachforderungen. Aber auch Wohnen und Logistik seien mit zweistelligen Milliardenbeträgen jährlich von der Maturity Wall betroffen, so Empira.

Da viele dieser Kredite in einer Niedrigzinsphase aufgenommen worden seien, müssten sie nun zu deutlich höheren Zinssätzen refinanziert werden. Die Zinssätze für Darlehen mit einer anfänglichen Zinsbindung von 1-5 Jahren verdoppelten sich von durchschnittlich 1,90% im Jahr 2014 auf über 4,01% im Jahr 2024. Die Kreditfinanzierungslücke liege bei 86 Mrd. Euro in Europa bzw. 13% aller europäischen Immobilienkredite, die im Zeitraum 2025–2027 fällig würden.

Zwar habe sich die Zinssituation mittlerweile wieder etwas entspannt, jedoch könnten herkömmliche Darlehensstrukturen den Bedarf in vielen Teilmärkten nicht mehr vollständig decken, erwartet **Lahcen Knapp**, Gründer und Verwaltungsratspräsident der **Empira Group**. Daher müssten gezielte Private-Debt-Strategien als ein zentrales Element der Finanzierungslösungen an Bedeutung gewinnen. Der Markt für alternative Finanzierungskredite der Nicht-Banken-Finanzintermediäre in Deutschland sei von rund 5.072 Mrd. US-Dollar in 2014 auf rund 8.237 Mrd. US-Dollar in 2023 gewachsen (+62%). Vor allem Investmentfonds würden das Private Debt Geschäft mit einem Marktanteil von 89,5% dominieren. Gleichzeitig stieg auch das akquirierte Kapital für Immobilienfinanzierungen durch nicht-monetäre Kreditinstitute deutlich. Im Jahr 2014 lag das weltweit eingesammelte Kapital für diesen Sektor bei etwa 70 Mrd. Euro. In 2021 wurde mit bereits rund 210 Mrd. Euro ein neuer Höchststand erreicht.



Banken hätten aktuell durch höhere Zinsen, Risikomanagement und Regulierung nach **Basel III** und **Basel IV Probleme**, ihr Kreditvolumen auszuweiten. Die

Personalien

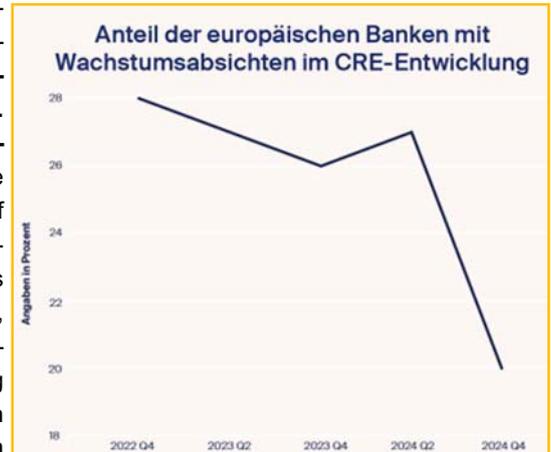
Köln: Nikolaus Adenauer ist neuer geschäftsführender Gesellschafter der **German American Realty-Gruppe**, an der die Adenauer-Familie beteiligt ist. Zuvor war er für 3 Jahre als Vice President im Portfolio Management von **PIMCO** in New York.

München: Johannes Deinböck und Marcel Väth, beide aus dem Investmentbereich von **CBRE** in München kommend, gründen mit der **Redeva Real Estate** eine neue Investment- und Asset-Management-Boutique für Stiftungen, Privatpersonen, Family Offices und Private-Equity-Kapitalgeber. Der Fokus liegt auf der Metropolregion München.

erforderliche Eigenkapitalunterlegung für gewerbliche Immobilienkredite (CRE) könnte mittelfristig um rund 10% steigen, je nach Risikoklasse und Laufzeit sogar noch stärker.

Dies mache alternative Finanzierungsquellen zunehmend erforderlich. **Gerade das Mid-Market-Segment, zwischen 30 und 75 Mio. Euro, biete lukrative Investitionsmöglichkeiten.** Große institutionelle Investoren konzentrierten sich auf großvolumige Transaktionen. Während klassische Equity-Investments eine höhere Rendite ermöglichen, gehen sie mit signifikanten Marktrisiken und längerer Kapitalbindung einher. **Private Debt hingegen stellt eine defensivere Anlageform**

dar, die im Immobiliensegment stabile Erträge zwischen i.d.R. 6% und 12% mit kalkulierbarem Risiko kombiniere, so Knapp. Die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene des Fonds selbst, auch Back Leverage genannt, erhöhe die Effizienz der Kapitalallokation. Back Leverage verbessere die Effizienz der Kapitalallokation und die Agilität des Fonds zusätzlich. Damit wird es ermöglicht, zusätzliche Darlehen zu vergeben, ohne die Eigenkapitalbasis unmittelbar erhöhen zu müssen. Das verbessere die Fähigkeit eines Fonds, auf Marktveränderungen zu reagieren, so Knapp. ■



Marketing-Anzeige

FINEXITY

LANGWEILIGEN KAPITALANLAGEN EIN ENDE SETZEN

FINEXITY ermöglicht den Vertrieb von renditestarken und handelbaren Geldanlagen an eine breite Anlegerschaft bereits ab 500 EUR. Unsere Plattform bietet nicht nur eine Vielzahl von exklusiven Assetklassen wie bspw. Immobilien, Private Equity, erneuerbare Energien oder Kunst, sondern schafft über einen Zweitmarkt auch die Möglichkeit, diese Private Market Investments jederzeit und von überall zu handeln.

Vorteile für Sie als Partner von FINEXITY

- › Attraktive Vermittlungsprovisionen
- › Kundenschutz
- › Stärkere Kundenbindung
- › Individuelle Vertriebsunterstützung
- › Fester Ansprechpartner

Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

- › Exklusiver Investmentzugang
- › Portfolio-Diversifikation
- › Hohes Renditepotenzial
- › Regelmäßige Ausschüttungen
- › Handelbarkeit rund um die Uhr



www.finexity.com

WELTVERBAND ANALYSIERT: „WIE TEUER IST DEUTSCHLAND WIRKLICH?“

Corenet Global sieht Deutschland unter Druck

Der Mastertalk #36 von CoreNet Global (CNG), der weltweit führenden Vereinigung von Corporate Real Estate (CRE) Managern, analysiert die immobilienwirtschaftliche Perspektive in Bezug auf Standortkosten und Wettbewerbsfähigkeit. Deutschlands Wirtschaft und mit ihr die Immobilienbranche stünde unter Druck: Steigende Bau- und Betriebskosten, langsame Genehmigungsverfahren und schwindende internationale Wettbewerbsfähigkeit insgesamt belasteten Unternehmen und Investoren. Professor Thomas Glatte, Hochschule Fresenius, sieht das nicht als politische Diskussion, sondern als sachliche Analyse. Steffen Skopp, Deloitte, zeigte auf, dass die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands laut IMD World Competitiveness Ranking in den letzten Jahren kontinuierlich von Platz 15 (in 2022) auf Platz 24 (in 2024) abgebaut hat. In den kommenden fünf Jahren würden viele Unternehmen eher in Nordamerika, anderen europäischen Ländern oder Asien investieren, so Skopp. (WR+)

Ein bedeutsamer Negativfaktor, den auch alle „Der Immobilienbrief“- Branchengespräche bestätigen, sei neben den zu hohen Kosten und Steuern die Bürokratie. In Deutschland wird jedes einzelne seriell erstellte Gebäude nach wie vor nach unterschiedlichen Länderregelungen als unikatives Einzelkunstwerk geprüft und genehmigt, so auch „Der Immobilienbrief“-Backgroundgespräche. Andreas Kühne, Bauakademie Unternehmensgruppe, verweist ergänzend auf die Betriebskostenproblematik mit Steigerungsraten oberhalb der Mietentwicklung und damit steigenden Kostenanteilen von bis zu 25% an der Mietbelastung. Inflation und hohe Lohnabschlüsse seien weitere, aktuelle Kostentreiber. Insgesamt - und dies sei eine Leistung der Branche - liege aber die Kostensteigerung bei Büros von 2006 bis heute unter der Inflationsrate.

Für Carola Wehrenberg, Covestro, liegen die größten Herausforderungen für Investitionen in Deutschland in den langen Genehmigungszeiten und hohen Kosten. Ein neuer Bebauungsplan dauere in Deutschland nicht selten 10 Jahre oder länger. Unternehmen könnten nicht so lange warten. Hohe Energiekosten, strenge Regulierungen und eine deutlich geringere Wachstumsdynamik als in anderen Regionen verschärfen das Problem. Vor neuen Investitionsentscheidungen würden bei Covestro die verschiedenen globalen Standorte gebenchmarkt. Da schnitten derzeit die USA und Asien in vielen Bereichen attraktiver als Deutschland ab. Glatte bestätigt den Trend mit Zahlen. Im vergangenen Jahr hätten deutsche Unternehmen 120 Mrd. Euro im Ausland, davon 90 Mrd. in der EU, investiert. Im Gegenzug investierten ausländische Firmen nur 22 Mrd. Euro in Deutschland. ■

VONOVIA BLEIBT AUF DEM KLIMAPFAD UND SCHALTET AUF WACHSTUM UM

Dr. Gudrun Escher

Die Bilanz 2024 schließt am oberen Ende der Prognose ab, der durch die Zinswende ausgelöste Konsolidierungskurs sei abgeschlossen. (GE+)

„Die letzten drei Jahre haben wir uns auf unser Kerngeschäft konzentriert und rd. 11 Mrd. Euro an zusätzlichem Cash generiert. Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht. Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, an dem wir unser Potenzial voll ausschöpfen und als Marktführer mit neuen Perspektiven vorangehen können“, sagte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia SE anlässlich der Vorstellung der vorläufigen Bilanz 2024. Die gewonnene Stärke könne genutzt werden für einen neuen Wachstumskurs sowohl durch Zukauf als auch durch die effiziente Bewirtschaftung von Beständen Dritter. Zudem sei neben weiteren Sanierungsmaßnahmen 2025 wieder zusätzlicher Neubau von rd. 3.000 Wohneinheiten geplant. 3.747 Einheiten aus laufenden Bauvorhaben seien fertig gestellt worden, wovon 1.276 Wohnungen im eigenen Bestand verbleiben.

Das Adjusted EBITDA Total stieg um 1,6% auf rd. 2,6 Mrd. Euro vor allem aus dem Vermietungsgeschäft. Das



Adjusted EBT lag mit 1,8 Mrd. Euro erwartungsgemäß leicht unter dem Vorjahr. Der Turnaround ist ablesbar daran, dass auf weitere 1,4% Abwertung des Portfolios im ersten Halbjahr 2024 im zweiten Halbjahr 0,6% Aufwertung folgte. Der Verschuldungsgrad konnte leicht gesenkt werden und liegt – pro forma unter Berücksichtigung letzter Verkäufe - bei 45,8% und damit nahezu im Zielkorridor von 40 – 45%. Alle Investment-Grade Ratings bleiben unverändert gut. Für das laufende Jahr werden ein EBITDA bei 2,7 bis 2,8 Mrd. Euro erwartet und bis 2028 weitere Steigerungen um rd. 30%. Die Dividende soll von 90 Cent auf 1,22 Euro angehoben werden, so der Vorschlag.

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten hat sich im Jahresverlauf kaum verändert und betrug zum Stichtag 613.153 Einheiten, darunter 73.400 Wohneinheiten Dritter bei Vollvermietung und einer Leerstandsquote von nur 2%. Die durchschnittliche Miete konnte in Deutschland von

Deals

München: Siemens verlegt bis Ende 2027 seinen Münchener Standort aus Perlach ins zentral gelegene Werksviertel und mietet über JLL 33.000 qm Bürofläche von der Pandion AG an. JLL hat Siemens im Rahmen eines Tenant-Representation-Mandates beraten.

Mechelen, Belgien: Deka Immobilien erwirbt das 2024 fertig gestellte, von MG Real Estate entwickelte, rd. 71.500 qm große Distributionszentrum MG Park Malinas für den Offenen Immobilienfonds Deka-ImmobilienEuropa. Es ist langfristig vermietet.

Berlin: Kanzlei NOERR verlängert im Quartier 205 am Gendarmenmarkt den Mietvertrag über 10.000 qm bis 2038.

7,63 Euro/qm um 3,4% auf 7,89 Euro angehoben werden. In Modernisierung, Instandhaltung und den Neubau wurden insgesamt 1,60 Mrd. Euro investiert (2023: 1,53 Mrd. Euro), davon für Modernisierungen im Bestand 611,8 Mio. Euro, 19,2% mehr als im Vorjahr. Dies betraf sowohl den barrierearmen Umbau von rd. 11.100 WE als auch energetische Sanierungen. Durch das „Energiesprung“-Verfahren mit serieller Vorfertigung von kompletten Fassadenelementen mit Holzoberflächen, nachhaltiger Dämmung, eingebauten Türen und Fenstern incl. Verkabelung werden Zeit und Kosten gespart und die Beeinträchtigung für die Mieter signifikant reduziert. Hinzu kommt der erhöhte Einsatz von Photovoltaik und Wärmepumpen sowie – neuerdings – von sog. Heizfenstern.

Heizfenster werden erstmals an einem Pilotprojekt in Köln-Kalk eingesetzt. Dabei handelt es sich um Dreifachverglasungen, wobei die Innenscheibe mit transparentem gasförmigem Metalloxid beschichtet ist, das unter Strom gesetzt Infrarotstrahlen abgibt. Die beiden Außenscheiben des Fensters reflektieren die Wärmestrahlung zusätzlich nach innen und isolieren nach draußen. Im Gegensatz zur Aufheizung der Luft mit üblichen Heizsystemen wirkt die Infrarotstrahlung direkt auf Gegenstände und Körper vergleichbar mit warmen Sonnenstrahlen an kalten Tagen draußen. Entsprechend dem Klimapfad des Unternehmens konnte lt. Bilanz 2024 die CO₂-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland um 1,6% auf 31,2 kg CO₂/qm reduziert werden. Beabsichtigt sei, Investitionen für Modernisierungen und den Neubau für den eigenen Bestand auf rund 1,2 Mrd. Euro deutlich zu erhöhen und dabei vor allem innovative Technologien vorantreiben. **Unter dem Stichwort „Return to Performance“ will Vonovia vor allem die Segmente Value-add, Development und Recurring Sales stärken – durch den Ausbau der Handwerkerleistungen, die Rückkehr zum Neubau sowie die verbesserten Markteffekte bei Einzelverkäufen.** 2025 sollen allein rd. 2.800 neue Mitarbeitende eingestellt werden. ■



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen ist versprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?**

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE



Deals

Nürnberg: Garbe Industrial und Hagedorn revitalisieren ein Brownfield im Nürnberger Stadtgebiet. Dort soll für etwa 16 Mio. Euro eine moderne Gewerbeimmobilie mit rund 9.100 qm entstehen.

Wadersloh: Swiss Life Asset Managers erwirbt ein über 45.000 qm großes Entwicklungsgrundstück für eine Logistikimmobilie am Rande des Ruhrgebietes.

