

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

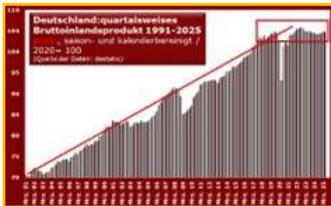
# Brief

NR. 605 | 31. KW | 01.08.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gute Nachricht zu Anfang, es ist August. Wir lassen die nächste Ausgabe ausfallen. Die schlechte Nachricht folgt: Es ist August-Langeweile. Irgendwie habe ich das Gefühl, als sei es mit der Wendestimmung der Koalition schon vorbei. Die Pfeile zeigen immer noch nach unten. Zölle, Sparhaushalt mit Rekordverschuldung und Richterwahl bestimmen die Medien. Entschärfung des Gebäudeenergiegesetzes und Deregulierung bleiben leer. Rentenmathematik und Hinweis auf überzogene Work-/ Life-Balance führen ebenso wie Sparüberlegungen zu künstlicher Empörung. Wie blöd muss man sein, um nicht zu erkennen, wo unser Geld für ALLE Ausgaben herkommt. Denken Sie an mein Gedankenmodell, dass alle Staats- und Transferegeldempfänger vom Beamten bis zum „Harzer“ von allen Steuern incl. Einkommens- und Umsatzsteuern, Abgaben und sonstigen staatlichen (Dienstleistungs-) Gebühren befreit wären und lediglich entsprechend netto weniger bekämen. Dann wüssten wir genau, was der Staat kostet und woher das Geld dafür kommt. Da bleiben dann (fast) nur die private Wirtschaft, Schulden und Bodenschätze, die wir nicht haben, als fast einzige Geldquelle über. Und aktuell dämpft nur der Staat die Arbeitslosigkeit und rettet die immobilienwirtschaftlichen Zahlen. Die Branche freut sich.

Im Q2 ist das deutsche BIP schon wieder um -0,1% gesunken. Seit 2022 geht es bergab. Klar, 2022 kam die Zinswende. Aber wenn man ehrlich ist, ist seit 2019



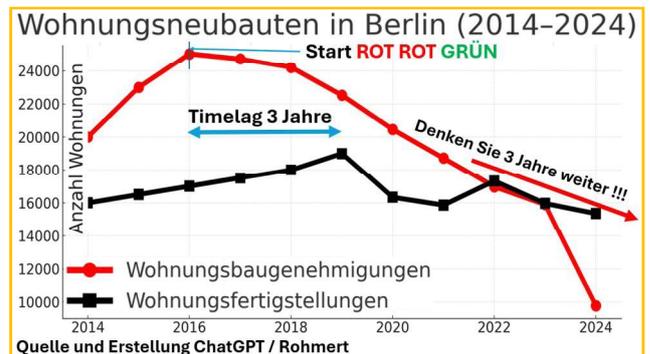
nichts mehr passiert. Und seit Ende 2017, also in 7,5 Jahren, ist das BIP trotz noch 4 Jahren Nullzins um insgesamt 1% (!) real gewachsen (s. Kasten im Chart unseres „Lieblingsstatistik“).

Die Wirtschaftsbremse klimareligiösen Gutmenschentums glüht seit vielen Jahren ROT. Ich zeigte Ihnen die vielen „Megatrend-D's“ (Deglobalisierung/ Re-Nationalisierung, die ich seit 2008 erwartete, Dekarbonisierung, Digitalisierung, Demographie, Defizite, Defense und Demontage von Bildung, Infrastruktur und von Arbeits- und Komparativitätsstrukturen) schon 2022 auf. Nichts davon ist gut für unsere relative Wettbewerbsfähigkeit. Nichts davon steht wirkungsvoll auf der Agenda der Regierung. Nichts davon ist gut für die Perspektiven der Immobilienwirtschaft - insbesondere bei Büro.

Natürlich liegt das Desaster aktuell auch an der Weltpolitik in der dichotomischen (entweder/oder) Gedanken- und Sprachwelt von 4-Jährigen mit gut und böse, intelligent und dumm und Strafe und Lob. Das Problem ist

nur, wir müssen mitspielen, solange der 4-Jährige die Handgranate in der Hand hält, die wir brauchen. Und der Witz ist, das einfache Denken hat Erfolg. Die US-Wirtschaft brummt immer noch mit hochgerechnet 3% und ohne Arbeitslosigkeit. Die wahrscheinlich durch Zölle wiederbelebte US-Inflation ist ein überschaubarer Einmaleffekt, der im Folgejahr schon vergessen ist. Dafür spülen die Zölle jährlich eine dauerhafte Rente je nach Quelle und Annahmen von 150 bis 300 Mrd. US-Dollar in die US-Staatskassen (US-Warenimporte 2024 ca. 4 Bio. US-Dollar). Europa zahlt und verlagert Produktion in die USA. Das ist noch nicht einmal eine Wertung des Zollabkommens. Die Alternativen wären bitterer gewesen. Wir haben über 20 Jahre von der Substanz und von US-Wohllullen gelebt. Die alte US-Frage wird virulent: Warum sollen sich 300 Mio. Amerikaner irre verschulden, um 400 Mio. reiche Westeuropäer gegen 150 Mio. arme Russen zu schützen? Der Weckruf ist aber auch eine Chance.

Dummheit ist nicht strafbar! Über den Wolken der Wohnungspolitik muss die Dämlichkeit wohl grenzenlos sein. Die Berliner SPD und CDU bringen ein Vergesellschaftungsrahmengesetz. Das soll die nicht mehr funktionierende soziale Marktwirtschaft insbesondere im Wohnungswesen schneller, umfassender, günstiger und vor allem zielgerichteter regulieren, als alternative Enteignungen (Raed Saleh, SPD). Die Investoren kommen ja sowieso nach Berlin, meinte Katrin Lompscher (Die Linke) schon ab 2016. In dieser



Tradition lässt sich gut über Enteignung diskutieren. Nur die Investoren diskutieren nicht mit. Seit 2016 stürzen in Berlin die Baugenehmigungen und mit 3 Jahren Timelag, wenn ChatGPT die richtigen Zahlen kennt, auch die Fertigstellungen. In dieser Legislatur-Periode wird es wohl nichts mehr mit dem Fertigstellungs-Bauturbo – weder in Berlin noch anderswo. Und mit dem Paragraphen-Petitionen-Ping-Pong sowieso nicht. Deutschland hat nach dem Krieg und nach

Sorry, es geht noch 1 Seite weiter ▶

**der Wende gezeigt, wie es geht, in wenigen Jahren eine desaströse Wohnungssituation in die beste Wohnungswirtschaft der Welt zu verwandeln. Warum lernen wir nicht aus der Erfahrung?**

**Dummheit ist nicht strafbar!** Fehler auch nicht. Größenwahn auch nicht. Zinswenden auch nicht. Unvorhersehbare Marktwenden entschuldigen alles. **Das stellt gerechtigkeitssuchende Staatsanwälte des Credos „wo ein Schaden ist, ist ein Schuldiger“ vor große Herausforderungen.** Seien wir froh, sonst wäre wahrscheinlich nach dem zinsinduzierten Verdämlichungsprozess zu „können nicht mehr steigen“-Zinsen ein Drittel von Branche und Politik in Haft. Die Staatsanwaltschaft begleitete mein ganzes Berufsleben. Mein erster Chef ging im damals größten Nachkriegs-Milliarden-Immobilienkandal wegen der über die Firma abgerechnete Kommunionsfeier seiner Tochter in U-Haft. Die Hälfte meiner NPL-Fälle als Bankbearbeiter war auf der falschen Seite. **Jetzt erwischt es strafrechtlich mit Mini-Anklageerhebung René Benko.** Strafbar sind aber nur formale Gesetzesverstöße. Beispiel: Wenn 2 Mrd. nicht vorhandene Bankguthaben in der Bilanz sind, ist das wohl strafbar. Wenn 20 Mrd. bis 30 Mrd. Bewertungshoffnungen in einer Bilanz sind (vgl. PLATOW/„Der Immobilienbrief“ Berichte v. Ende März 2023) regt das niemanden auf. Das war früher anders, wie die **Telekom**-Prozesse seit der Eröffnungsbilanz belegen. Das hatte ich, weil ich einige Tage, bis zu auftretenden Bewertungsmeinungsunterschieden Start-Projektleiter war, 10 Jahre im persönlichen Nacken.