Berlin: Goldbeck Parking Services managed das Parkhaus des Rathaus-Center Pankow. Auftraggeber ist Asset Manager Jagdfeld RE Management mit Hauptsitz in Düren.

VERMISCHTES VON DER MIPIM 2025

Freundliche Menschen und unfreundliches Wetter

Dr. Gudrun Escher

Zur Eröffnung der MIPIM forderte Draghi: Make Europe Great Again = MEGA! Die Messegesellschaft war bescheidener: „book your stand for 2026“ und „MIPIM Asia Make it happen!“ – dergleichen Werbetafeln in – neuerdings - freundlichem Himmelblau waren reichlich vertreten auf der 35. MIPIM in Cannes im Palais des Festivals - Letzteres stimmt allerdings immer weniger, denn die Belegung mit Ständen in den unübersichtlichen Etagen des Béton brut-Komplexes, wo alles einmal begann, scheint weiter an Attraktivität einzubüßen. (GE+)

Die Menschen bzw. Stände wollen raus an die frische Luft: auf fest vertäute Yachten auf der einen Seite der Landzunge, auf der das Palais steht und die derzeit weiter ausgebaut wird, oder in Zelte auf der anderen Seite mit Zu- bzw. Ausgang zur Promenade der Croisette. Das diesjährige nass-kalt-windige Wetter passte zwar zur Weltlage, lud jedoch weniger zu Promenaden ein. In eines der kleineren Zelte war auch die Bundeshauptstadt Berlin umgezogen. Ob nun ein halbes Zelt billiger war als der angestammte Platz im Palais mit Terrasse mag dahin gestellt sein, der Präsenz von Germany tat die – gefühlte – Untermiete bei Manchester ganz entschieden Abbruch, zumal das Standkon-



HypZert

**Immobilien Gutachten
in höchster Qualität**

Volatile Märkte, zunehmende regulatorische Anforderungen und komplexe Objekte stellen hohe Anforderungen an die Bewertungsgesellschaften.



Unser Gütesiegel für
Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

- » ein breites Leistungsspektrum
- » qualitätsgesicherte Prozesse
- » flexible, ausreichend große Aufbauorganisation
- » Fachwissen und Experten vor Ort
- » Datenschutz und IT-Sicherheit

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:

zept auf die Zeltsituation keinerlei Rücksicht nahm und beide Hälften akustisch nicht getrennt waren. **Auch der NRW-Stand hatte etwas an Präsenz eingebüßt**, obgleich wie immer im Palais Riviera mit Sonnenterrasse: kein Empfangstresen, kaum Modelle, die Interesse hätten erwecken können, keine medienwirksamen Auftritte von Oberbürgermeistern, **noch nicht einmal alle Großstädte im Ruhrgebiet waren überhaupt vertreten**. Sparsamkeit ist eine Tu-



Jörg Kenna, Geschäftsführer der Business Metropole Ruhr im Gespräch am NRW-Stand – neben Łódź, der Stadt, die den Special Jury Award der MIPIIM mit nach Hause nahm. Foto BMR

gend, kann aber nur Frucht tragen, wenn am richtigen Ort eingesetzt. Wo sonst als auf der MIPIIM wäre es so einfach, ungeplant internationale Kontakte zu knüpfen? **(Anmerkung „Der Immobilienbrief“: Wie Herausgeber Werner Rohmert schon vor einigen Jahren auf dem Höhepunkt des Hype einem ungläubigen Sören Link, Oberbür-**

germeister der Stadt Duisburg, erläuterte, besteht die Gefahr, dass das Ruhrgebiet ein reiner Investitions-/Konjunktur-Puffer ist, in den Internationale nur investierten, als die A-Standorte nicht mehr rechenbar waren.)

Am sichtbarsten zeigte sich Deutschland als Land der Innovationen am „German Pavillon“ der Architekten, wie immer von der **Bundesarchitektenkammer** und der **NAX** organisiert. Planer scheinen überhaupt an Relevanz auf der MIPIIM zu gewinnen (vgl. *MIPIIM Awards Seite 22*). Gleich neben der deutschen Architektenschaft wurde bei den Franzosen oft und mit vielen Bildern diskutiert, ähnlich bei der Vereinigung der türkischen Architekten oder dem ehrwürdigen **RIBA Royal Institute of British Architects** im weitläufigen Zelt von London. Das korrelierte gut mit den beherrschenden Themen dieser MIPIIM, die sich auf Green Deal (im weitesten Sinne) und Housing als weltweites Problem fokussieren lassen. Selbst im Oman, in dessen Hauptstadt Muscat mit derzeit noch 1,5 Mio. Einwohnern ein neuer Stadtteil auf 1,6 qkm Fläche einer künstlichen Insel entsteht, müssen Menschen dazu bewegt werden, statt eine freistehende Villa eine Etage im Hochhaus zu beziehen, um Flächen zu sparen. Um für intelligente Hochhauskonzepte für das Wohnen zu werben, war **Ariane Dienstag** auf der MIPIIM unterwegs als Vertreterin des französischen Chapters des **Council of Tall Buildings and Urban Habitat**, kurz CTBUH. (Wo sonst hätte man dem begegnen können?) ▶

BIIS Jahrestagung Immobilienfonds 2025

26. Mai 2025 - Steigenberger Airport Hotel Frankfurt / Zoom Webinar

Programm

- 10:00 Uhr Check-in mit Begrüßungskaffee und Vital-Snacks
- 10:30 Uhr Begrüßung und Einleitung in den Tag - Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender, BIIS
- 10:45 Uhr KEYNOTE: Strategisches Denken und Handeln in einer aus den Fugen geratenen Welt - Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Weidenfeld, Rektor, Alma Mater Europaea
- 11:30 Uhr Zinsen, Konjunktur, Kapitalmärkte: Makroökonomischer Ausblick und Implikationen für die Immobilienfonds-Branche - Dr. Gabriele Widmann, Leiterin Immobilien-Research, DekaBank
- 12:00 Uhr Global Real Estate: Aktuelle Daten, Trends und Prognosen für 2025 und darüber hinaus - Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy, JLL
- 12:30 Uhr Marktüberblick und regulatorischer Ausblick zu Immobilienfonds, Kreditfonds und ELTIFs: Was Investoren wissen müssen - Rudolf Siebel, Geschäftsführer, BVI
- 13:00 Uhr Mittagspause
- 14:00 Uhr InvestorenTALK: Aktuelle Perspektiven und Zukunft der Branche - Chancen und Risiken
 Kurz-Impuls von Dr. Asoka Wöhrmann, CEO, PATRIZIA SE
 Camille Dufieux, Geschäftsführerin, IntReal
 Mario Schüttauf, Geschäftsführer, CRI
 Ulrich Steinmetz, Head of Real Estate Transactions Europe, DWS
 Gesa Wilms, Geschäftsführerin, Deka Immobilien Investment
 Gerald Kremer, COO, Union Investment Real Estate
 MODERATION: Birger Ehrenberg, Geschäftsführer, ENA Experts
- 15:00 Uhr Aktuelle Themen im Bereich der Immobilienfinanzierung: Trends und Entwicklungen - Annett Wünsche, Leiterin Immobilienfinanzierung, vdp
- 15:15 Uhr FinanceTALK: Immobilienfinanzierung - Engpass für die Märkte? Strategien und Lösungen
 Oliver Sill, Abteilungsleiter Direktor, BayernLB
 Michael Morgenroth, CEO, CAERUS Debt Investments
 Annett Wünsche, Leiterin Immobilienfinanzierung, vdp
 MODERATION: Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender, BIIS
- 15:45 Uhr Kaffeepause
- 16:15 Uhr PropTechs in der Fondsbranche: Innovationen und Best Practices - Sarah Maria Schliesinger, Geschäftsführerin, blackprint Partners
- 16:35 Uhr Effizienz neu definiert: Künstliche Intelligenz und Digitalisierung als Treiber der Kostensenkung? - Dr. Lars Scheidecker, Partner, EY
- 16:55 Uhr Digitale Zukunft der Finanzierung, Transaktion und Bewertung: Trends und Technologien - Dr. Andreas Muschter, CFO, neoshare
- 17:15 Uhr DigiTALK: Digitalisierung in der Immobilienfonds-Branche - Herausforderungen und Chancen
 Dr. Andreas Muschter, CFO, neoshare
 Dirk Rathley, Partner, EY
 Sarah Maria Schliesinger, Geschäftsführerin, blackprint Partners
 MODERATION: Prof. Dr. Verena Rock, IIWM
- 17:45 Uhr Zusammenfassung des Tages und Verabschiedung - Tobias Gilich, Vorstandsvorsitzender, BIIS

Stadtentwicklung und Wohnen: Die Wohnungsfrage ist ein globales Problem und bedarf neuer Allianzen aus öffentlicher Hand, Finanzwirtschaft und Planern. **Anacláudia Rossbach**, Executive Director von **UN-Habitat** mahnte angesichts des globalen Bevölkerungswachstums: „Während wir die wachsende Investitionslücke in Städten angehen, müssen wir anerkennen, dass Wohnen im Zentrum der globalen Urbanisierungsherausforderung steht. Heute sind fast drei Milliarden Menschen von unzureichendem Wohnraum betroffen. Wenn wir die Stadtinfrastruktur nicht sorgfältig planen und finanzieren, riskieren wir, Ungleichheiten zu vertiefen und Städte in teure, unproduktive Wachstumsmodelle zu zwingen. Um die Investitionslücke in der Stadtentwicklung zu schließen, müssen wir nationale Ressourcen mobilisieren, die internationale Finanzierung erhöhen, und sicherstellen, dass die Mittel dort ankommen, wo sie am dringendsten benötigt werden. *Entscheidend ist, dass Stadtplanung und Finanzierung Hand in Hand gehen – Wohnen, Infrastruktur, Dienstleistungen, und Raumordnungsplanung müssen in Finanzierungsstrategien integriert werden, um eine wirklich nachhaltige urbane Transformation voranzutreiben.*“ Aus Frankreich trat die Ministerin für Wohnungswe-



Anacláudia Rossbach, UN-Habitat

sen und Stadterneuerung **Valérie Létard** auf einem der viel besuchten Panels auf (kriegen wir sowas auch, ein Querschnitt-Ministerium für Stadterneuerung??) und berichtete von Fördermaßnahmen u.a. für Kreislaufwirtschaft oder ein Modell gegen die Metropolisierung: Wer ein teures Wohnbaugrundstück in der Großstadt bebauen will, muss gleichzeitig ein preiswerteres in einer kleineren Stadt entwickeln und dort ebenso attraktive Wohnungsangebote schaffen und umgekehrt – das funktioniert, belegt am Beispiel von Ambervillier und St. Diziers. Auch werde im Büroquartier La Défense in Paris, wo die Hälfte der Büros leer stehe, die Umwidmung zu Wohnen massiv vorangetrieben.

Weit in eine friedlichere Zukunft blickten zwei Aussteller aus der Ukraine, die für ihre Konzepte Finanzpartner suchten. **Forum Group** hat sich darauf spezialisiert, Immobilien aus Sowjetzeiten aufzumöbeln und klimafest zu machen und die Entwickler von **Vlasne Misto**, einer kompletten Satellitenstadt westlich von Kiew, setzen ganz auf Holzbau und auf ein Wirtschaftswachstum ab 2028. Aus einem Immobilienwert von 280 Mio. Euro Anfang 2025 seien in zwanzig Jahren 5,2 Mrd. Euro (vor Steuern, kalkuliert in Euro!) zu generieren, besagen die umfassenden Angaben auf einem schmalen Faltblatt. ▶

Branicks

Branicks Renewables Europe

Erfolgreich investieren:
wirtschaftlich und ökologisch

Der Fonds **Branicks Renewables Europe** ermöglicht eine Beteiligung an einem **innovativen Green Impact Investment**. Mit der Investition in dieses nachhaltige Finanzprodukt werden Sie als institutioneller Anleger Teil der Energiewende und leisten aktiv einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt. So investieren Sie wirtschaftlich und ökologisch erfolgreich.

branicks.com/renewables



Neue
Assetklasse

8%

Zielrendite p.a.

Länderallokation

wirtschaftsstarke Länder in
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

25 Jahre

Laufzeit

300 Mio. Euro

Fondsvolumen



Deals

Dortmund: **Redevco** erwirbt das 25.184 qm große Fachmarktzentrum Indupark-Center Dortmund für den REDOS Einzelhandel Deutschland III. Das 1976 errichtete und 2013 umfassend sanierte Fachmarktzentrum ist an insgesamt 30 Unternehmen vermietet.

Hamburg: **BEOS** erwirbt den rd. 25.000 qm großen Gewerbepark Brookkamp für das Portfolio eines von der **Swiss Life KVG** verwalteten Fonds von einem Konsortium aus **INBRIGHT** und der **Convalor Projektpartner**.

Selm: Die **Habona Invest Gruppe** erwirbt für rd. 6 Mio. Euro einen 1.856 qm großen Nahversorger für den gemeinsam mit der **IntReal International Real Estate KVG** aufgelegten Spezialfonds einer deutschen Versicherung.

Fürth: **ehret+klein** vermietet 3.400 qm in der Schwabacher Straße 54 an den Serviced-Apartment-Betreiber **ipartment**.

München: **Hammer** vermietet langfristig 2.050 qm Bürofläche an **Alten**, das seine Fläche im Commex am Frankfurter Ring 81 damit auf 3.100 qm erweitert.

Magdeburg: **HB Immobilien** erwirbt das rd. 3.200 qm große Büro- und Geschäftshaus in der Thietmarstraße 18 im Stadtteil Neustädter Feld von **OPTIREAL**.

Frankfurt: **Sonar Real Estate** vermietet in THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen 1.317 qm Bürofläche an die **Lagardère Travel Retail Deutschland GmbH**. Sonar ist mit dem operativen Asset Management der Immobilie beauftragt.

Keine Projekte, sondern Know-how brachte die Equipe des türkischen Technical Consultant **HISE** mit, die neuerdings für den westeuropäischen Markt ein Büro in Brüssel betreiben. Die dortige Managerin **Gülfe Orhun Gobart** erlebte auf der MIPIM ein wachsendes Interesse an Smart Cities und umweltfreundlichen Projekten. „Wir konnten sehr gute Kontakte knüpfen und waren beeindruckt von der Qualität der Teilnehmenden und den vielen innovativen Ideen für die Zukunft, die dort diskutiert wurden. Die MIPIM bewährte sich als hoch produktive Veranstaltung und bot die Chance, mit den richtigen Leuten die wichtigen Themen zu diskutieren.“



Ob wirklich 20.000 Menschen aus 90 Ländern die Messe besucht haben, wie die Veranstalter bilanzierten, mag bezweifelt werden, wenn trotz des wechselhaften Wetters kein Gedränge in den Gängen aufkam. Natürlich fehlten auch in diesem Jahr die Großprojekte nicht, am wenigsten in Saudi Arabien, das sogar zwei große Zelte und einen Flügel im Erdgeschoss des Palais des Festivals belegte (und die Opening Party sponsorte). An anderer Stelle mahnte **Jordan Goldstein**, neben den neuen Städten besonders im arabischen Raum die bestehenden Städte und deren Erneuerung bzw. Anpassung nicht aus den Augen zu verlieren. Städte müssen „liveable, affordable and reachable“ sein, ob neu oder alt, so ein allgemeines Kredo, auch in Afrika, wo Mobilität eines der drängendsten Entwicklungsprobleme darstellt. Goldstein ist Co-CEO des weltgrößten Architekturbüros **Gensler** mit Sitz in Kalifornien und rd. 6.000 Beschäftigten weltweit, das nicht wenig von Großprojekten profitiert.