Ansonsten muss man die **Strategie der Staatsanwaltschaft verstehen.** Viele Leser der aktuellen Meldungen zur Anklageerhebung gegen **René Benko** wundern sich über die bei dem **Signa**-Milliardenloch vergleichweisen Peanuts im Hunderttausender-Bereich, die Grund zur Anklageerhebung sind. Vermutlich agieren die österreichischen Staatsanwälte da ähnlich, wie nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen in Deutschland. Recherchen in Wirtschaftsstrafsachen sind schwierig und aufwändig – und oft auch nicht eindeutig. In der Papier-Ära füllten die Akten oft Turnhallen.

Wenn ein begründeter Verdacht vorliegt, geht es also zunächst darum, **den Verdächtigen zunächst in Untersuchungshaft aus dem Verkehr zu ziehen.** Grund für Untersuchungshaft ist bei Wirtschaftsstraftaten naturgemäß **Verdunkelungsgefahr und Fluchtgefahr**, da sehr oft Millionenbeträge in Ländern vermutet werden können, die bei einfachen Wirtschaftsstraftaten nicht oder nur mit hohen Hürden ausliefern. **In Kanada oder USA lässt sich auch gut leben. U-Haft ist die vom Inhaftierten gefühlte Höchststrafe**, da man hilflos ohne Kommunikation zusehen muss, wie ein Lebenswerk zusammenfällt. In früheren Phasen der 90er Jahre oder 00er Jahre konnte man manchmal mit Blick auf finale Mini-Urteile vermuten, **dass die Staatsanwaltschaft erhoffte Urteile vorsichtshalber vorab vollstreckte.**

In einem zweiten Schritt geht es darum, durch **Anklageerhebung in einer sicheren Angelegenheit Zeit für weitere Untersuchungen zu gewinnen** oder die „Bereitschaft“ zu einem Schuldeingeständnisses zu erhöhen. Das unterscheidet sich im Prinzip nicht von der Steuerhinterziehung, die **Al Capone** bis zum Lebensende ins Gefängnis brachte.

Die 10-jährige Telekom-Untersuchungszeit ruinierte Karrieren – ich war übrigens immer nur Zeuge – und endete in kleinen Geldbußen im Tausender-Bereich, die die Beratung zahlte, um Ruhe zu haben. Die Finanzierung einer Festschrift für einen alten Mentor auf Kosten eines neuen Arbeitgebers war bekanntermaßen auch Untreue. Natürlich lassen sich mit dem Hinweis auf weitere Jahre einer Strafverfolgung auch Schuldkompromisse entweder zu Bewährung oder zum offenen Vollzug erzielen.

Zunächst einmal erklärt die **klassische Vorgehensweise die Peanut-Anklageerhebung gegen Benko.** Allerdings läuft die österreichische Staatsanwaltschaft in Kooperation mit Wirtschaftsexperten zu Hochform auf. Die Liste der Benko-Geschädigten macht nicht unbedingt Mitleid, aber durchaus Störgefühle, in Haft zu sitzen und die als Feind zu haben. Hinzu kommt, dass die Österreicher eine Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft haben, die offenbar auch enger als in Deutschland mit Wirtschaftsexperten zusammenarbeitet. Auf der Homepage der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft findet sich eine Menge Material, das unsere Kollegin **Dr. Ruth Vierbuchen**, Chefredakteurin **„Handelsimmobilien Report“** analysiert hat (S. 13).

**In eigener Sache:** Explosiv ist heute das Zahlenwerk der **bulwiengesa**-Studie zur Projektentwicklung. Das Gesamtbild der Projektentwicklungsstudie, das die Medien schon berichteten, sieht noch harmlos aus. **Explosiv sind die Neustarts, deren Einbruch bis zu 85% wir in den Fertigstellungszahlen der kommenden zwei bis vier Jahre erst sehen werden** (S. 4). Wer wissen will, wieso die Banken auch mit wenig Neugeschäft leben können, sollte sich einmal die Entwicklung der Margen der letzten 10 Jahre anschauen (S. 3). Mit **Martin Stoß** von der **BVT** haben wir uns über die geringe Neubauaktivität auch in den USA unterhalten (S. 16). **Axel Hölzer** von **Stella Vitalis** hat uns erklärt, wieso die Pflegebranche gerade schwerste Zeiten erlebt (S. 19). **Der Rest ist das übliche Potpourri aus dem, was gerade mal wieder alles nicht klappt und weshalb das für die Branche wieder Chancen für die Zukunft sind.** Aber inzwischen sieht auch **Julian Trauthig**



vom **Handelsblatt**, dass die Immobilienkrise noch lange nicht vorbei ist. Eine Konsolidierung des Markts sei nicht nur unausweichlich und wünschenswert. Naja, der lebt ja auch vom Gehalt und nicht von der Branche. **Da ich schon beim Thema „leben“ bin. Nach dem Urlaub starten wir mit der Vorbereitung des Expo Real Specials. Da brauchen wir SIE – mit IHRER MEINUNG und auch mit IHRER ANZEIGE (Details S. 2).**



**Ich wünsche Ihnen schöne Ferien und trotzdem viel Spaß beim Lesen!**

*Wolfgang Rohmert*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>BF.direkt/ IREBS:</b> Banken ziehen Margen drastisch an (Rohmert)	3
<b>bulwiengesa:</b> Projektentwicklung Wohnen bricht um 85% dramatisch ab (Rohmert)	4
<b>CBRE:</b> Büroinvestments in Sekundärmärkten stottert (Rohmert)	6
<b>Argetra:</b> Zwangsversteigerungen legten im 1. Halbjahr deutlich zu (Rohmert)	7
<b>Colliers:</b> Hoteltransaktionsmarkt im Erholungsprozess (Petra Rohmert)	10
<b>Div. Makler:</b> Aufschwung bei Industrie- und Logistikimmobilien gestoppt (Wrede)	11
<b>CBRE:</b> Refinanzierungen pushen Kreditvergabe (Rohmert)	12
<b>IfW Kiel:</b> GREIX - Preisaufrtrieb lässt nach (Rohmert)	21
<b>IS24:</b> Preisstabilisierung bei Wohnimmobilien (red.)	22
<b>JLL:</b> Knappheit pusht Preise für Studentenwohnungen (Götza)	22
<b>Aengevelt:</b> Wohninvestment-Index AWI bewegt sich seitwärts (Petra Rohmert)	23
<b>Div. Makler:</b> Büromarkt Hamburg enttäuscht in Q2 (Richter)	23
<b>Impressum</b>	24

### Interviews:

- **US-WOHNMARKT: Geringe Neubauaktivität birgt große Chancen für Opportunisten** (Martin Stoß, BVT Unternehmensgruppe) 16
- **Erlebt die Pflegebranche schwerste Zeiten?** (Axel Hölzer, GF Stella Vitalis GmbH) 19

### Aus unserem Verlag:

- Anklageerhebung gegen Signa-Benko erster Schuss vor den Bug** - Staatsanwaltschaft gewinnt Zeit für Munitionsnachschub (Dr. Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin Handelsimmobilien Report) 13

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Marion Götza; Axel Hölzer, Stella Vitalis; Sabine Richter; Dr. Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin Handelsimmobilien Report; Petra Rohmert; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; Martin Stoß, BVT, und Constanze Wrede.**

### 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.

**expo  
real**

## Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2025

Wir erscheinen am **2.10.2025** für die Anreise zur Expo Real und als Wochenendlektüre.

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1 Seite	3.500,- Euro
½ Seite	2.500,- Euro
¼ Seite	1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Auch Autorenbeiträge und Ihre Meinungen und Einschätzungen zu aktuellen Themen Ihres Spezialsegments interessieren uns.

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!

**Werner Rohmert**, Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: [info@rohrmert-medien.de](mailto:info@rohrmert-medien.de)

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.

## BANKEN ZIEHEN MARGEN DRASTISCH AN

Gewerbliche Immobilienfinanzierung seit 10 Jahren und besonders seit 2022 unter Druck

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

Wenn es überhaupt noch Kredit gibt, wird es teuer. Über 50% Margenerhöhung lässt Banken trotz Zurückhaltung gut leben. „Fluchtgefahr“ im Bestand ist kaum zu befürchten. Das lädt zum Gelddrucken ein. Der Blick auf die explodierende Margenentwicklung der Banken, die der Zinsentwicklung hinzuzurechnen ist, macht deutlich, dass manche Branchenhoffnungen wohl eher vergeblich sein werden. Der große Margensprung der Banken kam lt. BF.Quartalsbarometer der BF.direkt ab Q1 2022 und 2023 im Zuge der Zinswende. Die Aufschläge bei der Bestandsfinanzierung liegen seitdem rund 90 Basispunkte höher. Das sind 60% mehr als zuvor. Die Margen bei der Development-Finanzierung stiegen in Anbetracht der Risiken, die durch die Developer-Pleiten seit zwei Jahren wieder deutlich werden, um mehr als 100 Basispunkte. (WR+)

Allerdings ist es in der Neufinanzierung nach „PLATOW-Backgroundgesprächen überhaupt sehr schwierig an Finanzierungen zu kommen. Gleichzeitig dürfte die Branchen-Hoffnung, Banken würden sich dauerhaft an Stillhaltevereinbarungen klammern und einvernehmliche Einzellösungen auf Basis eines dann verbesserten Marktes suchen, bei guten Margen und guter Gewinnsituation der Banken eine eher fromme Hoffnung bleiben. Rein regulatorisch müssen die Banken bei einer Stabilisierung der Rahmenbedingungen ihre Portfolios bereinigen.

Die Zeitreihe des BF.Quartalsbarometer, das in Zusammenarbeit mit der **bulwiengesa AG** erhoben wird, reicht zurück bis 2015. CEO **Francesco Fedele** sieht vor allem zwei Treiber der Entwicklung. **Erstens stuften die Banken Immobilienfinanzierungen im neuen Marktumfeld als riskanter ein und lassen sich diese Risiken vergüten. Zweitens spielen auch die zunehmende Regulierung der letzten Dekade eine wichtige Rolle.** Die Banken müssen mehr knappes Eigenkapital hinterlegen. Das spiegelt sich in den Margen. Die durchschnittlichen Margen bei Bestandsimmobilien pendelten von 2015 bis Anfang 2022 zwischen rund 120 und 170 Basispunkten. Dann stiegen sie deutlich über 200 Basispunkte und bewegen sich seit ca. zwei Jahren zwischen 220 und 240 Basispunkten.

Bei der Development-Finanzierung fällt die Entwicklung noch deutlicher aus. Hier bewegten sich die Margen

zwischen 2015 und 2022 zwischen 200 und 240 Basispunkten. Im ersten Quartal 2023 schnellte der Wert dann auf 337 Basispunkte und verläuft seitdem seitwärts.



Für **Steffen Sebastian**, IREBS-Professor und wissenschaftlicher Berater, spiegelt sich auch die Krise der Projektentwickler wider. Die Zahlen zeigten auch, was Developments derzeit so schwierig mache. Die Projekte müssten nicht nur die höheren Zinsen tragen können, sondern auch die deutlich höheren Margen. **Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht war aber auch die Kreditvergabe der optimistischen Nullzinsphase mit zinsinduziert steigenden Multiplikatoren oft nicht weder an den traditionellen Risiken von Projektentwicklungen noch an dem Risiko einer Zinswende ausgerichtet. Projektfinanzierungen der 2%-Kategorie mit vollem Entwicklungsrisiko, wie bis 2021 durchaus üblich, können für „Der Immobilienbrief“ einfach nicht risikoadäquat sein.**

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

**Personalien**

**DORTMUND:** Franz-Josef Peveling hat die **HARPEN-Unternehmensgruppe** nach über 32 Jahren in leitender Funktion im gegenseitigen Einvernehmen verlassen. Unter seiner Führung entwickelte sich HARPEN seit 2012 zu einem erfolgreichen Bestandshalter und Entwickler. **Robert Knauf**, GF der **CopperOak Ventures**, übernimmt ab sofort die Leitung. Peveling gehörte in „Der Immobilienbrief“ Backgroundgesprächen immer zu den bodenständig realistischen Gesprächspartnern.

**PROJEKTENTWICKLUNG WOHNEN BRICHT MIT -85% DRAMATISCH AB**

**Gesamtzahlen täuschen über Situation**

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

**Drastisch gesunkene Baustarts, anhaltende Verzögerungen und die Zurückhaltung institutioneller Investoren prägen It. Development Monitor von bulwiengesa Projektentwicklung dauerhaft. Das zeigt die jüngste Auswertung zum 30.06.2025 von rund 21.436 Projekten mit 173 Mio. qm Projektfläche über alle Segmente, die zwischen 2022 und 2029 in Bau, in Planung oder fertiggestellt sind. (WR+)**

Die größten Projektentwickler in Deutschland sind nach Entwicklungsflächen **Panattoni** mit Logistik, **bpd (Bouwfonds)** bei Wohnen mit Schwerpunkt C- und D-Städten, die **Zech Group** bei Büro und **EDEKA** bei Handel. Bezogen auf die Investitionsvolumina dürfte die Reihenfolge anders aussehen. In A-Städten liegt **Vonovia** bei Wohnen vorne. In B-Städten führt **Instone**.

Insgesamt ist das aktuelle Projektentwicklungsvolumen in Flächen allein im 1. Halbjahr um 7,1% zurückgegangen. Bei

**Größte Developer in Deutschland**

	Deutschland	A-Städte <small>bulwiengesa</small>
Gesamt	<b>PANATTONI</b>	<b>VONOVIA</b>
Wohnen	<b>bpd</b>	<b>VONOVIA</b>
Büro	<b>ZECH GROUP</b>	
Handel	<b>EDEKA</b>	<b>UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD</b>
Logistik	<b>PANATTONI</b>	<b>PANATTONI</b>

Quelle: Bulwiengesa AG, 17.7.2025



**HypZert**

**Immobiliengutachten  
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:

Wohnen sind es -5,1% und bei Büro -8,4%. Handel mit -7%, Logistik mit -8,3% und Hotel mit -8% hat es gleichermaßen hart getroffen. Darin sind aber viele langjährige Entwicklungen aus Baustarts der Vergangenheit enthalten, die die aktuelle Situation verschleiern. **Die Dramatik wird aber erst beim Blick auf aktuelle Baustarts deutlich. Hier sind die Baustarts bzw. das neue Projektvolumen gegenüber dem Peak aus Q1 2022 um insgesamt -73% und bei Wohnentwicklungen um sage und schreibe -85% zurückgegangen.**

Die Gesamtfläche im Wohnungssegment ist um 5,1% auf rund 64,2 Mio. qm gesunken. Besonders betroffen sind C- und D-Städte mit einem Rückgang von knapp

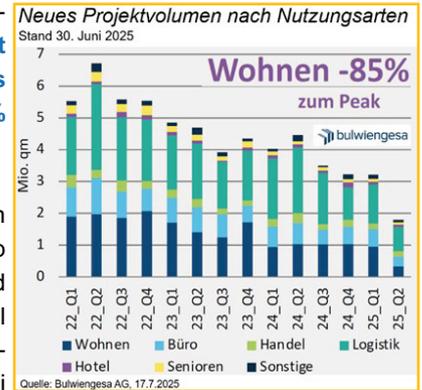
**Entwicklung Projektvolumen Deutschland im 1 HJ**  
Stand 30. Juni 2025

	Deutschland	A-Städte	B-Städte
<b>Gesamte Fläche in qm</b>	<b>173.016.900</b>	<b>38.496.300</b>	<b>19.773.400</b>
Δ zu 31.12.2024	-7,1%	-5,8%	-6,1%
<b>Wohnfläche in qm</b>	<b>64.209.300</b>	<b>17.622.100</b>	<b>9.077.000</b>
Δ zu 31.12.2024	-5,1%	-6,1%	-3,3%
<b>Seniorenwohnen in qm</b>	<b>7.285.300</b>	<b>621.300</b>	<b>573.100</b>
Δ zu 31.12.2024	-8,3%	+14,5%	-9,7%
<b>Bürofläche in qm</b>	<b>28.428.800</b>	<b>11.776.300</b>	<b>4.448.500</b>
Δ zu 31.12.2024	-8,4%	-7,1%	-6,5%
<b>Handelsfläche in qm</b>	<b>9.668.100</b>	<b>1.571.600</b>	<b>1.153.400</b>
Δ zu 31.12.2024	-7,0%	-3,9%	-3,1%
<b>Logistikfläche in qm</b>	<b>50.949.600</b>	<b>3.299.200</b>	<b>2.965.800</b>
Δ zu 31.12.2024	-8,3%	-4,0%	-10,6%
<b>Hotelfläche in qm</b>	<b>6.537.100</b>	<b>2.048.500</b>	<b>643.100</b>
Δ zu 31.12.2024	-8,0%	-5,2%	-8,0%
<b>Sonstige Fläche in qm</b>	<b>5.938.700</b>	<b>1.557.200</b>	<b>912.500</b>
Δ zu 31.12.2024	-8,0%	-6,3%	-14,8%