Wie steht es in Deutschland? Wohnen geht immer, soweit Produkte vorhanden. Nach Überzeugung von **Michael R. Baumann, Colliers Deutschland**, trifft aber der Büromarkt kaum auf internationales Interesse. Family Offices, die schon das Transaktionsgeschehen des vergangenen Jahres belebt hätten, blieben weiter aktiv, zumal die Deals kaum größere Volumen als 100 Mio. Euro erreichten. Deshalb hätten auch Regionen wie das Ruhrgebiet mit kleineren Tickets reale Chancen nicht nur bei Logistik, sondern auch auf dem Büromarkt, auf dem generell 2027-28 ein Mangel an Flächen zu erwarten sei. Der Vorteil in Deutschland, so wurde an anderer Stelle hervorgehoben, sei die Auswahl an mehreren großen und mittelgroßen Städten für Allokationen statt der Fokussieren auf die eine Hauptstadt. Und was meint die Branche zu ESG? so oder so für Institutionelle auch aus USA unverzichtbar.

Wissenschaft und Bildung als Motor: Eher Nischenprodukte, aber mit spezieller Sachkenntnis hoch interessant wurden auf der MIPIM die neuen Asset Klassen der „medical offices“ oder Ärztehäuser sowie Data Center diskutiert und nicht wenige Kommunen und Projektentwickler widmen sich insbesondere dem Gesundheitssektor, ob mit Technologiezentren oder wissenschaftlichen Einrichtungen. Straßburg will bis 2033 „Nextmed“ fertig stellen, einen zentrumsnahen neuen Stadtteil mit teils alter Bausubstanz für gesundheitsaffine Unternehmen, ebenso Leipzig, wo die Umwandlung der Alten Messe zum „Biocity Campus“ im Gang ist – dort sucht man speziell Investoren für Labore! In der Partnerstadt Hannover ist man noch nicht ganz so weit, dort musste für den Technologiepark Garbsen mit Schwerpunkt KI und Pharma erst Baurecht geschaffen werden. Nürnberg hat auf 37 ha ehemaligen Bahnflächen eine neue technische Universität gegründet, die UTN, mit Fokus diesmal auf KI, wo 2024 die ersten Studierenden einzogen. Auch Island setzt unter der Maßgabe Nachhaltigkeit auf Technologie, hier vor allem Geothermie, und warb auf der MIPIM für den neuen Science Park der Universität Reykjavik sowie ein Stadterweiterungsgebiet mit standorttypisch kostenloser Energie aus dem Untergrund. Wissenschaft und Bildung sind die neuen Motoren der

Stadtentwicklung und fehlen nirgends, auch nicht in der nach eigenem Bekunden umfangreichsten Stadterneuerungsmaßnahme Europas, der „Euroméd“ in Marseille, die einst auf der MIPIM aus der Taufe gehoben wurde und jetzt dort ihr 30jähriges Bestehen feierte.

Gute Aussichten für künftige MIPIMs: Nach Berechnung der **University of Southampton** haben heute geborene Kinder eine gute Chance 100 Jahre alt zu werden! ■



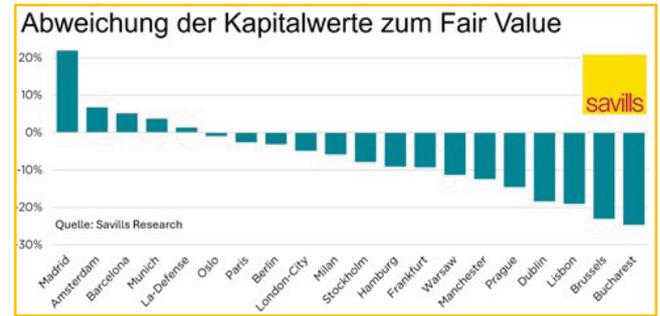
Anmerkung: Wir haben die ironisch würdigende MIPIM AWARD Verleihung von Gudrun Escher, die für uns vor Ort war, aus Platzgründen leider auf Seite xy setzen müssen.

BÜROIMMOBILIEN AM GÜNSTIGSTEN IN MADRID, AMSTERDAM UND BARCELONA

Spitzenrenditen für europäische Büroimmobilien im fairen Bereich

Aus der Fair-Value-Perspektive sieht Savills die durchschnittlichen Spitzenrenditen für europäische Büroimmobilien insgesamt noch im fairen Bereich. Allerdings sei durch den Anstieg der risikofreien Zinssätze im Q4 2024 eine Kapitalwertanpassung von -7% erforderlich. Madrid, Amsterdam und Barcelona erscheinen den Researchern angesichts der Mietwachstumsaussichten

und der Preisgestaltung im Vergleich zu den historischen Niveaus am attraktivsten. Die Savills European



Office Value Analysis vergleicht die fundamentale (berechnete) Rendite mit den aktuellen Marktpreisen in 20 europäischen Märkten. (WR+)

Die durchschnittlichen europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien stiegen laut Savills im vierten Quartal 2024 um 3 Basispunkte (BP) auf 4,92%. Das bedeutet einen minimalen Rückgang der Multiplikatoren von 20,41-fach auf 20,33-fache Nettojahresmiete. Positive Entwicklungen der Multiplikatoren gab es lediglich in Oslo mit -15 BP auf 4,50% und in Stockholm mit -10 BP auf 3,90% aufgrund der starken Inlandsnachfrage nordischer Käufer, und in Bukarest mit -30 BP auf 7,10%. Alle anderen Märkte blieben stabil.

Lt. Savills stieg das europäische Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien im Jahr 2024 mit rund 41 Mrd. Euro um +18%. Allerdings seien auf dem historisch niedrigen Ausgangsniveau die stärksten Anstiege in Norwegen, Schweden, Italien und Spanien zu beobachten. Für James Burke, Director, Global Cross Border zeigt sich, dass sich das Vertrauen in den Bürosektor verbessert hat. Nach dem Rückgang der Immobilienwerte und dem Anstieg der Aktienkurse seit 2022 seien viele Multi-Asset-Investoren nun in

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

Ob MEZZANINE, WHOLE-LOAN oder JOINT VENTURE - Innovative Lösungen für Ihr Immobilienprojekt



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Immobilien unterallokiert. Dies werde im Laufe des Jahres zu einer verstärkten Bieteraktivität führen. ■

HOTELINVESTMENTMARKT VOR ERHOLUNG

Opportunisten kommen, Zimmerpreise sinken

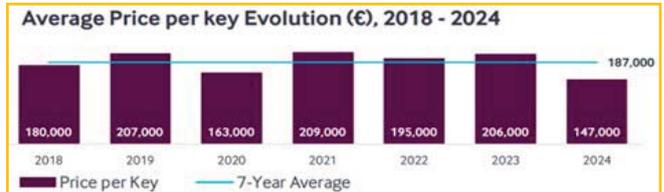
Der Hotelinvestmentmarkt hat sich leicht erholt, bleibt aber mit 1,32 Mrd. Euro unter einem Viertel der 5,4 Mrd. Euro des Jahres 2019. Gleichzeitig sanken die Preise pro verkauftem Zimmer drastisch von



207.000 Euro pro Zimmer (Key) auf 147.000 Euro. Der Branchenreport des Hotelimmobilienspezialisten Chris-

tie & Co beleuchtet die jüngsten Entwicklungen auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt. (WR+)

In der zweiten Jahreshälfte setzte eine deutliche Belebung des Marktes ein. Die Käuferstimmung verbesserte sich und zeigte zunehmende Transaktionsaktivität. Insbesondere konnte ein deutlicher Anstieg von internationalen Invest-



ments in Deutschland festgestellt werden. Gründe waren vorteilhafte Wechselkurse und eine robuste Marktentwicklung. Erhöhte Investitionen erfolgten besonders im gehobenen und Luxussegment. Allerdings wurden quantitativ die meisten Zimmer im Economy-Segment verkauft. Opportunistische Käufer wie Private Investoren, Family Offices und Owner/ Operator führten den Markt an. Institutionelle Investoren blieben zurückhaltend. Die Investments konzentrierten sich vor allem in etablierten A-Standorten, zu verzeichnen waren aber auch deutliche Zuwächse in C- und D-Städten. ■

#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 

SCHLEICHENDE REVOLUTION IM IMMOBILIENINVESTMENT: VOM EXCEL-SHEET ZUR KÜNSTLICHEN INTELLIGENZ

Wer den digitalen Wandel verschläft, verliert

Viktor Weber, Mitgründer & Geschäftsführer
Acquirepad UG

Während die Finanzwelt längst im Zeitalter der Quants und Algorithmen angekommen ist, steckt die Immobilienbranche noch etwas in Legacy-Systemen, also in die Jahre gekommener Software, und gelernten Prozessen fest.



Viktor Weber, GF
Acquirepad UG
Quelle: HP

Ab Ende der 80er Jahre revolutionierten Mathematiker und Physiker das Equity-Investment-Banking. Heute arbeitet jeder große Asset- und Investmentmanager datengetrieben, auch wenn sie sich nicht zwingend als Quants bezeichnen würden. Die Assets under Management pro Mitarbeiter sind explodiert, da Analysen, Assetallocation, Trades, Reportings und Co. digital skalierbar wurden. Digitallösungen dominieren. FinTech ist gesetzt.

Und die Immobilienbranche? Hier herrschen oft noch Excel, verstaubte CRM-Systeme und IT-Landschaften, die aussehen, als hätten sie den Dotcom-Boom verschlafen. Dabei klopfen seit einigen Jahren immer mehr PropTechs mit smarten Lösungen an. Einhergehend wollen die nachfolgende Generation und innovationsoffene Investmentprofessionals ohnehin digitaler arbeiten. Stichworte sind hier Entlastung, Effizienz und Renditemaximierung.

Das wäre auch ganz im Interesse der Kapitalgeber, Anleger und Stakeholder, denn der Immobilieninvestmentprozess ist wie in kaum einem anderen Markt noch von Informationsasymmetrie, schlechten Datenlagen, analogen Prozessen, Datenbrüchen zwischen Excel-Sheets und Eingabemasken sowie Bauchgefühl geprägt.

Es ist, überspitzt formuliert, als würde man versuchen, ein Hochhaus mit Hammer und Meißel zu bauen, während der Rest der Welt längst 3D-Drucker einsetzt.

Dabei ist die **Gleichung relativ einfach: Bessere Daten + schnellere Analysen = klügere Entscheidungen**. Markttrends mit Massendaten analysieren, Finanzierungen prüfen, KI-Agenten nutzen, um sich repetitive Prozesse abnehmen zu lassen, Business-Case Szenarien Simulationen, KI-basiertes Matching von Objekten und Investoren, automatisierte Red-Flag Reports, Mietpreisprognosen, Exposés samt Vorkenntnis nicht mehr manuell erledigen u.v.m....

Das habe nicht nur ich erkannt, sondern viele Professionals aus dem Investmentbereich. Durch unsere Arbeit

mit Family Offices, Private Equity Unternehmen und vielen Entscheidern von Asset- und Investmentmanagern zeigt sich: Das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer digitalen Transformation wächst rasch. **Man hat erkannt, dass man effizienter arbeiten muss, um nicht abgehängt zu werden. Die Dringlichkeit ist spürbar** – niemand möchte der Letzte sein, der noch mit Faxgeräten hantiert, während der Rest in der Cloud arbeitet. So kommt immer mehr Bewegung in den Markt und es ist natürlich nicht alles schwarz-weiß.

Die gute Nachricht ist: Die Werkzeuge sind bereits vorhanden. Künstliche Intelligenz, Big Data-Analysen und ökonomische Algorithmen warten nur darauf, flächendeckend im Immobilieninvestment eingesetzt zu werden. Eingebettet in moderne, digitale Workflows, in denen man übrigens auch nicht sein Bauchgefühl oder Netzwerk verliert, sondern seine Entscheidungen einfach nur besser reflektiert. Reflektion ist dabei das Stichwort.

Fragen Sie sich, was in Ihren Unternehmen digital passiert. Wie ganzheitlich wird digital transformiert und kommt bei Ihnen die Arbeitserleichterung an? Profitieren wirklich alle Stakeholder? Gibt es Prozesse, die man eigentlich noch digitalisieren sollte?

Falls Sie noch nicht das Gefühl haben zur digitalen Speerspitze der Branche zu gehören, sind Sie nicht alleine. **Daher werde ich in den kommenden Monaten in einer Reihe von Beiträgen aufzeigen, wie digitale Lösungen und insbesondere Künstliche Intelligenz entlang des Immobilieninvestmentprozesses genutzt werden können.**

Aus meinem Arbeitsalltag möchte ich die Zukunft von Buy -& Sellside-Matching beleuchten, diskutieren was „Monkey-Work“ mit Excel und Angebotsprüfung zu tun hat, zeigen wie Sprachmodelle helfen, Investments zu analysieren und Preisschätzungen liefern können, wie KI-Agenten zukünftig bei der Due Diligence und Empfehlungssysteme bei Finanzierungs -sowie Versicherungsentscheidungen helfen können.

Meine Prognose ist klar: Investoren, die den digitalen Wandel verschlafen, werden Klienten und Mitarbeitende verlieren. Denn datengetriebene, digital arbeitende Unternehmen werden Überrenditen erzielen – und das mit geringeren Capex und Opex. In Family Offices und kleineren Investmentboutiquen wird man diesen Effekt noch direkter spüren.

Ideen, Fragen und Wünsche werden noch angenommen: viktor.weber@acquirepad.com. Einfach schreiben. Es antwortet nur eine menschliche Intelligenz... ■



Qualität hat immer Konjunktur

Über Jahrzehnte entwickelt, mit Weitsicht gemanagt: Unser breit diversifiziertes Qualitätsportfolio bietet Ihnen die Chance, in erstklassige Lagen und unterschiedliche Nutzungsarten zu investieren. Von den frühzyklischen Assetklassen Hotel und Einzelhandel bis hin zu Logistik und Büro. **Kommen wir ins Gespräch.**

www.union-investment.de/realestate



AUS UNSERER KOOPERATION MIT IMMOBILIEN INTERN

immobilien intern

Die geldwerten markt intern-
Informationen rund um die Immobilie

Der vertrauliche Informations- und Aktionsbrief • aktuell • kritisch • unabhängig • anzeigefrei • international

Beilage zu st 12/25 | Düsseldorf, 20. März 2025 | 35. Jahrgang | ISSN 1431-1275

immobilien
intern
2025
03

■ Änderung der vereinbarten Kostenverteilung in der GdWE
■ Umfassender Zugang zu originalen und digitalen Unterlagen
■ Aus der Praxis: Zulässige Zeitschinderei bei der Bearbeitung eines Bauantrags
■ Unwirksame Kaufpreisvereinbarung zu Lasten des Mieters
■ Verzug mit Betriebskostennachzahlung rechtfertigt Kündigung
■ Doch zuerst, liebe Leserinnen und Leser, eine politische Bestandsaufnahme:

Keine leeren Versprechungen mehr beim Wohnungsmarkt!