Quelle: Bulwiengesa AG, 17.7.2025

10%. Dramatisch und damit ein fatales Signal der Politik der letzten Jahre ist der Einbruch bei

neuen Wohnprojekten. Während im Peak Q4/2022 noch deutlich mehr Wohnflächen in die Entwicklung gingen, beträgt der Rückgang in Q2/2025 etwa 85% zum Höchststand, resümiert **André Adami**, Bereichsleiter Wohnen bei **bulwiengesa**. Viele Projektentwickler im Wohnungsbau warteten weiterhin ab. **Adami erwartet für 2025 einen weiteren Rückgang auf weniger als 200.000 fertiggestellte Wohneinheiten in Neubauten.** Ob es erste vorsichtige Erholungstendenzen ab 2026 geben werde, bleibe abzuwarten. Die Spitzenvolumina der Vorjahre blieben auf absehbare Zeit außer Reichweite. Die Ergebnisse des jetzt beschlossenen Maßnahmen Bau-Turbos würden frühestens in zwei bis drei Jahren zu sehen sein. ■



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206

Cushman & Wakefield News

**FRANKFURT:** Tina Reuter wurde zur President – Strategic Accounts & Sales EMEA befördert. Sie verantwortet künftig das Key Account Management in Europa. Zuvor war sie 18 Monate Head of Germany und leitete davor das Asset Services EMEA-Geschäft.

**Pierre Nolte** folgt ab August als neuer Head of Germany auf Reuter. Parallel führt er weiterhin den Bereich Office & Leasing Germany. Nolte war u. a. für die EZB-Ansiedlung im Galileo-Gebäude verantwortlich.

**Thomas Schmid** übernimmt die erweiterte Funktion des Chief Financial & Operating Officer. Er wird zentrale operative Aufgaben übernehmen, um das Führungsteam um Pierre Nolte zu entlasten.

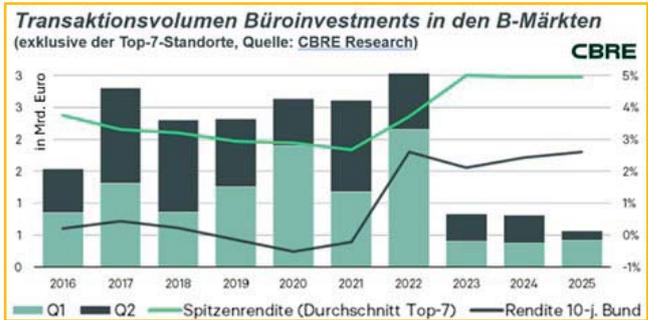
## BÜROINVESTMENTMARKT IN DEN SEKUNDÄR-STANDORTEN STOTTERT

Bürotransaktionsvolumen in B- und Regionalmärkten um 30% auf 570 Mio. Euro rückläufig

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Es zeigt sich wieder, dass B-Märkte klassische Konjunkturpuffer der Investoren sind. Erst, wenn es in A-Märkten nichts Gescheites mehr gibt, geht es in die B-Märkte. Der Büroinvestmentmarkt in den B- Standorten und Regionalzentren ging lt. CBRE im ersten Halbjahr 2025 (1 HJ) gegen den Trend der Topstandorte um 30% auf knapp 570 Mio. Euro zurück. Die Top-7 stehen zudem für 73% des gesamtdeutschen Büroinvestmentvolumens. Nach einem anständigen Q1 brach das Q2 ab. Die durchschnittliche Abschlussgröße ging um knapp ein Fünftel auf gut 13 Mio. zurück und lag damit deutlich unter dem gesamtdeutschen Büroimmobilieninvestmentmarkt von 21 Mio. Euro. 57% des Kapitals floss in Core- und Core-Plus-Produkte. In den Top-7 waren es 65%.

„Der Immobilienbrief“/  
PLATOW ist allerdings traditionell bei „Core“-Definitionen skeptisch. So stehen



### 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**



## Personalien

**MÜNCHEN/ ATLANTA:** Michael Sauer ist seit Juni zurück bei der BVT in Atlanta und als Chief Operating Officer, U.S. Real Estate, bei der **BVT National Partners, L.P.** tätig. Bereits von 2001 bis 2013 war Sommer bei der BVT in Atlanta tätig und für die Akquise und die Strukturierung von Projektentwicklungen im Multi-Family Segment verantwortlich. In dieser Zeit begleitete er die Entwicklung von über 5.000 Wohneinheiten. In den vergangenen 12 Jahren vertiefte Sauer seine Kenntnisse insbes. im Bereich Value-Add durch seine Tätigkeit bei der **Milestone Group** in Dallas, wo er als Head of Operations and Construction Management den Betrieb, das Baumanagement und die strategische Weiterentwicklung eines Portfolios von über 20.000 Apartments verantwortete.

Seine Rückkehr zur BVT markiert einen strategischen Schritt, mit dem die BVT ihre Position im US-Immobilienmarkt weiter stärken und Value-Add-Potenziale gezielt erschließen will.

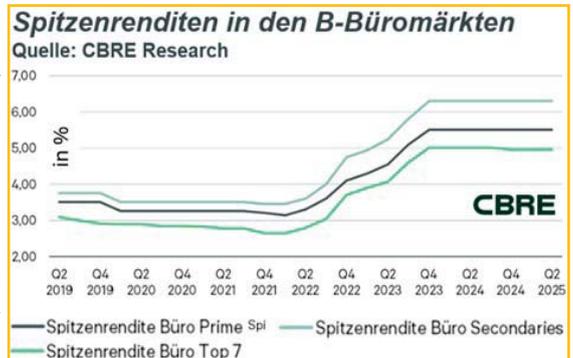
**STUTTGART:** Martin Fäßle (57) wurde von der **LBBW Immobilien Development** zum Geschäftsführer bestellt. Ab August führt er gemeinsam mit **Johannes Schlosser** und **Michael Stapf** die Projektentwicklungsgesellschaft. Zuvor war er bei **Tishman Speyer**, **BNP Paribas Real Estate** und **Unmüssig**.

**BERLIN:** Nathalie Wegner ist neue Leiterin der Berliner Bürovermietung bei **Newmark**. Wegner war zunächst knapp 6 Jahre bei **Cushman & Wakefield** in Berlin tätig, dann rd. 2 Jahre bei **Colliers** und seit September 2024 wieder bei C&W in Berlin.

manche in die Jahre gekommenen Bürotürme für die „übergangslose Entwicklung von Core zu Catastrophe“. (WR+)

Dennoch blieben die **Spitzenrenditen** für erstklassigen Büroimmobilien in den **Top-Lagen der B-Märkte stabil bei 5,50% und in sekundären Lagen bei 6,30%**. Das sind

54 bzw. 134 Basispunkte über den Spitzenrenditen der Top-7 von 4,96% in der CBRE-Statistik. Der Blick auf den Rendite-Chart von CBRE macht aber noch einmal den Absturz der Multiplikatoren z. B. in Toplagen der Secundaries von der 30-fachen Jahresmiete auf die 18-fache Jahresmiete und im Spitzensegment der A-Standorte von der 37-fachen Jahresmiete auf die gut 20-fache Jahresmiete, also um rund 40%, deutlich.



Lediglich Dortmund kam mit 114 Mio. Euro durch Ankäufe der öffentlichen Hand im Q1 über die 100 Mio. Euro Marke. Das ist insofern beachtenswert, da Dortmund damit die Top-Standorte Frankfurt und Stuttgart überholte. Hannover folgte mit knapp 80 Mio. Euro vor Leipzig und Bonn mit jeweils knapp 50 Mio. Euro. Inländische Anleger dominieren weiterhin den B-Büroinvestmentmarkt. **Internationale Anleger bevorzugen gerade in schwierigeren Marktphasen die transparenteren Top-Märkte.** Bei hochwertigen Büroflächen legten die Spitzen- und Durchschnittsmieten. In den kommenden Monaten seien geringe Anpassungen der Spitzenrenditen nach unten denkbar, so **Sebastian Tiemann**, Team Leader Valuation Office bei CBRE. Im Core-Segment hätten sich Käufer und Verkäufer weiter angenähert. Vor allem vermögende Privatpersonen und Family Offices würden zu höheren Multiplikatoren kaufen. ■

## ZWANGSVERSTEIGERUNGEN LEGTEN IM 1. HALBJAHR DEUTLICH ZU

Stundungsverfahren und freiwillige Veräußerungen rückläufig

**Die Immobilienkonjunktur landet jetzt bei den Amtsgerichten.** Insgesamt wurden im 1 HJ 2025 ca. 7.240 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 2,23 Mrd. Euro in Zwangsversteigerungen aufgerufen. Im Vorjahreszeitraum waren es 6.909 Einheiten mit einem Volumen von 2,17 Mrd. Euro. Nur 50 der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landeten im Gerichtssaal. Der Rest der Objekte wird vor der Versteigerung freihändig verkauft. Zu diesen Ergebnissen kommt die Rateringer Argetra, die regelmäßig die Daten des Zwangsversteigerungsmarktes in Deutschland erfasst und dafür die Termine von allen fast 500 deutschen Amtsgerichten auswertet. (WR+)



Viele Stundungsverfahren und freiwillige Veräußerungen hinderten lt. **Argetra** lange einen stärkeren Anstieg der Zwangsversteigerungen. Dies scheint sich aber nun zu ändern. 2024 stieg im Vorjahresvergleich die Zahl der versteigerten Immobilien um 9,0%. Mit rund 8% rechnen die Fachleute für dieses Jahr. Während der Leitzins der EZB seit Jahresbeginn von 3% auf 2% gefallen ist, sind die Bauzinsen im gleichen Zeitraum gestiegen. Zehnjährige Darlehen schlagen mit etwa 3,5% zu Buche. Vor sechs Monaten waren es noch 3,3%. ►

**Personalien**

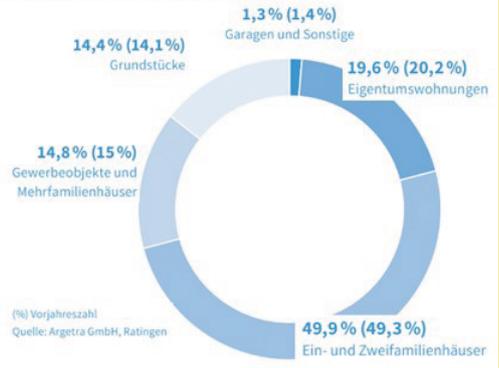
**DÜSSELDORF: Christine Hager** wurde in die Geschäftsführung der **Sierra Germany GmbH** berufen. Die frühere **Redos-** und **JLL-Managerin** ist bereits seit 2022 im Führungsteam und verantwortet strategische Aufgaben im deutschen Markt.

**FRANKFURT: Sebastian Schu** wurde von **Hamilton Lane** zum Managing Director für Deutschland und Österreich ernannt. Er kommt von **J.P. Morgan Asset Management** und bringt über 20 Jahre Erfahrung u. a. von **Deutsche Bank, Lyxor** und **Merrill Lynch** mit.

**MAGDEBURG: André Rebmann** verstärkt **Aengevelt** im Bereich Industrie/ Logistik in Magdeburg.

Dabei seien die Zinsanpassungen der extremen Niedrigzinsphase der Jahre 2021 bis 2022 mit Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Laufzeit zu Zinssätzen zwischen 0,85% und 1,5% noch gar nicht da. Anders sähe es mit Hypothekendarlehen aus 2015 aus, die nun zur Verlängerung anstehen. Damals lagen die Konditionen bei 2,5%. Das führt zu sinkenden Tilgungssätzen. Mit aktuell nur noch 1,72% ist der niedrigste Wert seit fast 13 Jahren erreicht. Ungeachtet der positiven volkswirtschaftlichen Entwicklungen und der Erholung am Immobilienmarkt steige die Zahl der Insolvenzen in Deutschland weiter an. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist im 1. Halbjahr 2025 mit 11.900 Unternehmensinsolvenzen auf den höchsten Stand seit zehn Jahren gestiegen. (+9,4%). Bereits im Vorjahr war ein kräftiger Zuwachs von 28,5% zu verzeichnen. Auch bei den Privatpersonen setzt sich der Negativtrend mit rund 37.700 gemeldeten Verbraucherinsolvenzen (+6,6%) fort. Seit drei Jahren stiegen die Fallzahlen bei Privatpersonen kontinuierlich. **Creditreform** sähe die Gründe in stark gestiegenen Lebenshaltungskosten und Arbeitsplatzverlusten insbesondere in der Industrie.

**Verteilung der anberaumten Zwangsversteigerungen** nach Objektarten im Halbjahr 2025



Regional liegt NRW als bevölkerungsreichstes Land seit Jahren vorne. Die Termine im ersten Halbjahr 2025 konzentrieren sich in der Mitte Deutschlands, von West nach Ost. Betrachtet man die Anzahl der Termine pro 100.000 Haushalte, so ist die Zahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine zum Beispiel in Thüringen mit

**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](https://branicks.com/renewables)



Neue  
Assetklasse

**8%**

Zielrendite p.a.

**Länderallokation**

wirtschaftsstärke Länder in  
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

**25 Jahre**

Laufzeit

**300 Mio. Euro**

Fondsvolumen



**Personalien**

**DUISBURG: Lars Nennhaus** bleibt für weitere 5 Jahre Technik-Vorstand der **Duisburger Hafener AG**. Seit 2023 verantwortet er u. a. Bau, Bahn-Infrastruktur und Hafenerbehörde. Zuvor war er bereits 2011–2018 in leitender Funktion für duisport tätig.

**STUTTGART: APCOA** ernannt **Joerg Ulrich** (48) zum Chief Growth Officer (CGO). Er folgt auf **Frank van der Sant**, der das Unternehmen im Mai verlassen hat. Ulrich ist seit 2014 bei APCOA und war zuletzt Group Director Strategic Sales and Alliances. Als CGO verantwortet Ulrich künftig die strategische Weiterentwicklung der Vertriebsaktivitäten, das Portfoliomanagement sowie den Ausbau analytischer Instrumente.

32 Fällen fast dreimal so hoch wie in Bayern mit 13 Zwangsversteigerungen. Durchschnittlich waren bundesweit im Halbjahr 18 (im Vorjahr 17) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen. Zwangsversteigert werden zu ca. 69% Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den Rest von 31% teilen sich die Gewerbegrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien.

Neu in der Blacklist der Top 40 Zwangsversteigerungsschwerpunkte sind u. a. Würzburg, Gelsenkirchen, Celle, Kassel, Fürth und Bad Kreuznach. Dafür fielen aus der Liste die Städte Landau/Pfalz, Gera, Gießen, Wuppertal, Stralsund und Karlsruhe heraus. In Berlin wurden die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich über 870.000 Euro je Immobilie aufgerufen. In Hamburg liegt der Durchschnitt bei 840.000 Euro und damit auf Platz 2. Thüringen bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 93.000 Euro. Der Bundesdurchschnitt lag bei 307.679 Euro, nach 314.028 Euro im Vorjahreszeitraum. ■

**„Top 20“ der Bundesrepublik**

Anzahl der Termine im jeweiligen Amtsgericht

#	Amtsgericht	2024	2025	Entwicklung
1	Berlin	144 → 189	+31,25%	
2	Chemnitz	79 → 101	+27,85%	
3	München	83 → 96	+15,66%	
4	Leipzig	101 → 95	-5,94%	
5	Zwickau	92 → 78	-15,22%	
6	Rudolstadt	56 → 76	+35,71%	
7	Potsdam	58 → 73	+25,86%	
8	Heidelberg	34 → 70	+105,88%	
9	Nürnberg	62 → 68	+9,68%	
10	Dresden	46 → 63	+36,96%	
11	Köln	60 → 61	+1,67%	
12	Hamburg	60 → 60	0,00%	
13	Neuruppin	63 → 57	-9,52%	
14	Frankfurt a. M.	53 → 55	+3,77%	
15	Stuttgart	82 → 55	-32,93%	
16	Augsburg	60 → 54	-10,00%	
17	Görlitz	45 → 54	+20,00%	
18	Strausberg	49 → 51	+4,08%	
19	Würzburg	33 → 50	+51,52%	
20	Heilbronn	37 → 49	+32,43%	

# WIRKLICHMACHER

ROBERT C.