Deutschland hat gewählt. SPD und UNION kommen mit Blessuren davon, kleinere Parteien wie FDP und BSW gehen in die außerparlamentarische Opposition. Das Wahlergebnis spiegelt die Spaltung zwischen ost- und westdeutschen Wählern wider. Die AfD blüht zur Volkspartei auf, nur im Westen hält noch das Bollwerk aus Unionswählern. Und die SPD? Sie ist auf ein historisches Tief gefallen. Dennoch läuft alles auf eine Koalition mit den Genossen hinaus. Wir sind gespannt, ob bis Ostern ein Koalitionsvertrag auf dem Tisch liegt. Klar ist: Beide Lager müssen bis zur Schmerzgrenze kompromissfähig sein. Nur gemeinsam lassen sich die gewaltigen wirtschaftlichen Probleme lösen. Dafür wollen Union und SPD über zehn Jahre eine halbe Billion Euro in die Infrastruktur investieren. Diese Vereinbarung ist Bestandteil des elfseitigen Sondierungspapiers von CDU, CSU und SPD vom 8.3.2025 (→ [st 125025](#)).

Soll der Wirtschaftsstandort langfristig aus der Krise geführt werden, gehört u. E. die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unbedingt dazu. Denn was nützt die beste Infrastruktur auf Schiene und Straße, wenn es keinen bezahlbaren Wohnraum gibt? Bisher enthält das Sondierungspapier zum Stichwort „Bauwirtschaft ankurbeln“ (Seite zehn) jedoch nur wenig Konkretes. Fakt ist: 2024 wurden nur noch 215.900 neue Wohnungen genehmigt, ein Rückgang von 16,8 % gegenüber dem Vorjahr. Laut VDIW (Verband der Immobilienverwalter e. V.) ist das der niedrigste Wert seit 2010. Besonders betroffen sind Einfamilienhäuser (-20,3 %) und Mehrfamilienhäuser (-19,7 %), die maßgeblich zur Deckung des Wohnungsbedarfs beitragen. Hier muss dringend Wachstumspotenzial gehoben werden.

'immo'-Fazit: Doch Finanzmittel allein werden die Probleme nicht lösen. Was die Wohnungswirtschaft dringend braucht, sind
■ Bürokratieabbau und einfachere Bauvorschriften
■ eine Vereinfachung der Landesbauordnungen
■ die Wiedereinführung der Förderung für Wohnimmobilien mit EH55-Standard
■ eine Senkung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber und
■ eine planbare sowie verlässliche Förderpolitik. Hoffen wir, dass die Immobilienwirtschaft nicht das Stiefkind der Koalition wird, denn es ist nicht fünf vor zwölf, sondern fünf nach zwölf. ■

WHITEPAPER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2025/2026

Wann kommt der Aufschwung?

Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c. Hanspeter Gondring FRICS
Wissenschaftlicher Leiter ADI
Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
"Exzellenzpartner für lebenslanges Lernen
in der Immobilienwirtschaft!"

Ein Blick in den „Blätterwald“, Beiträge in den sozialen Medien oder so manche populärwissenschaftliche Veröffentlichung erwecken den Eindruck, die Talsohle der Immobilienkonjunktur sei durchschritten und es gäbe Hoffnung auf einen baldigen Aufschwung. Zusammengefasst „MIPIM beginnt mit vorsichtigem Optimismus“ (IZ, 11.3.2025). Als Argumente dafür werden angeführt z.B. die Aufhellung des Investitionsklimas, die Milliardeninvestitionen in die Infrastruktur der kommenden Regierung in den nächsten Jahren, das steigende Transaktionsvolumen oder die Hoffnung auf sinkende Zinsen. Hier stellt sich die Frage, ob solche Argumente diese Hoffnungen auf „bessere Zeiten“ rechtfertigen oder, ob es sich eher um kurzfristige „Strohfeuer“ handelt.



Prof. Dr. Dr. Hanspeter
Gondring FRICS

Grundsätzlich gilt, dass die aktuelle Weltkonjunktur einem nicht-linearen, dynamischen Geschehen gleicht, was bedeutet, dass

- kleine Änderungen große Auswirkungen haben können,
- sich einzelne Aktionen (wie z.B. Einführung von Schutzzöllen, oder das Aufbrechen des Nato-Bündnisses, oder das Aufflackern regionaler Konflikte) gegenseitig beeinflussen und unberechenbare Rückkopplungseffekte auslösen,
- sich Emergenzen (spontane Ereignisse, Entwicklungen) bilden, die aus dem Bekannten nicht vorhersehbar sind.

Daher haben Vorhersagen heute generell eine geringere Eintrittswahrscheinlichkeit als Vorhersagen in Zeiten stabiler und weniger dynamischer „Zeiten“. So müssen Forschungsinstitute fortlaufend ihre Prognosen korrigieren, d.h. Prognosen haben heute eine Halbwertszeit von 6 bis 12 Wochen.

Vor diesem Hintergrund werden in der nachfolgenden Analyse diskretionäre Marktreaktionen wie die marginalen Veränderungen der Bauzinsen, der Immobilienpreise, der Transaktionsvolumina oder das Konsum- und Investitionsklima mehr oder weniger ausgeblendet. Stattdessen liegt der Fokus der Analyse auf den etwas stabileren „langen Wellen“. ▶

Die Immobilienkonjunktur ist Teil der makroökonomischen Gesamtkonjunktur

Die Immobilienkonjunktur ist kein Solitär, sondern sie ist in den gesamtwirtschaftlichen Konjunkturzyklus eingebettet, wenngleich der Immobilienzyklus nachlaufend ist, d.h. er folgt der Wellenbewegung des Gesamtzyklus mit einer **Verzögerung von etwa 12 bis 18 Monaten**. Ein einfaches Beispiel verdeutlicht diese Wirkungsverzögerung: Wenn heute ein Bauantrag gestellt wird, dauert es im Durchschnitt 12 Monate bis zur Genehmigung und noch einmal einige Monate bis zum Baubeginn, d.h. das Antragsvolumen ist i.d.R. mit der Gesamtkonjunktur gleichlaufend, während das tatsächliche Bauvolumen nachlaufend ist.

Der makroökonomische Konjunkturzyklus bis 2030

1. Kondratieff-Zyklus

N. Kondratieff beschrieb in den 1920 Jahren einen Wellenzyklus von 50 bis 60 Jahren, der durch technische Basisinnovationen wie die Dampfmaschine, die Eisenbahn, die Elektrifizierung, die Petro-Chemie und letztlich durch Informations- und Kommunikationstechnologie ausgelöst wurden (siehe Chart unten).

Darauf aufbauend hat **Schumpeter** in seinen Werken (früh 1911, später 1942) die Innovation als treibende Kraft in den globalen Kondratieff-Zyklen hervorgehoben, indem den Innovationen die Kraft der „schöpferischen Zerstörung“ innewohnt, d.h. alte Strukturen werden zerstört und durch neue ersetzt. Unternehmen müssen sich anpassen oder sie verschwinden vom Markt!

Wenn auch die Theorie der „langen Wellen“ wissenschaftlich wegen der fehlenden mathematischen Exakt-

heit der Vorhersage kritisiert wird, so lässt sie mit großer Wahrscheinlichkeit die **Schlussfolgerung zu, dass**

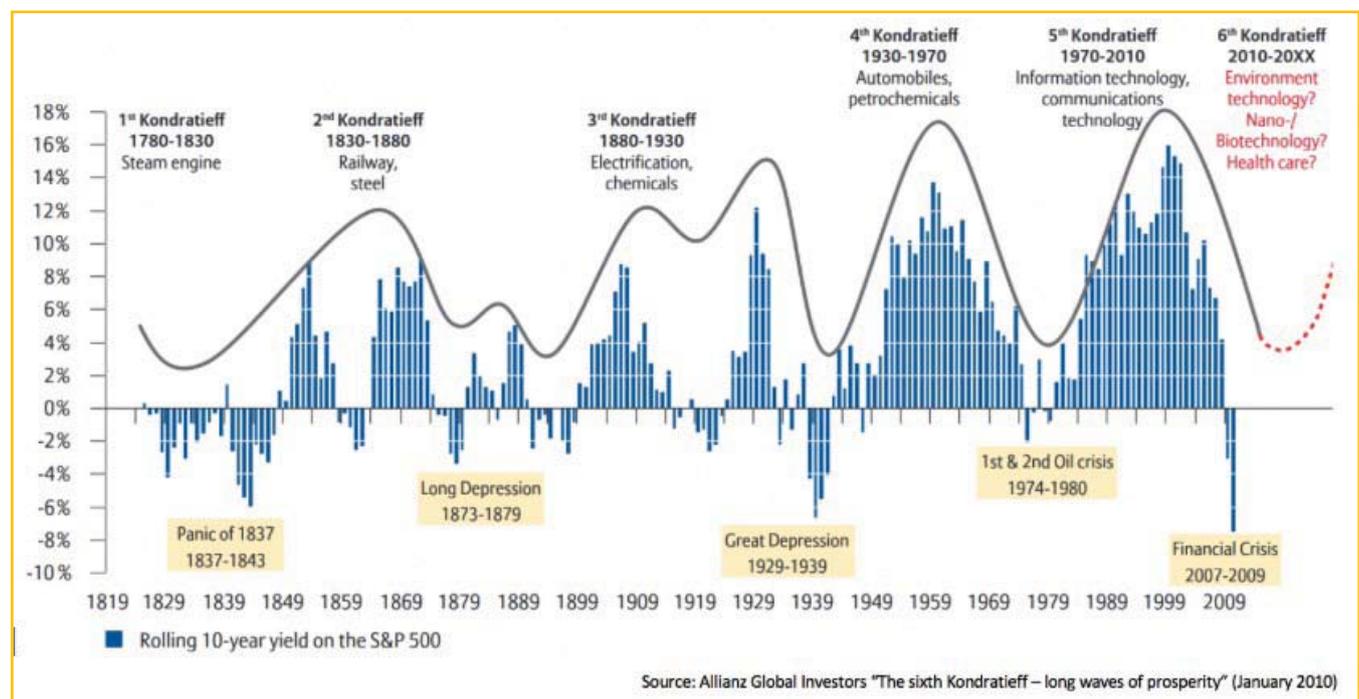
- sich die **Wirtschaft aktuell in einer längeren Abschwungsphase des 5. Konjunkturzyklus befindet** (Jahre der Rezession) und
- **weder Health Care, Biotechnologie noch Green Economy Basisinnovationen** für den 6. Kondratieff-Zyklus sein werden (die Basisinnovation für den 6. Zyklus wird sich erst in einigen Jahren zeigen)

Vor diesem Hintergrund wird global bis 2030 wahrscheinlich eher mit einer rezessiven Wirtschaftsentwicklung zu rechnen sein. National oder zeitlich begrenzt konjunkturelle Auf- und Abschwünge ändern daran nichts; sie ergeben sich durch das **normale „Atmen der Märkte“ ohne aber die Kraft zu haben, einen dauerhaften Wachstumsimpuls auszulösen.**

Fazit: Die Weltkonjunktur befindet sich **aktuelle und wahrscheinlich in den nächsten Jahren in der Übergangsphase vom 5. zum 6. Kondratieff-Zyklus, d.h. in einer rezessiven bzw. schwachen Wachstumsphase.**

2. Makroökonomische Fundamentaldaten für Deutschland

- **Wirtschaftswachstum (Bruttoinlandsprodukt):** Das Wirtschaftswachstum hat einen U-förmigen Verlauf und das BIP-Wachstum (gemessen als Änderung in Prozent zum jeweiligen Vorjahr) bewegt sich entlang des „Bodens“ der U-Kurve, die wahrscheinlich erst 2028/2029 in einer Aufwärtsbewegung diesen Boden verlassen wird. Konkret wird sich das BIP-Wachstum mit großer Wahrscheinlichkeit bis mindestens 2026 zwi-



schen Null und + 0,5% bewegen. Die Prognosen der Forschungsinstitute liegen derzeit zwischen + 0,3 und +1,3% (aber mit der Tendenz eher nach unten; RWI hat am 13.03.2025 seine Prognosen bereits nach unten korrigiert). Die meisten Prognosen „gehen von den Annahmen aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Unsicherheit nach der Regierungsbildung allmählich verringert, der Welthandel 2025 leicht wächst und die Rohöl- und Gaspreise moderat sinken. Zudem wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank ihre Zinssenkungen fortsetzt. Sollten politische Unsicherheiten oder handelspolitische Spannungen anhalten, könnte sich die wirtschaftliche Erholung weiter verzögern.“ (Mitteilung RWI, 13.3.2025). Das sind sehr viele „Wenn´s“, was eher für die zentrale These dieser Analyse spricht, dass ein stabiles Wirtschaftswachstum frühestens erst in 2 bis 3 Jahren zu erwarten ist.

- **Staatsinvestitionen durch faktische Aufhebung der Schuldenbremse:** Die Schuldenbremse ist ein Element neoklassischer Wirtschaftspolitik („der Staat darf nicht mehr ausgeben als er einnimmt“). Zur Erinnerung: die Deflationspolitik von **Brüning** und **Papen** am Ende der Weimarer Republik hat die damalige Wirtschaftskrise noch weiter verstärkt. Daraufhin hat **J.M. Keynes** in den 1930er Jahren die Lehre von der antizyklischen Fiskalpolitik entwickelt, wonach der Staat gerade in Zeiten einer Rezession seine kreditfinanzierten Investitionen deutlich erhöhen muss. Die dadurch ausgelösten Multiplikator- und Akzelerator-Effekte kurbeln schließlich das Wirtschaftswachstum an (Keynesianismus). Es ist zu erwarten, dass sowohl die EU als auch die neue Bundesregierung der keynesianischen „Forderung“ nach Staatsverschuldung und Staatsinvestitionen nachkommen werden.

Die Friedensdividende und damit die Finanzierung des Sozialstaates der Merkel-Ära ist aufgebraucht und die Wirtschaft benötigt jetzt dieses avisierte Investitionsvolumen von rund 1 Billion Euro. (500 Mrd. Infrastruktur plus 500 Mrd. Verteidigung). Die Multiplikator- und Akzeleratoreffekte führen zu mehr Wirtschaftswachstum, wenn auch bedingt durch die Time lags mit zwei bis drei Jahren Verzögerung. Auch wenn es keine abschließende wissenschaftliche Untersuchung über den Zusammenhang zwischen Erhöhung der kreditfinanzierten Investitionsprogramme des Staates einerseits und einem Wirtschaftswachstum andererseits gibt, so lässt sich mit Bestimmtheit feststellen, dass nur produktive Ausgaben des Staates wachstumsfördernd wirken. Produktive Staatsausgaben sind diejenigen Ausgaben, die die Produktivität des Human- und des Sachkapitals erhöhen (Bildung, Forschung, Infrastruktur wie Straßen, Breitbandnetze, Informations- und Kommunikationstechnologie usw.) verbessern, während konsumtive Ausgaben (laufende Kosten für öffentliche Einrichtungen und Bedienstete, Sozialleistungen wie Arbeitslosengeld, Renten, Sozial-

hilfe, Subventionen usw.) kaum Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum haben. Aufgrund neuerer empirischer Untersuchungen, wie die von **Ilzetzi** und **Mendoza** et al. (2013), könnte der Wachstumseffekt des geplanten Milliarden-Programms der zukünftigen Bundesregierung Wachstumsschübe zwischen 0,5 und 1,0 Prozentpunkte auslösen. Der Effekt ist umso höher, je höher der Anteil der produktiven Verwendung des zusätzlichen Ausgabepakets ist.