**SPIES**

**Lust sich neu  
zu verlieben?**

Wir sorgen für Kribbeln im Bauch – dank leidenschaftlicher Immobilienlösungen  
In Hamburg. Für Hamburg.

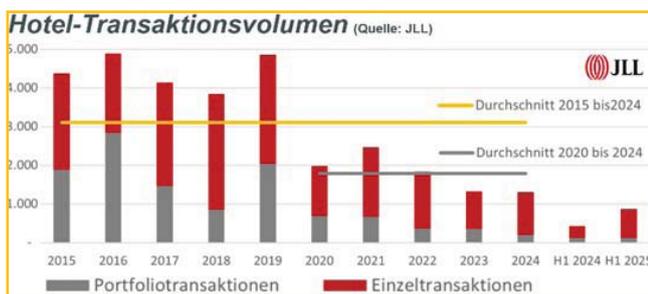
T 040 32 50 919-92  
E info@robertcspies.de

BRE / HAM / OLD / FRA / CPH

## HOTELTRANSAKTIONSMARKT IM ERHOLUNGSPROZESS Q2 macht Hoffnung

Petra Rohmert

Nach Angaben von Colliers erreichte der deutsche Hotelinvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 830 Mio. Euro. Damit wurde ein deutlich besseres erstes Ergebnis erzielt als im Vergleichszeitraum der Jahre 2022 mit 784 Mio. Euro und 2023 im direkten Gefolge der historischen Zinswende mit 369 Mio. Euro. JLL errechnet eine Verdoppelung im Vorjahresvergleich auf 873 Mio. Euro im 1. HJ. Das Q2 war mit 553 Mio. Euro bei JLL und 546 Mio. Euro bei



Colliers besonders dynamisch. Mit einem Anteil von 8% am gesamten gewerblichen Investitionsvolumen übertrafen Hotelinvestments die Vorjahre deutlich, errechnet Colliers. (PR+)

Das Ergebnis wurde maßgeblich durch großvolumige Deals wie den Verkauf des 5-Sterne-Hotels **Mandarin Oriental** in München geprägt, der bei rund 150 Mio. Euro lag. Rund 64% des Gesamtvolumens wurden im oberen Sterne-Segment generiert, so Colliers. In der JLL-Statistik errechnet sich eine durchschnittliche Transaktionsgröße von

39,5 Mio. Euro (Vj.: 28,5 Mio. Euro). Im Vergleich der Risikoklassen wurden im ersten Halbjahr 41% des Transaktionsvolumens in Core-plus-Objekte sowie 37% in Value-add-Immobilien investiert. Rund 22% entfielen auf Core. Insgesamt entfielen 65% des Gesamtvolumens auf die A-Städte, wobei München mit 261 Mio. Euro und Berlin mit 136 Mio. Euro davon ca. zwei Drittel allein ausmachten.

Die aktivste Käufergruppe bildeten mit 33% Marktanteil private Investoren und Family Offices, die primär in Luxus- und gehobene Mittelklassehotels investieren. Auffällig sei der hohe Anteil ausländischer Investoren mit rund 61% des Transaktionsvolumens. Die Spitzenrenditen für Hotelimmobilien blieben im ersten Halbjahr 2025 stabil bei rund 4,70 bis 5,50%. Core-Objekte in Top-Lagen überschritten vereinzelt die gedankliche Hürde des 20er-Faktors.

Eine parallele Studie der Hotelexperten von **mrp hotels** zum Hotelimmobilienmarkt sieht bei Investoren derzeit Markenmacht und Repositionierung im Vordergrund. Refurbishments und Conversions identifiziert **mrp** als Haupttreiber. Es gebe einen klaren Fokus auf europäische Metropolen mit hoher Leisure-Nachfrage und internationaler Reichweite.

Das erfahrene „Der Immobilienbrief“-Team fragt sich aber auch bei Hotels, was die Niedrigzins-Dekade vor der Zinswende im immobilienwirtschaftlichen Know-how ange richtet hat. Das immobilienwirtschaftliche Neuland beschreibt die Rückkehr ins erste Semester. Jetzt stehe der Betreibermarkt im Wandel, so **mrp**. Bonität und Transparenz stünden jetzt im Fokus. Betreiberverträge unterlägen neuen/ gestiegenen Anforderungen. Performance-Tests, Kündigungsrechte und performanceabhängige Anpassungsmechanismen prägten neue Vereinba-

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

rungen. Investoren achteten stärker auf die wirtschaftliche Stabilität der Betreiber und deren Faktoren beim Verkauf. **Das hört sich an wie die Grundlagen der Immobilienwirtschaft, die der Zins vergessen machte.**

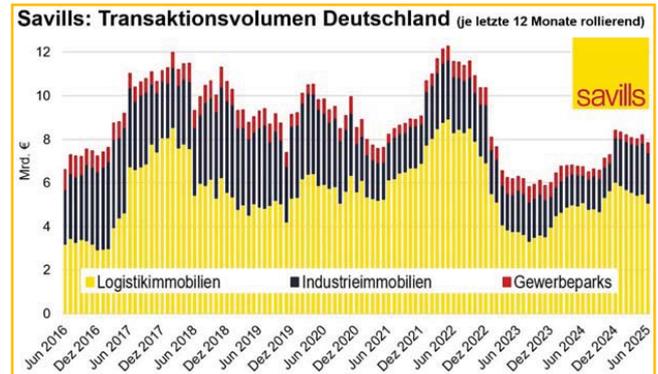
Im Ausblick erwartet **Sebastian Hoffmann**, Associate Director Hotel bei Colliers, nachdem das erste Halbjahr von strategische M&A-Transaktionen auf Betreiberebene geprägt war, für das zweite Halbjahr wieder aktive Transaktionen. **Michael R. Baumann**, Head of Capital Markets, sieht angesichts der anhaltenden touristischen Nachfrage, stabiler operativer Kennzahlen sowie weiteren Expansionsplanungen bestehender Betreiber und neuer Konzepte für das 2 HJ auch mehrere Transaktionen über 100 Mio. Euro. ■

## AUFSCHWUNG BEI INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN STOPPT

Der deutsche Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien hat sich lt. JLL mit einem Transaktionsvolumen im Q2 von rund 1,3 Mrd. Euro und 1,1 Mrd. Euro im Q1 um 24% auf 2,4 Mrd. Euro im 1 HJ reduziert. Der Fünfjahresschnitt mit den volumenstarken Jahre 2021

und 2022 wurde um 36% verfehlt. Savills ermittelt für das 1. HJ am Markt für Industrie- und Logistikimmobilien etwa 2,1 Mrd. Euro und ein Minus ggü. dem Vorjahr von -33 %. Im 10-Jahresmittel mit den Peaks in 2017/2018 und 2021/2022 fiel der Umsatz sogar um 41%. In den letzten zwölf Monaten hat Savills etwa 190 Transaktionen registriert (-11%). (CW+)

Die Spitzenrendite ermitteln JLL und Savills per Ende Juni in etwa auf Vorjahresniveau mit 4,4%. Mit einem



Transaktionsvolumen von 5,1 Mrd. Euro haben Logistikimmobilien in den letzten 12 Monaten am meisten zum Invest-

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

**Personalien**

**HAMBURG: Sascha Mämecke (39)** wurde von **LAIQON** zum Senior Sales Manager für institutionelle Investoren ernannt. Er betreut künftig u. a. Mandate des übernommenen **MainFirst-Teams**. Zuvor war er bei **Fentham** sowie bei **Universal Investment** tätig.

**MÜNCHEN/ WIEN: Lauranne D’Haene, Eva Lunau und Elena Berwanger** verstärken das Team von **Christie & Co** in Advisory & Valuation bzw. Investment & Letting. Sie bringen internationale Erfahrung aus Luxushotellerie, Transaktionsberatung und Hotel Development ein.