1. Zinsentwicklung: Die Kerninflation lag im Februar 2025 immer noch bei 2,6% und die Inflationsgefahr ist noch lange nicht überwunden. Gleichwohl senkt die EZB den Leitzinsen ab 12. März 2025 auf 2,5% und den Hauptrefinanzierungszinssatz auf 2,65%. Es ist richtig, dass sich die Inflation der 2%-Marke nähert, aber die Gründe für die Leitzinssätze sind eher politisches Kalkül. Zum einen sollen niedrige Kreditzinsen private Investitionen erleichtern und zum anderen soll die Zinsbelastung für die Staatsverschuldung gemindert werden. Auswirkungen - wenn auch die Hoffnungen großen sind - hat das auf die Hypothekenzinsen keine. Für die Banken steigen einerseits die Risikoprämien für Kredite sowie andererseits die Zinsen für risikolose Anlagemöglichkeiten auf dem Anleihemarkt. **Es ist eher mit steigenden als mit fallenden Hypothekenzinsen zu rechnen. Der Hypothekenzinssatz wird sich weiter stabil seitwärts zwischen 3,5 und 4,5% mit 10jähriger Bindungsfrist bewegen.** Zudem wäre nicht zu erwarten, dass die Kreditnachfrage für den Wohnungsbau/Wohnungskauf auch bei Kreditzinsen deutlich unter 3,0% ansteigen würde, weil hohe Baupreise, hohe Anschaffungskosten, hohe Kaufpreise und hoher EK-Anteil für die meisten unüberwindbare Marktwiderstände sind.

2. Insolvenzwelle: Die Wirtschaftsauskunftei **Creditreform** rechnet im Jahr 2024 mit 22.000 und für 2025 mit über 30.000 Insolvenzen, was die höchste Zahl seit 2009 wäre. Gründe hierfür ist der Umbau der Schlüsselindustrien und die radikalen Veränderungen in den einzelnen Märkten sowie die schwächelnde Konjunktur. Im Jahr 2024 meldeten über 2.000 Unternehmen im Bau und Gebäude Insolvenz und in 2025 wird damit gerechnet, dass die Zahl auf über 2.500 steigen wird. Gerade für Investoren, die vor Jahren „teuer“ investiert haben, haben kaum Möglichkeiten mehr, die Wertverluste zu kompensieren. Im wahrsten Sinne geht denen langsam die „Luft aus“. Zu erwarten ist, dass in diesem Jahr das Transaktionsvolumen steigen wird, weil diese Immobilien auf den Markt kommen werden bzw. müssen. Aber diese Transaktionen erzeugen keine Wertschöpfung und sind daher ökonomisch nicht nachhaltig.

Immobilienwirtschaft 2026/2027 in 18 Thesen:

1. Trotz aller „Lobgesänge“ auf ein baldiges Ende der „Talfahrt“ ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld des Immobilienmarktes in den nächsten zwei Jahren weiterhin im „Rezessionsmodus“ bzw. in der „Seitwärtsbewegung

- entlang der Talsohle“ und damit auch die Immobilienkonjunktur.
2. Selbst für den Fall, dass es in den nächsten Monaten zu einem Frieden in der Ukraine kommen sollte, ändert das kaum etwas an den geopolitischen Unsicherheiten (nächste Herausforderungen werden sein die Annexion von Taiwan, die zunehmenden Übergriffe der USA-Administration auf seine Nachbarländer, der nationale Protektionismus, die latente Bedrohungslage in Europa, die Verwerfungen auf den Rohstoffmärkten u.v.m.); kurzfristige Konjunkturreffekte sind von einem Waffenstillstand oder Frieden in der Ukraine nicht zu erwarten.
 3. Sollte die **Trump**-Administration ihren jetzigen „Kurs“ fortsetzen, wird die US-amerikanische Konjunktur spätestens im Jahr 2026 kollabieren (die ersten Anzeichen wie nach unten korrigierte Wachstumsprognosen und eine steigende Inflationsrate sind bereits erkennbar).
 4. Das BIP-Wachstum wird sich in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich um die +0,5%-Marke bewegen; auf jeden Fall löst ein Wirtschaftswachstum unter 1,5% p.a. keine Wachstumsdynamik aus.
 5. Sollte die neue Bundesregierung das geplante zusätzliche Investitionspaket von knapp 1 Billion Euro in die produktiven Bereiche der Volkswirtschaft investieren, könnten kurz- bis mittelfristig Wachstumsschübe von 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte ausgelöst werden; jeder Euro, der für Sozialleistungen und laufende Betriebskosten investiert wird, ist unter Wachstumsaspekten ein „verschenkter Euro“.
 6. Die Bauwirtschaft erwartet 2026 eine leichte Erholung als Folge der staatlichen Investitionen in die Infrastruktur, die sich aber im wesentlich positiv auf den Tiefbau auswirken werden; der Hochbau wird weiter im Minusbereich verharren.
 7. Der Wohnungsneubau wird die „Schallmauer“ von 200.000 Fertigstellung p.a. nach unten durchbrechen.
 8. Unabhängig davon, wer zukünftig das Wohnungsbauministerium führen wird, sind keine großen Änderungen oder Impulse zu erwarten, wenn nicht Finanzmittel für den Wohnungsbau im dreistelligen Milliardenbereich zur Verfügung gestellt werden. (Die Fortführung der Mietpreisbremse ist wohl unter den Koalitionären schon beschlossene Sache).
 9. Die Preisentwicklung für Wohnungen (Mieten wie Erwerb) vor allem in den Großstädten sowie deren Umland wird im statistischen Mittel weiter nach oben gehen.
 10. Eigenkapitalanforderungen der Banken für die Kreditfinanzierung wird als Folge von CRR III/CRD VI (Finalisierung von Basel III) deutlich steigen; das betrifft besonders die ADC-Finanzierung wie auch die IPRE-Kredite.
 11. Tendenziell eher steigende Bauzinsen; die Immobilienwirtschaft muss sich stärker als bisher Finanzierungskanäle außerhalb des Bankensektors erschließen (**Draghi**, MIMPIM wie Real Estate Debt Funds oder Private Equity Funds).
 12. Im Jahre 2025 (CRR III gilt ab 1. Januar 2025) steht die Refinanzierung der Kredite überwiegend aus den Jahren 2016 bis 2021 an, von denen wegen der höheren Beleihungsausläufen (Verhältnis Kreditsumme zum Beleihungswert, der in den letzten Jahren z.B. stranded assets deutlich gesunken ist) und des DSCR bzw. ICR nicht mehr refinanziert werden.
 13. Das Transaktionsvolumen wird zwangsläufig durch Verkäufe „problembehafteter“ Immobilien (keine Refinanzierung, anstehende Sanierungsinvestitionen, sinkende Cashflows u.a.) in diesem und im nächsten Jahr zunehmen, was u.U. dem Maklergeschäft „Gewerbe“ windfall profits bescheren wird.
 14. Auf Asset-Management-Unternehmen kommen magere Jahre zu, weil es immer schwieriger wird, die Performance von Immobilien zu halten; diese Branche steht vor Insolvenzen, Unternehmensübernahmen und Unternehmenszusammenschlüssen.
 15. Der Wettbewerb um bonitätsstarke Mieter für Gewerbeimmobilien wird härter, d.h. die Verhandlungsposition der Vermieter/Asset Manager wird tendenziell schwächer werden.
 16. Asset Manager stehen vor der Herausforderung der Nachwuchsförderung, der Kosten- und Prozessoptimierung durch KI, der Sanierung, der risikooptimalen Portfoliosteuerung und der Restrukturierung sowie der Eigenkapitalbeschaffung.
 17. Investoren werden sich auf ausgewählten Segmenten wie Student Housing, Micro Apartments, Logistik, Rechenzentren oder Residential Real Estate fokussieren (Cherry Picking).
 18. Büro- und Einzelhandelsimmobilien bleiben bis auf wenige Lagen eher problematisch.
- Fazit:** Um die Ausgangsfrage zu beantworten, lässt der Aufschwung noch mindestens zwei Jahre auf sich warten. Die Übertreibungen im Immobilienmarkt bzw. in der gesamten Immobilienwirtschaft der Jahre 2010 – 2022 werden in den nächsten zwei Jahren korrigiert werden, wodurch dieser Prozess die Transformation der gesamten Branche vor allem durch Innovationen (insbesondere in der Bauwirtschaft), Geschäftsmodelle, Dekarbonisierung, Einsatz neuer Technologien und neuer Arbeitswelten kräftig vorantreibt und befeuert. Es entwickelt sich die Immobilienwirtschaft 2.0! ■

AUS UNSERER KOOPERATION MIT DEM



„Nearshoring ist ein vielversprechender Ansatz“

Interview ursprünglich veröffentlicht im BVT Investorenmagazin ‚Institutional Quarterly‘ (iQ01-2025), herausgegeben von Alsterspree.

Pandemie und Kriege haben die Verletzlichkeit globaler Lieferketten offengelegt. Prof. Dr. Martin Gornig vom DIW im Gespräch mit BVT über die Globalisierung und potenzielle Produktionslösungen. Prof. Dr. Martin Gornig ist Forschungsdirektor Industriepolitik am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und lehrt Stadt- und Regionalökonomie an der Technischen Universität Berlin. Er ist seit mehr als 30 Jahren in der Forschung und wissenschaftlichen Politikberatung tätig. Themenschwerpunkte sind Analysen internationaler Produktivitätsunterschiede und Bewertungen industriepolitischer Konzepte.



Prof. Dr. Martin Gornig,
DIW Berlin

Herr Gornig, die Neuausrichtung globaler Lieferketten wird intensiv diskutiert. Wie bewerten Sie aus wissenschaftlicher Sicht die These einer De-Globalisierung?

Die Welt hat sich gegenüber vor 20 Jahren deutlich verändert, als wir noch von einer unaufhaltsamen Globalisierung ausgingen. Die empirische Erfassung ist komplex, da neben Markt-Transaktionen auch viele interne Unternehmensrechnungen eine Rolle spielen. Ein wichtiger Indikator deutet aber zumindest auf einen „Stopp“ der Globalisierung hin: Der Welthandel wuchs früher deutlich schneller als das Welt-Bruttoinlandsprodukt – dieser Unterschied ist inzwischen stark zurückgegangen. Allerdings ist in den reinen Zahlen keine De-Globalisierung erkennbar. Die ursprünglichen Gründe für die Globalisierung bestehen weiter: Größere Mengen lassen sich kostengünstiger produzieren. Bei Einkaufsentscheidungen orientieren sich Unternehmen primär am besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Zwar diskutieren wir intensiv über die Risiken durch Pandemie und geopolitische Veränderungen, aber im Tagesgeschäft dominieren nach wie vor die konkreten Preise.

Die Debatte um Reshoring wird oft zwischen den Extremen geführt – komplette Rückverlagerung oder Beibehaltung globaler Strukturen. Welche Lösungen gibt es?

Beide Extreme haben ihre Vor- und Nachteile. Eigenproduktion bedeutet volle Kontrolle und weniger Unsicherheit, aber auch höhere Kosten durch kleinere Produktionseinheiten. Die Lösung liegt wahrscheinlich in der Mitte und hängt stark

von der jeweiligen Branche ab. Eine Pauschalempfehlung dafür oder dagegen lässt sich nicht geben. Ein vielversprechender Ansatz ist das Nearshoring – quasi ein Zwischenweg zwischen Risikoreduzierung und internationaler Arbeitsteilung. Für Deutschland bedeutet das vor allem eine europäische Perspektive. Die unterschiedlichen Produktionsbedingungen innerhalb Europas, etwa zwischen Rumänien, Portugal und Schweden, bieten durchaus Potenzial für Kostenoptimierung bei gleichzeitiger Risikominimierung.

Wie schätzen Sie den Trend zum Reshoring in den USA ein, besonders im Hinblick auf die dortige Wirtschaftspolitik?

Der aktuelle Trend basiert nicht nur auf geopolitischen Spannungen. Die Pandemie hat zu einer grundlegenden Neubewertung von Risiken geführt. Auch andere Faktoren, wie etwa die Situation am Suezkanal, spielen eine Rolle. Es gibt keine Garantie, dass sich solche globalen Störungen nicht wiederholen. Diese Sensibilisierung geht über politische Faktoren hinaus. Trotz aktueller Spannungen z.B. mit Mexiko stellt auch in den USA Nearshoring eine wichtige Alternative dar. Je näher die Produktion am Heimatmarkt liegt, desto geringer sind die Risiken – ein Trend, den wir mittelfristig weiter beobachten werden.

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit bei kürzeren Lieferketten?

Der Nachhaltigkeitsaspekt wird durch steigende CO₂-Bepreisung zunehmend relevanter. Kürzere Transportwege bedeuten geringere Emissionen und Kosten. Zusätzlich spielt die Geschwindigkeit eine wichtige Rolle: Bei schnellebigen Trends kann ein dreimonatiger Transportweg aus Asien bedeuten, dass das Produkt bei Ankunft nicht mehr gefragt ist. Die Akzeptanz für nachhaltige Produktion hängt allerdings stark von der wirtschaftlichen Situation ab. Je besser die ökonomische Lage, desto größer ist die Bereitschaft, für Umweltschutz mehr zu zahlen.

Deutschland ist als Exportnation besonders stark in internationale Wertschöpfungsketten eingebunden. Welche strukturellen Veränderungen sind notwendig?

Eine stärkere europäische Integration der Produktion wäre für Deutschland die wünschenswerte Strategie. Europa bietet trotz aktueller Herausforderungen die Chance, durch seine unterschiedlichen Produktionsbedingungen viele Vorteile der Globalisierung innerhalb der eigenen Grenzen aufzufangen. Die notwendigen Investitionen in neue Produktionsstätten würden auch der deutschen Wirtschaft zugutekommen. Deutschland exportiert bereits jetzt den größten Teil seiner Güter nach Europa – dieser Anteil wird vermutlich noch zunehmen.

Welche Faktoren sollten bei der Bewertung von Reshoring-Strategien neben den Produktionskosten berücksichtigt werden? ▶

Ein zentraler Faktor sind die Versicherungskosten, die bei Lieferausfällen entstehen. Je näher am Produktionsort, desto geringer das Risiko von Störungen in der Lieferkette. Auch die Anpassungsfähigkeit spielt eine wichtige Rolle – lange Transportwege erschweren die Reaktion auf veränderte Nachfrage. Ein weiterer, zuletzt wieder relevanter gewordener Aspekt ist die Eigentumssicherheit von Auslandsanlagen. Die Situation deutscher Unternehmen in Russland zeigt, wie schnell der Zugriff auf Produktionsanlagen verloren gehen kann.

Welche Rolle werden digitale Technologien zukünftig in der Produktion spielen?

Mittelfristig sehen wir hier großes Potenzial, besonders durch additive Fertigung wie 3D-Druck. Wenn sich in kleinen Serien genauso effizient produzieren lässt wie in großen, verliert die zentralisierte, globale Produktion an Bedeutung. Künstliche Intelligenz könnte diese Entwicklung noch verstärken. Zwar erfordert KI anfangs hohe Investitionen, aber die schnelle Informationsverarbeitung könnte die effiziente Produktion kleiner Stückzahlen ermöglichen. Wir bewegen uns möglicherweise in Richtung personalisierter Produktion. Wenn die Produktionsanlagen so flexibel werden, dass personalisierte Fertigung ohne große Mehrkosten möglich ist, schwindet der Vorteil zentralisierter, globaler Produktion weiter. Die aktuellen Milliardeninvestitionen in KI könnten diese Entwicklung noch beschleunigen. ■



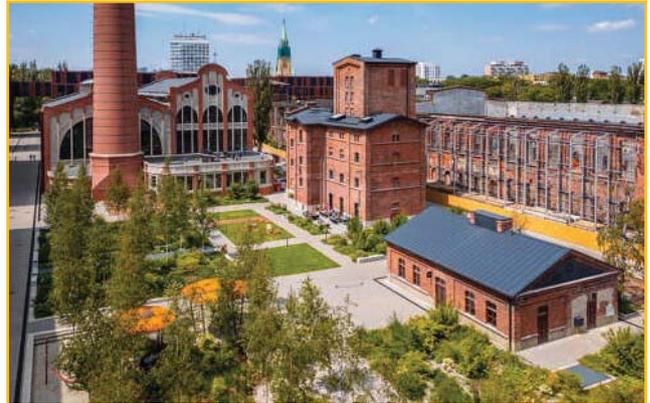
ZWEIMAL „HAMBURGER“ ABER BITTE KEINE ZWEI „BERLINER“

MIPIM Awards 2025 – die Preisträger – sehr europäisch und sehr grün

Dr. Gudrun Escher

Aus der Auswahl der nominierten Projekte (vgl. Der Immobilienbrief Nr. 593, S. 39) wurden schließlich die zwei „Hamburger“ serviert, d.h. der Grünbunker und The Beehive erhielten Preise, die „Berliner“ zum Nachtschiff, i.e. das Tacheles und Doxs NkIn, blieben jedoch aus. Warum was prämiert wurde, das behielt die Jury für sich, denn anders als in früheren Jahren hat man sich

diesmal die Formulierung einer Bewertung seitens der Jury gespart. Dadurch geriet die mit viel Pomp und Gedröhn inszenierte Award Ceremony deutlich kürzer und das Publikum wurde rechtzeitig zu den abendlichen Dinnereinladungen entlassen – wenn auch ratlos, warum jetzt Jury und Publikum genau diese Projekte bevorzugt hatten. Das in der Kategorie der „Best Urban Regeneration Projects“ prämierte Projekt „Fuzja“ (Fusion) im polnischen Łódź heimste zusätzlich zum Preis in der Kategorie der Urban Regeneration den



Mipim Award Winner 2025 „Fuzja“ im polnischen Łódź ©Mipim

„Special Jury Award“ ein. Ein Projekt, wie es in Deutschland und speziell im Ruhrgebiet gut vertraut ist, denn Fuzja betrifft die 8 ha Fläche einer ehemaligen Textilfabrik mit 22 Gebäuden, davon 15 aus dem historischen Bestand, und als Wahrzeichen einem hohen Kamin im zentralen Grüngelände. Verantwortlich die Medusa Planungsgruppe mit den Entwicklern Echo Investment und Archicom sowie unter anderem KGAL als einer der Investoren und die Stadt Łódź. Die ist übrigens auf der MIPIM traditionell Standnachbar von NRW und der Ruhr Metropole mit Terrasse und Meerblick.

So blieb der Lerneffekt darüber, was eine preiswürdige und damit vorbildliche Immobilie ausmache, eher begrenzt. Oder, um es mit den Worten eines der Preisträger-Architekten auszudrücken auf die am Rande gestellte Frage, was der Preis für ihn bedeute: „meine Mutter wird sich freuen“. Immer schon hatten beim Voting durch das Messepublikum die auffälligsten Bilder den besten Erfolg. Das würde

den Hamburger Grünbunker erklären, dessen quadratischer Block mit Grünhäubchen entfernt an aztekische Pyramiden denken lässt, nicht aber das Wohnhaus



„Green Bunker“, Hamburg ©Mipim

„Bienenstock“ in der Hafencity mit seiner wenig innovativen

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 05242 - 90 12 50
F: 05242 - 90 12 51
info@rohmer-medien.de
www.rohmer-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz

Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;
Dr. Philipp Härle - HMRP
Rechtsanwälte, Berlin;
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,
Geisenfeld

Redaktioneller Beirat:

Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/ Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten, Dr. Marcus Gerasch

Chefvolkswirt:

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.
Hanspeter Gondring FRICS,
Wissenschaftlicher Leiter der ADI
Akademie, "Exzellenzpartner für
lebenslanges Lernen in der Immo-
bilienwirtschaft!"

Wissenschaftliche Partner:

Prof. Dr. Dieter Rebitzer
(Studiendekan/FRICS;
Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

Gitterstruktur – oder sollte dort das Finanzierungskonzept der Bauherrengemeinschaft Aufmerksamkeit erregt haben? Dann müsste man ja den Subtext gelesen haben. Das spektakulärste Bild in der Show des Jahres 2025 bot zweifelsohne das – natürlich prämierte - Hotelprojekt der chinesischen Destille **Sichuan Gulin Langliu** in Luzhou, China. Dessen komplettes Bauvolumen verschwindet unter der wie ein Infinitypool gefluteten Dachfläche, die somit die weite Gebirgslandschaft ringsum spiegelt. Solch einen Effekt nutzte jüngst der italienische Architekt **Renzo**



„Sky Mirrors“, Mathieu Forest und Zone of Utopia ©Mipim

Piano für das Museum für Moderne Kunst am Bosphorus in Istanbul, die beiden Planungsbüros für die chinesischen „Sky Mirrors“, **Mathieu Forest** und **Zone of Utopia**, gingen jedoch aus der französischen Architektenschmiede von **Jean Nouvel** hervor.

Weitere Awards konzentrierten sich auf die Niederlande und Dänemark: The Crafts College im dänischen Horsens ist der Neubau eines Handwerkerhofs, prämiert in der Kategorie Kultur und Bildung, Mixed Use wurde vertreten durch das Ensemble von Wohnhochhäusern namens „Wonderwoods“ in Utrecht, zu denen **Stefano Boeri** beitrug, Erfinder des Bosco Verticale in Mailand. Die beste „workplace experience“ (anstelle der Kategorie Büro!) „Håndværkskollegiet“ - The Crafts College ©Mipim



„Håndværkskollegiet“ - The Crafts College ©Mipim

sah das Publikum im Headquarter von **Booking.com** in Amsterdam realisiert und mit „The Hive“ ebenfalls in Amsterdam (wieder mit reichlich Fassadengrün) lieferten **OZ Architects** das beste „new development“.

Lässt man alle Prämierungen Revue passieren, fällt eines unübersehbar auf: **Ohne die Planungskompetenz und den Erfindungsreichtum europäischer Teams würde keines der mit dem MIPIM Award ausgezeichneten Projekte auskommen.** Selbst die als besten Industriebau gewürdigten **Wildflower Filmstudios** in New York der **Robert de Niro Productions** wurde vom dänischen Büro **BIG** von **Bjarke Ingels** geplant (dessen Sammlung an MIPIM Awards damit erweitert wird).



„Wonderwoods“, Utrecht ©Mipim

Und bei dem „Best New Mega Project“ am Bahnhof Entrecampos in Lissabon sind neben den großen global agierenden Büros **KPF** und **Gensler** vor allem die namhaften Portugiesen **Siza Vieira**, **Souto do Mora** und **Ana Costa** beteiligt. Der Baubeginn für sieben Gebäude mit 330.000 qm BGF mit großem Grünanteil auf der Fläche eines ehemaligen Vergnügungsparks sei erfolgt, hieß es bei der Preisverleihung. Ob irgendwann einmal eine MIPIM-Delegation nachprüft, ob das Ergebnis auch die Erwartungen an Qualität und Wirtschaftlichkeit erfüllt, die die Statuten des MIPIM Award fordern? ■



Booking.com Campus, Amsterdam ©Mipim



Bochum

Die **Enreach GmbH** hat etwa 2.200 qm Bürofläche Robert-Bosch-Straße 1 auf Mark 51°7 bezogen. **Ruhr Real** sowie **Cushman & Wakefield** vermittelten.

Dortmund

Für die Stadtwerke **DSW21** hat die Stadt den Bürokomplex Rheinischen Straße 1 mit ca. 21.000 qm Nutzfläche aus einem Publikumsfonds der Hannover Leasing ca. 67 Mio. Euro erworben. Der bisherige Mieter, die Krankenkasse **BIG direkt gesund**, zieht in das Neubauprojekt Südtor am Phoenix-See. Bei der off market Transaktion wurde der Verkäufer von **Willkie Farr & Gallagher** und **Cubion** beraten.

Redevco hat das Einkaufszentrum Indupark mit ca. 25.000 qm Fläche von der Württembergischen Lebensversicherung erworben. Beraten hat **CBRE**.

Düsseldorf

Union Investment hat das 2015 erworbene Wohnobjekt Am Wildpark 37-51 mit 84 Wohnungen auf 8.300 qm an **Luwin Real Estate** für einen institutionellen Bestandsinvestor über Buchwert veräußert.

CUBION Immobilien und **Signum Asset Management** vermittelten den ehemaligen Verwaltungssitzes einer Krankenkasse in Rath mit rd. 1.000 qm Fläche an einen privaten Investor. In einer Off-Market Transaktion hat

Duisburg

Wertcontor eine langfristig vermietete Logistikimmobilie am Standort Logport mit rd. 17.000 qm Fläche erworben. Wertcontor plant eine Reihe von ESG-Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit dem Mieter.

2024 HAT DER BÜROMARKT IN DUISBURG EINE AUSZEIT GENOMMEN, LOGISTIK- UND INVESTMENT-MARKT ABER ENTWICKELTEN SICH POSITIV.

So niedrige Büroflächenumsätze gab es in Duisburg zuletzt zur Jahrtausendwende, konstatiert die CUBION Immobilien AG. Die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft DBI hebt positivere Marktsegmente hervor.

Die 41.500 qm Flächenumsatz des Jahres 2024 bedeuten lt. **Cubion** einen Rückgang um rd. 42% gegenüber dem Vorjahr mit 71.000 qm. Verglichen damit können die -19% in Essen noch als Erfolg verbucht werden (vgl. Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 170 S. 1). Keine Vermietungen oberhalb 5.000 qm und nur 1.500 qm Abschlüsse von Eigennutzern (Vorjahr 11.000 qm) trugen das Ihre zu dem mageren Ergebnis bei. Zwei der größten Einzelverträge schloss die Öffentliche Hand ab: rd. 4.300 qm mieteten die Duisburger Wirtschaftsbetriebe im H2-Office an der Schifferstraße 196 im Innenhafen und für das Haus des Jugendrechts sicherte sich die Stadt rd. 3.100 qm an der Mercatorstraße 74 in Nähe des Hauptbahnhofes. Weitere 3.700 qm vermittelte Cubion an **DP World** Schifferstraße 80.

Entsprechend stieg die Leerstandsquote von 3,3% auf 4,7% bzw. um 32.000 qm auf jetzt 108.000 qm spürbar an. Dabei bringen zwei Umzüge Bewegung in den Markt: Die **Novitas Krankenversicherung** zieht aus den „Five Boats“ im Innenhafen an den Portsmouthplatz in den Neubau MK04 der **Aurelis Real Estate** und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **PKF Fasselt** hat vor, ebenfalls vom Innenhafen in den Neubau „Torhaus Nord“ an der Düsseldorfer Straße umzuziehen. So würden in dem bevorzugten Büroquartier Innenhafen auch nachfragegerechtere Flächen auf den Markt kommen, was **Markus Büchte**, Vorstand bei CUBION, eher eine Chance wertet. Im Five Boats etwa seien jetzt rd. 17.500 qm verfügbar. Die 6.800 qm für PKF Fasselt werden erst im laufenden Jahr verbucht als Teil der zu erwartenden 21.000 qm Neubauf Flächen nach nur 14.500 im Jahre 2024. Davon seien derzeit noch rd. 900 qm unvermietet.

Die insgesamt heterogene Situation spiegelt sich in der Mietentwicklung. Lt. Cubion ist die Durchschnittsmiete ohne Neubau von 11,70 Euro/qm auf 12,09 Euro gestiegen, über alles auf 12,29 Euro. Die realisierte Spitzenmiete aus dem Median des obersten Preissegmentes fiel dagegen wieder um einen Euro auf 16,50 Euro/qm, höhere Mieten seien aber bei entsprechenden Qualitäten erzielbar etwa bei Neubauf Flächen, von denen aktuell noch 2.700 qm zur Verfügung stehen. Für das laufende Jahr rechnet Cubion mit wieder leicht ansteigenden Flächenumsätzen, jedoch nicht in dem Volumen der letzten Jahre.

Der Marktbericht der kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft **DBI** nennt für den Bürosektor einen Flächenumsatz von 45,500 qm sowie eine Spitzenmiete von 22 Euro/qm und betont, dass die Leerstandsquote von jetzt 4,6% weiterhin unter dem regionalen Durchschnitt liege.

Besonderes Fokus legte der aktuelle Marktbericht auf den Investmentmarkt, der den Angaben nach dem allgemein positiveren Trend folgte (bundesweit +6%), aber mit deutlich höheren Wachstumsraten. So stieg das gewerbliche Transaktionsvolumen auf rd. 203 Mio. Euro und +147% gegenüber dem Vorjahr. Das entspreche ca. 14% des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens in



Duisburg

Decathlon hat mit **Galeria** eine strategische Kooperation vereinbart, um auf Teilflächen in den Kaufhäusern zu eröffnen. Sukzessiv sollen ab August Flächen zwischen 1.500 und 3.500 qm zunächst in westdeutschen Städten, darunter Duisburg, übernommen werden.

Die **GEBAG** hat den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 46 geförderten Wohnungen auf dem ehemaligen Bolzplatz Halener Straße 11-19 in Alt-Homberg fertiggestellt, die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 15,2 Mio. Euro. Die zugehörige Tagespflegeeinrichtung ist an das **Rote Kreuz** vermietet.