**STUTTGART: Alexander Kraus** wurde vom **IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.** neu in den Vorstand gewählt. Er übernimmt das neue Ressort Innovation & Technik. Kraus ist seit 2015 Niederlassungsleiter bei **Goldbeck** und seit 6 Jahren Geschäftsführer der **Goldbeck Süd GmbH**. Der Vorstand des IWS besteht nun aus **Axel Ramsperger** (Vorsitz), **Uwe Jaggy** (Stv. Vorsitz), **Martin Merkel** (Schatzmeister), **Bettina Klenk**, **Tobias Eisenreich** und **Alexander Kraus**. Martin Merkel, Leiter des Immobilienzentrums der **DZ HYP**, wurde als Schatzmeister einstimmig bestätigt.

**BERLIN: Michael Kranz** wurde vom **BFW Landesverband Berlin/ Brandenburg** zum neuen Vorstandsvorsitzenden gewählt. Der geschäftsführende Gesellschafter von **R & W Immobilienanlagen GmbH** und **R & W Living GmbH** war zuvor stellv. Vorsitzender und leitete den Arbeitskreis Immobilienmanagement. Er folgt auf **Christopher Weiß**, der weiterhin dem erweiterten Vorstand angehört.

mentumsatz beigetragen, gefolgt von Industrieimmobilien mit ca. 1,1 Mrd. Euro und Gewerbeparks mit rund 426 Mio. Euro. Zu den bedeutendsten Transaktionen des

	Q1-Q2 2025	ggü. Vorjahreszeitraum	ggü. 10-Jahres-Durchschnitt
Transaktionsvolumen Gesamt (Mio. Euro)	2.067	-33%	-41%
Logistikimmobilien	1.510	-38%	-43%
Industrieimmobilien	345	-30%	-38%
Gewerbeparks	211	+60%	-31%
Anzahl Transaktionen	88	-6%	-35%

1. Halbjahres zählt lt. JLL u.a. der Verkauf des **Ford-Werksgeländes** in Saarlouis an die **Wirtschaftsförderung des Saarlands**. Zudem ist der Fonds „AustralianSuper“ ein Joint Venture mit dem kanadischen Immobilienunternehmen **Oxford Properties** eingegangen und hat so einen Anteil an dessen ESCIP-Portfolio sowie an **M7 Real Estate** erworben. Während auf Core-plus-Immobilien in den vergangenen Jahren meist ein Anteil von rund 60% am Transaktionsvolumen entfiel, waren es im abgelaufenen Halbjahr etwa 40%. Mit 22% legten Core-Objekte minimal zu. Internationale Marktteilnehmer haben ihren Immobilienbestand um 832 Mio. Euro aufgebaut und waren mit 55% auf der Käuferseite aktiver als auf Verkäuferseite mit lediglich für 20% des Volumens. ■

**KREDITVERGABE AN INVESTOREN STEIGT IN EUROPA NUR DURCH REFINANZIERUNGEN**

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Laut aktueller Umfrage „2025 Lender Intentions Survey“ von **CBRE** planen Kreditgeber im professionellen Immobilienmarkt in Europa im Jahr 2025 eine Ausweitung ihrer Kreditvergabe. Fast 80% der befragten Institute wollen ihre Aktivitäten verstärken. Das gilt ebenso für Deutschland. In Europa wird für 2025 ein notwendiges Finanzierungsvolumen von etwa 70 Mrd. Euro erwartet. Als Haupttreiber der Nachfrage sind Refinanzierungen, die in Deutschland mit 69% eine noch größere Rolle spielen als in Europa mit 56%. Ca. 40% der Befragten berichteten von einer verbesserten Stimmung. Besonders dynamisch zeigt sich in Europa das Wachstum bei nicht-bankgebundenen Kreditgebern wie Kreditfonds, Versicherern und Investmentbanken. In Deutschland wollen aber vor allem die klassischen Banken ihre Kreditvergabe ausweiten. Als größte Herausforderung für den europäischen sowie im deutschen Kreditmarkt im kommenden Jahr sehen fast 70% der Befragten die geopolitische Unsicherheit – ein signifikanter Anstieg gegenüber 37% im Jahr 2024. (WR+)

Zeitgleich suchen die Banken noch nach Lösungen für die problematischen Kredite in ihren Büchern. In der letzten Boomphase seien zu historisch einmalig niedrigen Zinsen hohe Kredite vergeben worden, deren Refinanzierung jetzt anstehe, so Prof. Dr. **Ralf Klann**, Head of Finance bei **CBRE** in Deutschland. In geänderter Wirtschaftslage mit jetzt höheren Risiken und einem völlig anderen Zinsumfelds könnten viele Kredite nicht mehr in

vergleichbarer Weise refinanziert werden. Aktuell würden viele Banken noch eine Strategie der „Verlängerung und Umschuldung“ verfolgen. „Der Immobilienbrief“ und **PLATOW** weisen seit letztem Jahr auf den notwendigen Auslauf von Hunderten von Stillhalteabkommen hin, die bei jetzt stabilisiertem Marktniveau zur Bearbeitung anstehen. ▶



CBRE erwartet deswegen, dass die Banken weiterhin notleidende Kredite auf den Markt bringen werden. Aktuell würden aber noch kaum NPL-Portfolios verkauft, sondern Einzellösungsstrategien gefahren.

Im Hinblick auf die bevorzugten Assetklassen stehen Mehrfamilienhäuser mit 48% der Nennungen an erster Stelle der Kreditgeber (Deutschland: 46%). Im Vorjahr teilte sich dieser Sektor die Spitzenposition noch mit dem Industriesektor, der nun auf Rang 2 rutscht und sich diesen mit Studentischem Wohnen teilt, was an Beliebtheit mit 40% verbucht wird. Den dritten Platz nehmen Hotels ein mit 39% gefolgt von Einzelhandel mit 36%. Bei vorrangigen Darlehen für erstklassige Immobilien sind die meisten Kreditgeber bereit, Finanzierungen mit einem Beleihungsauslauf (Loan-to-Value) von 50 bis 60% (Deutschland: 55 bis 60%) zu vergeben. Fast 50% der Befragten in Europa geben an, keine Kredite zu vergeben, wenn eine Immobilie bestimmte Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllt. In Deutschland waren dies es sogar fast 60%. ■

Cities | Center | Developments

## Handelsimmobilien Report

### ANKLAGEERHEBUNG GEGEN SIGNA- BENKO ERSTER SCHUSS VOR DEN BUG

#### Staatsanwaltschaft gewinnt Zeit für Munitions- nachschub

Dr. Ruth Vierbuchen,  
Chefredakteurin Handelsimmobilien Report  
Zuerst erschienen in Handelsimmobilien Report  
Nr. 449 v. 25.07.2025

*(Vorbemerkung Werner Rohmert: Die Strategie der Staatsanwaltschaft, Anklage wegen vergleichbar kleiner Beträge im Hunderttausenderbereich bei erwartetem Milliarden Schaden zu erheben, habe ich im Editorial erläutert. Isolation, Zeitgewinn, Anklagesicherheit und Erhöhung der Geständnisbereitschaft sind die Hauptgründe. Außerdem*



#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.  
**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)  Real I.S.

## Personalien

### FRANKFURT/ COLLIERS:

**Daniel Friedrich** wird ab September 2025 als Director Industrial & Logistics Investment am Standort Frankfurt eingestellt.

**Jan Koch** wird ab August als Senior Director Industrial & Logistics Investment in Hamburg tätig. Er kommt von **CBRE**, wo er deutschlandweit für Logistikinvestments verantwortlich war. Zuvor war er bei **CBRE** für Portfoliotransaktionen mit Private-Equity-Investoren tätig.

**Manuel Backfisch** wurde zum Head of Capital Markets – B&C Cities Germany ernannt. Er übernimmt ab Q4/25 die Verantwortung für das Investmentgeschäft außerhalb der Top-7-Städte und wird Teil des Senior-Leadership-Teams. Seit August 2023 leitet Backfisch das Capital-Markets-Team in Frankfurt und seit November 2024 ist er Mitglied der deutschen Geschäftsführung. Zuvor war er bei **JLL** tätig.

**FRANKFURT/ MÜNCHEN: Ingo Schilling (52)** ist ab August neuer Geschäftsführer der **WILMA Immobilien GmbH** Niederlassung Rhein-Main, **Joachim Pfisterer (56)** neuer Geschäftsführer der Niederlassung Bayern.