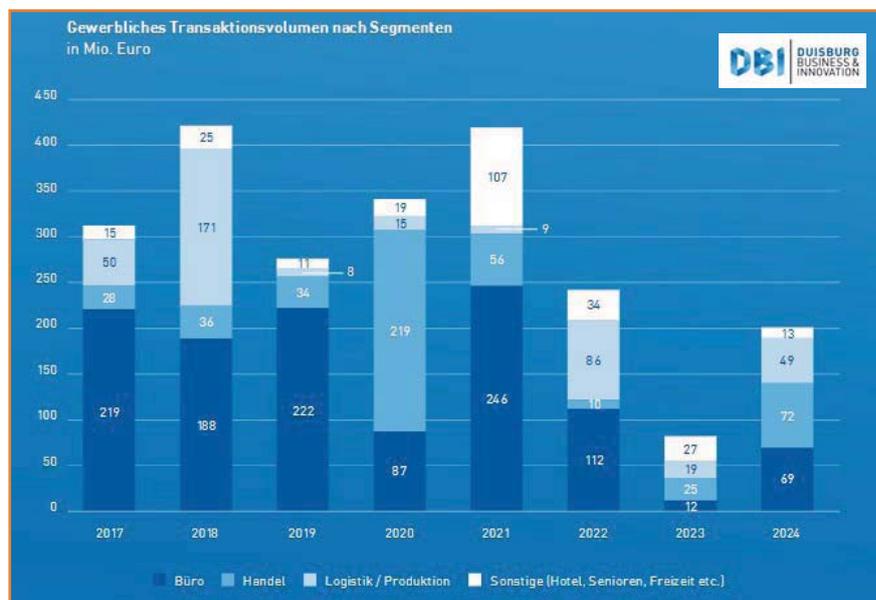
Essen

Die **Greyfield Group** hat ein sanierungsbedürftiges Studentenwohnheim im Dortmunder Kreuzviertel Poppelsdorfer Straße 3-5 vom Erzbischof Paderborn erworben. Gebaut in den 1920er Jahren und in den 1960ern erweitert, bietet es jetzt 70 Wohneinheiten. Geplant sind eine umfassende Modernisierung plus Erweiterung auf dem unbebauten Geländeteil für künftig ca. 100 Wohneinheiten für Auszubildende und Studierende.

Die **Kinderhut GmbH**, eine Betreiber von Kindertagesstätten, hat in Bredenei Alfredstraße 356 eine Büro-Villa Baujahr 2005 mit 740 qm Fläche off-market über **Brockhoff Immobilien** erworben.

Union Investment hat im Center Limbecker Platz mit **Intersport Voswinkel** einen Zehnjahresmietvertrag über rd. 2.000 qm Fläche abgeschlossen. Damit sei das 1. Obergeschoss wieder vollvermietet. Insgesamt seien wieder 50% der ehemaligen **Galeria** Flächen neu belegt.

der Metropole Ruhr im Jahr 2024 von rd. 1,43 Mrd. Euro (+10%). Etwa 24% der Transaktionen in Duisburg betrafen Logistik- und Produktionsimmobilien mit rd. 50 Mio. Euro. Die größte Einzeltransaktion war dabei der Verkauf des rund 18.000 qm großen Logistic Point Duisburg durch die **Cromwell Property Group** an den Schweizer Investmentmanager **Stoneweg SA**. Der Flächenumsatz im Sektor Logistik stieg mit 81.700 qm nach einem Einbruch 2023 wieder fast auf das Niveau von 2022 an und das ausschließlich in Bestandsimmobilien. Die Spitzenmiete stieg angesichts der Nachfrage auf 8,00 Euro/qm und wird weiter steigen allerdings mit nachlassender Tendenz. Bei der Sondersparte der Unternehmensimmobilien fielen die Flächenumsätze mangels Angebot eher bescheiden aus.



Die Mitte des Jahres anstehende Eröffnung eines **Premier Inn Hotels** mit 219 Zimmern, ein Projekt der **GBI** in einem eigenen Neubau im sog. Mercatorviertel dem Rathaus direkt gegenüber, nahm die **DBI** zum Anlass, auch den Hotelmarkt näher zu beleuchten. Demnach setzte nach Corona eine Erholung bereits ab 2022 mit Steigerung der touristischen Nachfrage ein. Obgleich die Anzahl der verfügbaren Betten sogar geringfügig rückläufig war, wurden 2024 mit 295.000 Übernachtungen fast ebenso viele wie 2023 verzeichnet. Das erste neue Hotel nach vielen Jahren der Stagnation dürfte auf eine wachsende Nachfrage stoßen, zumal es mit dem zugehörigen Nachbau des historischen Ott-Vogel-Hauses eine besondere Attraktion bieten kann. ■

PROJEKT DES MONATS: NEWPARK DATTELN BIETET GREENFIELDS AB 20 HA

Mit der Präsenz auf dem NRW-Stand der MIPIM nutzte newPark die internationale Plattform für die Vermarktung des ersten Bauabschnitts der industriellen Großflächenentwicklung.

Großflächen für industrielle Nutzungen sind selten im Angebot, sogar im nördlichen Ruhrgebiet mit dem nur 35 km entfernten Chemiepark Marl, und obendrein als Greenfield Entwicklung eine Rarität. All das bietet newPark auf dem Gemeindegebiet von Datteln – nicht zu verwechseln mit dem texanischen Ölförderfeld



Essen

Die Betriebskrankenkasse **BKK firmus** bezieht am Lichtbogen 29 als Untermieterin der **Provincial Versicherung AG** rd. 1.620 qm Bürofläche. Vermittelnd war **RUHR REAL** tätig.

Marl

Evonik baut für einen niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag eine Pilotanlage zur Produktion der selbst entwickelten Anionen-Austausch-Membran als zentraler Bestandteil in der AEM-Wasserelektrolyse für eine kostengünstige Produktion von grünem Wasserstoff, Inbetriebnahme Ende 2025.

Mönchengladbach

GLP hat in seinem Logistikzentrum Regioparkring mit 134.000 qm Gesamtfläche Vollvermietung erreicht. **Goodcang Logistics GmbH** hat die bisherigen zwei Mieteinheiten um weitere vier mit rd. 65.000 qm erweitert.

Wadersloh

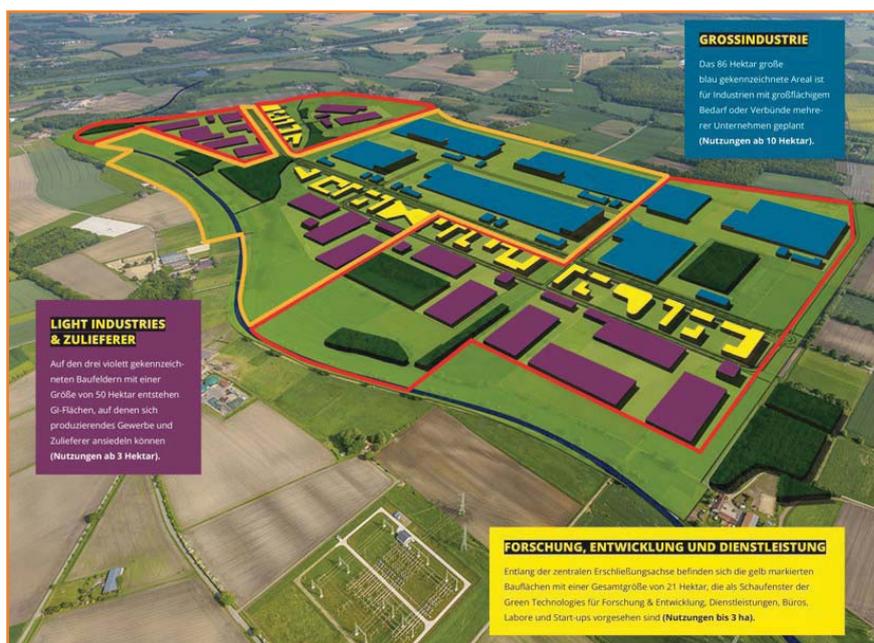
Swiss Life Asset Managers hat östlich von Hamm ein baureifes Grundstück mit 45 000 qm Fläche für die Logistik Entwicklung des „Rhine-Ruhr Northeast“ mit fast 24 700 qm Mietfläche erworben. Geplant sind PV-Dachanlagen und Wärmepumpen für eine BREEAM-Zertifizierung „Very Good“.

Wesel

CGI Deutschland B.V. & Co. KG, Tochter der kanadischen **CGI Group**, ist dem **EcoPort813 Förderverein Wasserstoff und nachhaltige Energie e.V.** beigetreten.

Newpark! Wer nach Datteln will, kann das Schiff nehmen auf einem der drei Kanäle von West nach Ost und von Nord nach Süd, die sich bei Datteln begegnen: den Rhein-Herne-Kanal, den Wesel-Datteln-Kanal oder den Dortmund-Ems-Kanal. Dem motorisierten Verkehr bietet sich die A2 Richtung Hannover an oder neuerdings die als nördliche Verlängerung der A45 mit Anschluss an die B235 Richtung Olfen geplante B474, die als Ortsumgehung Datteln bereits fertig gestellt ist und demnächst auch das benachbarte Waltrop umgehen soll. Schwieriger wird es auf der Schiene, denn der Bahnhof Datteln liegt zwar an der Bahnstrecke Oberhausen-Osterfeld-Hamm, ist aber für den Personenverkehr stillgelegt und nur per Bus erreichbar. Das außerhalb der Stadt zwischen Datteln und Waltrop liegende Gelände des newPark könnte dennoch an das Güterbahnnetz angeschlossen werden, zumindest sagt das der B-Plan auf der Basis einer Machbarkeitsstudie von 2014. Ein weiteres Verkehrsgutachten von 2020 schlägt für den ÖPV eine „newPark-Ringlinie“ per Bus vor und den Ausbau des Radwegenetzes. Ein anderes noch offenes Feld, das die Verzahnung von Maßnahmen geboten erscheinen lässt, ist die Energieversorgung. Neben der Eigenversorgung durch PV auf Dachflächen gemäß B-Plan setzt man allein auf Strom, ist sich aber dessen bewusst, dass der übliche Netzanschluss für energieintensive Produktionen nicht ausreichen würde.

Der newPark ist eine sogenannte LEP-Fläche, d.h. er ist im Landesentwicklungsplan NRW für flächenintensive Großvorhaben ausgewiesen, ist also kein kommunales oder privatwirtschaftliches Projekt und insofern mit besonderen Bedingungen verbunden. Eine davon die Bevorzugung der Erstvergabe einer Industriefläche von 50 ha an „arbeitsplatzintensive“ Unternehmen der Hochtechnologie mit der Option auf zusätzliche kleinere Flächen für Forschung und Entwicklung sowie Zulieferer. Darauf ist die Zonierung auf der Entwicklungsfläche von 290 ha



newPark Datteln bietet Greenfields ab 20 ha

©newPark

ausgelegt. Von dieser Fläche ist ein Anteil von 115 ha in Einzellosen vermarktbar, im 1. BA jetzt 60 ha. Die Eigentümerin der newPark-Flächen ist die **Vestische Vermögens- und Grundbesitzgesellschaft mbH**, eine 100%ige Tochter des Kreises Recklinghausen. Diesem gehören hier insgesamt 503 ha bisher landwirt-



Weitere Nachrichten

Um den Gebäudebestand bis 2050 emissionsfrei umzugestalten, müssten künftig jährlich zwischen 800.000 und 1,2 Mio. Immobilien saniert werden. Zurzeit sind es aber nur rund 280.000.

Nach einer Studie des **IW Consult** im Auftrag der **Stadt Duisburg** würde ein weiterer Stellenabbau in der Stahlindustrie in Duisburg um ca. 11.000 Stellen mittelfristig in ganz Deutschland 55.000 Jobs gefährden und das BIP würde um 5,6 Mrd. Euro schrumpfen. Fast die Hälfte des deutschen Stahls werde in Duisburg produziert. Eine Chance sieht die Studie in der klimaneutralen Produktion.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert-medien.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg

Loritz, Geisenfeld.

schafflich genutzte Fläche. Davon bleiben 270 ha, also mehr als die Hälfte, für Grünräume reserviert, wobei diese ökologisch aufgewertet werden sollen, etwa Waldstücke aufgeforstet und Gewässer renaturiert. Noch bevor der Ausbau der Infrastruktur für den newPark beginnt, würden derzeit bereits vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz angegangen, bekräftigt



newPark Datteln als Standort für Green- und Newtech ©newPark

Andreas Täuber, Geschäftsführer der **newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbh** mit Sitz in Datteln. Für den nächsten Schritt der Erschließungsmaßnahmen warte man auf die zugesagten Landeszuschüsse. Die aber würden zurückgehalten, solange das beim Oberlandesgericht in Münster anhängige Normenkontrollverfahren nicht abgeschlossen ist.

Erwartbar war, dass die Industrieansiedlung hier im Grünen Gegenwind provozieren würde, obwohl das Gelände der ehemaligen Rieselfelder der Stadt Dortmund schon immer für eine künftige Industrienutzung vorgesehen und nur als Interim für Gemüseanbau verpachtet worden war. Dem folgt die Fortschreibung im gültigen Landesentwicklungsplan. Geklagt hat 2013 der **BUND** wegen des Verlusts von Anbauflächen und schlägt statt der Industrieansiedlungen die Nutzung für grüne Energiegewinnung aus Windkraft und Photovoltaik vor, was eine parallele landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließen würde.

Ungeachtet des laufenden Verfahrens startet die newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mit der Vermarktung durch, seit der Rat der Stadt Datteln den B-Plan für die ersten 60 ha rechtskräftig beschlossen hat. Zielgruppe sind tatsächlich Großansiedlungen vergleichbar einer Chipfabrikation o.ä. unter dem Gesichtspunkt des Nearshoring. Dafür seien direkte Kontakte auf der MIPIM z.B. nach Asien ein vielversprechender Anfang gewesen, wie Andreas Täuber berichten konnte. In der Statistik für Logistik und Industrie von **Realogis** für 2024 dominierten zwar in NRW die Großvermietungen ab 10.000 qm Fläche, dort aber eindeutig der Handel mit Verteilzentren, darunter auch die Ansiedlung von **Euziel** in einem Neubau mit 38.000 qm auf Brownfield-Gelände in Datteln. Logistik aber als Endnutzer soll im newPark möglichst nicht an erster Stelle stehen, sondern Produktionsbetriebe. Mehr Infos unter www.newPark.de ■

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.



Sondervermögen und Effekte für die Immobilienwirtschaft

1 Sondervermögen und Schuldenbremse

Die zukünftige Bundesregierung von Union und SPD hat ein umfassendes Finanzpaket für höhere **Verteidigungsausgaben und Infrastrukturinvestitionen** abgesprochen. Ausgaben für Verteidigung, die ein Prozent des Bruttoinlandsprodukts übersteigen, sollen künftig über neue Kredite finanziert werden. Die Verteidigungsausgaben werden demnach zu einem großen Teil von der Schuldenbremse ausgenommen. Ebenso will sie ein 500 Mrd. Euro schweres Sondervermögen schaffen, das für Investitionen in Infrastruktur dienen soll. Die Summe soll sich auf zehn Jahre verteilen. Dies umfasst insbesondere Zivil- und Bevölkerungsschutz, Verkehrsinfrastruktur, Krankenhaus-Investitionen, Investitionen in die Energieinfrastruktur, in die Bildungs-, Betreuungs- und Wissenschaftsinfrastruktur, in Forschung und Entwicklung und Digitalisierung. Es handelt sich um zusätzliche Investitionen und nicht um Verschiebungen aus dem aktuellen Haushalt und dient damit nicht der Finanzierung von Wahlgeschenken. Daneben sollen die Bundesländer einen höheren Verschuldungsspielraum bekommen.

Das Sondervermögen und auch die erhöhten Verteidigungsausgaben in Deutschland sollen ausschließlich kreditfinanziert werden, daher würden wesentlich mehr Bundesanleihen emittiert. Außerdem gibt es auf EU-Ebene Pläne für mehr Rüstungsausgaben mit einem Volumen von bis zu 800 Mrd. Euro. Auch die EU-Pläne sollen mit einer massiven Ausweitung der Emission von Staatsanleihen finanziert werden.

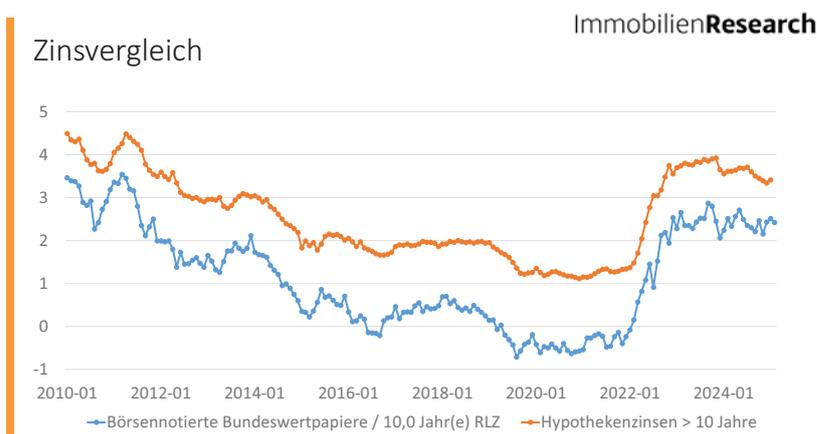
2 Auswirkungen auf Zinsen

Es gibt zwei gegenläufige Trends auf dem Kapitalmarkt. Zum einen wird der Staat zur Finanzierung der Finanzpakete auf dem Kapitalmarkt zusätzlich als Nachfrager auftreten. Um Investoren den Kauf von Bundesanleihen attraktiv zu machen, müssen höhere Zinsen geboten werden. Die Anleihemärkte reagierten bereits auf die Ankündigung einer geplanten Ausweitung der Schulden. Die Kurse der deutschen Bundesanleihen waren als Reaktion auf die politischen Pläne zuletzt deutlich gefallen; im Gegenzug stiegen die Anleiherenditen. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe – an der sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen und damit auch die Bauzinsen orientieren – ist schon teilweise gestiegen.

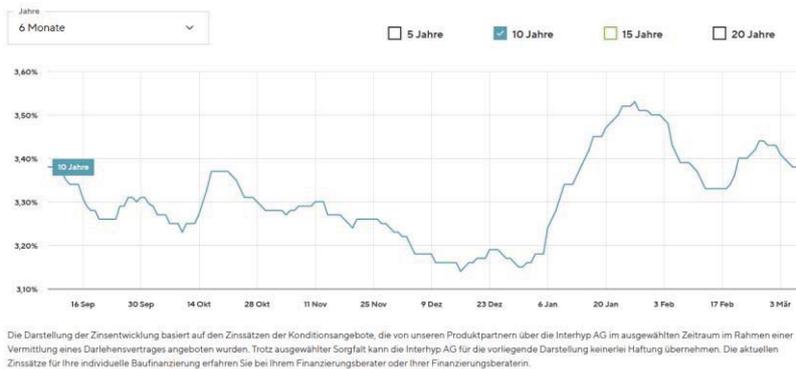
Zum anderen will die **Europäische Zentralbank** (EZB) ihre expansive Politik fortsetzen. Gemäß geldpolitischem Beschluss vom März 2025 hat die EZB entschieden, den Leitzinssatz zu senken. Es sollen bis zum Jahresende noch zwei weitere Zinssenkungen erfolgen, was u.a. die Refinanzierung der Banken verbilligen würde. EZB-Leitzinsen und Hypothekenzinsen hängen aber nur indirekt zusammen; entscheidender ist die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen.

Aufgrund der Erwartung zukünftiger Nachfragesteigerungen und Inflation kann der langfristige Zins nominal nach oben gehen, während die Notenbank aktuell die kurzfristigen Zinsen noch senkt. Die geldpolitischen Beschlüsse konnten sich nicht aus dem Schatten der Fiskalpolitik (Ausgabenprogramme) lösen. So sank die Rendite der Bundesanleihen zwar ein wenig – ging aber unter im allgemeinen Zinsanstieg.

Aktuell nimmt der Markt ein höheres Angebot vorweg, was sich in steigenden Renditen bei länger laufenden Bundesanleihen spiegelt. Zinspolitisch überwiegen perspektivisch die negativen Zinswirkungen der höheren Staatsausgaben, sodass mit einem Anstieg der langfristigen Zinsen zu rechnen ist, aber sicherlich nicht so stark wie im Jahr 2022.



Die **Bau- oder Hypothekenzinsen** orientieren sich an der Entwicklung der Renditen für langfristige Bundesanleihen, daher ist auch ein Anstieg der Bauzinsen zu erwarten. Die Höhe der Bauzinsen hängt auf der einen Seite von der Menge an Krediten ab, die Privatpersonen, Unternehmen und Staat nachfragen. Für das Angebot sind die Geschäftsbanken verantwortlich, deren Angebot orientiert sich zum einen an der Entwicklung der Leitzinsen (Refinanzierung) und zum anderen an den Marktbedingungen. Für die Entwicklung der langfristigen Zinsen sind die Bedingungen auf den Anleihemärkten bedeutender als die EZB-Entscheidungen. Die Bauzinsen hängen über die Pfandbriefrendite an der Rendite der Bundesanleihe mit längerer Laufzeit. Auf diese wirken vielfältige Faktoren ein, neben der Geldpolitik zum Beispiel auch die Inflationserwartungen an den Finanzmärkten, die Konjunktur, die Risikoneigung der Investoren, die Einschätzung der Bonität des Emittenten und die Zinsentwicklung in anderen Währungsräumen. Deshalb sinken die Bauzinsen nicht automatisch mit jeder EZB-Leitzinssenkung.



Die Hypothekenzinsen, die in diesem Jahr bislang zwischen 3,0 und 3,5 Prozent lagen, werden leicht ansteigen. Es ist damit zu rechnen, dass die Bauzinsen knapp über 4,0 Prozent zum Jahresende liegen werden.

3 Volkswirtschaftliche Effekte

Wenn der Staat massiv in die Infrastruktur investiert, wird das große Wachstumswirkung haben. Die geplanten Investitionen der zukünftigen Bundesregierung sind die dringend benötigte Modernisierungsoffensive. Nach drei Jahre Rezession in Folge, ist es erforderlich, dass der Staat Möglichkeiten erhält, um per Kredit Investitionen durchzuführen, die zugleich die Wirtschaft stärken und den Rückstau an notwendigen Investitionen in die Infrastruktur abbauen.

Die positiven Folgen für das Wachstum sind stärker als die Risiken für die Preisstabilität gesehen. Durch die Programme steigt Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen und so könnte es zu Preissteigerungen kommen. Dagegen steht aber die eher geringe Kapazitätsauslastung. Beim Tiefbau, wesentlicher Empfänger der Ausgaben, beklagen die Unternehmen einen Auftragsmangel; beim Hochbau (Wohnungsbau) ist der Mangel noch höher. Auch die Kapazitätsauslastung im Fahrzeugbau und Zulieferern, die ihr Potenzial in Richtung Rüstungsindustrie umschichten müssten, ist vergleichsweise gering. Es ist aber ebenfalls zu beachten, dass Preissteigerungen in den Sektoren nicht automatisch zu Inflation bei den Verbraucherpreisen führen werden. Die Nachfrage nach Immobilien wird sich weiter stabilisieren. So ist damit zu rechnen, dass sich der Preisaufschwung verzögert, es aber nicht zu einem erneuten Rückschlag kommt.

Weitere Kritik bezieht sich darauf, dass der Schuldenstand steigt und damit die gute Bonität Deutschlands gefährdet wird. Bislang hat Deutschland eine relativ geringen Schuldenquote. Sie liegt 2025 bei 62,7 Prozent des BIP, während der Durchschnitt im Euroraum 82,5 Prozent beträgt. Durch die anvisierte Kreditaufnahme würde der Schuldenstand allerdings stärker steigen. Allein durch das Infrastruktur-Sondervermögen um zehn Prozentpunkte, bei Verteidigungsausgaben von 3,5 Prozent des BIP jährlich um zusätzliche 2,5 Prozentpunkte.

Bei der Staatsverschuldung kommt es aber immer wieder zu Missverständnissen, da Staatschulden mit privaten Schulden verglichen werden. Bei einem privaten Kredit muss dieser wieder zurückgezahlt werden und belastet dann die privaten Haushalte. Bei Staaten ist das anders. Zum einen sind Staatsschulden fast nie zurückgeführt worden, sondern einzig die

Schuldenquote wurde dadurch gesenkt, dass das Bruttoinlandsprodukt stärker als die Schulden gewachsen ist.

Außerdem sind Staatsschulden mit dem Staatsvermögen zu vergleichen. Was nützt es zukünftigen Generationen, wenn sie zwar weniger Schulden haben, aber eine schlechte Infrastruktur. Tatsächlich ist das Staatsvermögen in den letzten Jahren geschrumpft, da zu wenig Geld investiert wurde.

Schließlich ist zu beachten, dass es bei der Staatsverschuldung keine Zahlungen zwischen verschiedenen Generationen geben kann. Zahlungen erfolgen immer nur innerhalb einer Generation. Von daher ist auch das Argument der Belastung zukünftiger Generationen nicht gegeben.

4 Auswirkungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Bei den Auswirkungen sind sowohl positive als auch negative Aspekte gegeben. Auf der einen Seite sind durch den Anstieg der Hypothekenzinsen verschiedene, eher negative Folgen für die Immobilienmärkte zu erwarten. Auf der anderen Seite bieten die Sondervermögen eine große Chance für die Modernisierung der Gesamtwirtschaft. Auch die Bau- und Immobilienwirtschaft kann hiervon profitieren. Im Folgenden soll dies für einzelne Aspekte dargestellt werden.

4.1 Bau von Immobilien

Von den Investitionsprogrammen werden durch mehr Aufträge auch die Bau- und Immobilienwirtschaft profitieren. Dies wird bei dem Infrastrukturprogramm wesentlich stärker als bei höheren Verteidigungsausgaben sein. Im Sondierungspapier wird beim geplanten Infrastruktur-Sondervermögen der Wohnungsbau nicht explizit genannt. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes soll aber der soziale Wohnungsbau als wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ausgebaut werden. Der so auch ausgelöste Wirtschaftsaufschwung kommt auch den Haushalten mit steigenden Einkommen zu Gute und verbessert die Nachfrage nach Immobilien. Dies würde sich positiv auswirken.

Die Bauindustrie wird belastet durch die leicht höheren Zinsen, da auch die Baukosten auf dem hohen Niveau stabil bleiben. Sollten die Zinsen noch weiter steigen, dann könnte das die Erholung im Baugewerbe verzögern. Dies betrifft sowohl den Bau neuer Immobilien als auch die Projektentwicklungen. Durch die Zinserhöhungen wird die Zwischenfinanzierung teurer und insgesamt der Bau von Immobilien.

Ein Zinsanstieg würde die Rahmenbedingungen für die Projektentwickler verschlechtern. In der Planungsphase sind insbesondere bei knapp kalkulierten Projekten mit geringen Margen Probleme zu erwarten. In der Bauphase machen die Finanzierungskosten üblicherweise nur einen geringen Anteil der Gesamtkosten eines Projekts aus, sodass geringe Zinssteigerungen trotz der höheren Fremdfinanzierungskosten nur wenig belasten. Bei dem Verkauf des Projektes ergeben sich durch die steigenden Zinsen weitere Gefahren für die Projektentwickler. Die für den Käufer gestiegenen Finanzierungskosten können dazu führen, dass die Käufer nicht mehr bereit sind, den Preis zu zahlen. Es könnte somit schwieriger werden, einen Abnehmer für das Projekt zu finden.

4.2 Investment

Steigende Zinsen führen zu einer geringeren Nachfrage auf dem Investmentmarkt, auf dem Immobilien als Assets gehandelt werden. Die Kapitalanleger vergleichen bei ihren Kaufentscheidungen die Rendite der Anleihen mit der Immobilienrendite. Die Anleiherenditen werden attraktiver, sodass Umschichtungen im Portfolio bzw. Neuanlagen von Kapital nicht mehr vorzugsweise in Immobilien erfolgen.

Infolge des steigenden Zinsumfelds ist mit steigenden Anfangsrenditen zu rechnen. Um die Immobilien wieder attraktiver zu machen, müssen ebenfalls die Immobilienrenditen steigen. Sollte es zu einem Anstieg der Immobilienrendite kommen, so wird dieser über niedrigere Kaufpreise erfolgen. Das würde die Erholung der Immobilienpreise, die in letzter Zeit eingesetzt hat, unterbrochen.

4.3 Finanzierung

Bei den Auswirkungen der kommenden Zinserhöhung ist zwischen der Finanzierung des Baus sowie des Kaufs von Immobilien zu unterscheiden. Steigende Zinsen haben negative Folgen beim Kauf oder dem Bau von Immobilien, wobei sich aber Unterschiede zeigen.

Beim Bau von Immobilien werden die höheren Zinsen zu den in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Baukosten hinzu kommen. Die Zinserhöhung führt bei der Finanzierung des Baus zu einer stärkeren Belastung der Bauherren. Die Nachfrage nach Immobilien sinkt, da die Finanzierung durch die steigenden Zinsen schwieriger wird.

Bei der Finanzierung bestehender Immobilien ist zu berücksichtigen, dass es in den letzten Jahren zu einem Rückgang der Kaufpreise kam. Die Immobilienpreise sind auf breiter Front seit dem Jahr 2022 deutlich zurückgegangen, sodass der Preisrückgang seit 2022 teilweise den aktuellen Zinsanstieg kompensieren wird.

Fazit

Meiner Meinung nach... werden die Finanzpakete auf der einen Seite zu einer leichten Zinserhöhung führen und damit sich belastend auswirken. Auf der anderen Seite kommen Impulse für mehr Nachfrage für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Insgesamt ist für die Immobilienwirtschaft kein double-dip zu erwarten, sondern – wenn überhaupt – eine Verzögerung des Aufschwungs.

*Prof. Dr. Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Lüdinghausen
www.ImmobilienResearch-Vornholz.de*

Datenstand: März 2025¹

Impressum

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen
Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz
Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662, www.immobilienresearch-vornholz.de
Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748
Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

Disclaimer

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, März 2025

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

¹ Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.