Der Architekt und Technische Betriebswirt Schilling war zuletzt Leiter der Region Mitte bei **BPD Immobilienentwicklung GmbH**. Mit über 20 Jahren Erfahrung im Bauträgergeschäft soll er den Expansionskurs in der Rhein-Main-Region weiter vorantreiben.

Der Bauingenieur, Stadtplaner und Immobilienökonom Pfisterer bringt über 25 Jahre Branchenerfahrung mit, zuletzt als GF bei **Krieger + Schramm Wohnbau München**. Er soll die Präsenz von WILMA in Süddeutschland strategisch stärken.

*ist Dummheit nicht strafbar. Verluste reichen nicht. Es muss ein Gesetzesverstoß nachgewiesen werden. Das ist bei Wirtschaftsstrafsachen oft nicht eindeutig.)*

**Im Verfahrenskomplex Signa hat die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft in Wien das nächste Kapitel aufgeschlagen. Nachdem der Signa-Gründer René Benko am 23. Januar 2025 verhaftet worden war und die Soko Signa des Bundeskriminalamts im Rahmen von Hausdurchsuchungen Unterlagen sichergestellt und Vermögenswerte beschlagnahmt hat, wurde am 15. Juli 2025 beim Landesgericht Innsbruck Anklage gegen René Benko erhoben.**

Der Vorwurf der **Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (WKStA)** in Wien aus dem **Verfahrensstrang Insolvenz René Benko** lautet auf betrügerische Krida (zu Deutsch: Konkursvergehen). Dabei wirft die Wirtschaftsstaatsanwaltschaft René Benko vor, „im Rahmen seiner Insolvenz als Einzelunternehmer die **Befriedigung von Gläubigerforderungen** verhindert bzw. geschmälert zu haben, indem er Vermögenswerte beiseitegeschafft haben soll“. Das betrifft eine Miet- und Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von etwa 360 000 Euro für die Anmietung eines Hauses, die aus Sicht der Staatsanwaltschaft „wirtschaftlich und sachlich“ nicht vertretbar war sowie eine Schenkung über 300 000 Euro an Angehörige.

Beides sei bereits unter dem Eindruck **wachsender Zahlungsschwierigkeiten** und der absehbaren Eröffnung eines Konkursverfahrens geschehen, so der Vorwurf. Damit beläuft sich der Schadensbetrag in diesem Verfahren auf rd. 660.000 Euro. Der Strafrahmen bei solchen Vergehen liegt laut WKStA bei ein bis zehn Jahren. Dies ist die erste Anklage im Rahmen des umfassenden Verfahrenskomplexes Signa.

Der Verfahrenskomplex Signa umfasst nach Angabe der Wiener Behörde **mehrere Verfahrensstränge**, bei denen die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft seit Ende 2023 mit einem Team aus mehreren Staatsanwälten und Staatsanwältinnen sowie Wirtschaftsfachleuten zusammenarbeitet. Seither wurden demnach zahlreiche Hausdurchsuchungen, eine Vielzahl an Sicherstellungen sowie eine Festnahme durchgeführt. „Ausgewertet werden mehrere Terabyte an sichergestellten Daten, sowie unzählige physische Unterlagen“, teilt die WKStA dazu mit: „Der gesamte Ermittlungsakt umfasst derzeit rund 1 500 Ordnungsnummern.“

Bereits am 24. Juni hatte die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft im „Verfahrenskomplex Signa“ **laufende Ermittlungen** zu weiteren Sachverhalten wie **Untreue, Käuferbetrug** und **Gläubigerbegünstigung** bekannt gegeben. Bei der „Gläubigerbegünstigung“ der familieneigenen **INGBE Stiftung** sollen Verantwortliche der **SIGNA Prime Selection AG** ein Darlehen samt Zinsen in Höhe von rund 15 Mio. Euro an die INGBE Stiftung zurückbezahlt haben, obwohl die SIGNA Prime Selection AG zu diesem Zeitpunkt bereits zahlungsunfähig war. Dadurch soll die Familienstiftung gegenüber anderen Gläubigern bevorzugt worden sein. Nach Einschätzung der WKStA soll René Benko die Verantwortlichen der SIGNA Prime Selection zu dieser Tat bestimmt haben.

Im Fall der **Untreue bei der Nutzung des Chalet N** geht es nach Angabe der Behörde darum, dass die Eigentümergesellschaft des fraglichen Chalets Räume der Immobilie in Lech am Arlberg zu günstig – nämlich zu Selbstkosten – an René Benko und Unternehmen der Signa Gruppe vermietet haben soll. Der bei der Eigentümergesellschaft eingetretene Schaden soll bei über 1,5 Mio. Euro liegen. Deshalb werde gegen Verantwortliche der Eigentümergesellschaft und René Benko als „faktischen Machthaber“ wegen Untreue ermittelt.

Darüber hinaus gibt es noch zwei weitere laufende Ermittlungsverfahren, bei denen es einerseits um **Käuferbetrug** im Zusammenhang mit dem Verkauf von Eigen-

**Deals**

**BITTERFELD-WOLFEN:** Garbe Industrial hat eine neu errichtete Logistikkimmobilie mit rd. 125.000 qm nahe Leipzig an **Clarion Partners Europe** verkauft. Mieter sind 2 Unternehmen aus der Automobilbranche. Die Transaktion erfolgte für einen Fonds von **Clarion Partners Europe**. **Loginvest Stuttgart GmbH** und **Norton Rose Fulbright** berieten die Verkäuferseite, **Goodwin Procter** und **CBRE** die Käuferseite.

**MÜNCHEN:** Union Investment hat das Hotel **Courtyard by Marriott München City Center** in der Schwanthalerstraße für rd. 74,9 Mio. Euro an **Blue Coast Capital** verkauft. Das 248-Zimmer-Hotel gehörte seit 2006 zum Fonds **Unilmmo: Europa**. **JLL** und **Hogan Lovells** begleiteten die Verkäuferseite.

**BERLIN:** Der **Bundesverband mittelständische Wirtschaft** mietet 2.400 qm im historischen Haus Huth an der Alten Potsdamer Str. 5 von **Brookfield** an.

**DÜREN:** Jagdfeld Real Estate investiert rd. 1,9 Mio. Euro in die Modernisierung des **Parkhotel Quellenhof Aachen**. Die Revitalisierung umfasst Zimmer, Konferenzräume und technische Anlagen. Seit 2020 flossen insgesamt rd. 8 Mio. Euro in das Hotel.

**BAMBERG:** FIM Unternehmensgruppe hat von **Schoofs Immobilien Frankfurt** zwei Objekte übernommen: eine Mixed-Use-Projektentwicklung mit **Netto Marken-Discount** und geplanter Hotelnutzung in Würzburg sowie eine langfristig an **Netto** vermietete Handelsimmobilie in Kinkel-Limbach.

tumswohnungen in Wien geht. Zum andern geht es um **Untreue durch die unvertretbare Vergabe eines Darlehens** zu Lasten der Signa Holding.

Bereits bestätigt wurden von Seiten der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft Ermittlungen zu weiteren Sachverhalten. Im Fall **Insolvenz René Benko – Verdacht der betrügerischen Krida** (Konkursvergehen) soll der Signa-Gründer u.a. faktischer Machthaber und wirtschaftlich Berechtigter der **Laura Privatstiftung** sein und dies im Rahmen seiner Insolvenz als Einzelunternehmer verheimlicht haben. Er soll zum Nachteil anderer Gläubiger Vermögenswerte wie Bargeld und Gegenstände wie teure Uhren und wertvolle Manschettenknöpfe, hochpreisige Schusswaffen, Einrichtungsgegenstände, einen Luxussportwagen und weitere Wert- und Gebrauchsgegenstände verborgen bzw. sein Eigentum daran verheimlicht haben. Dadurch soll er die Befriedigung von Gläubigern im Volumen von über 10 Mio. Euro verhindert bzw. geschmälert haben.

Zudem steht Benko im Verdacht, den **Haftungsfonds für die Gläubiger** durch Schenkungen und sachlich nicht gerechtfertigte Mietvorauszahlungen und Anzahlungen sowie das Verschweigen eigener Forderungen geschmälert zu haben.

Beim Vorwurf der **Kapitalerhöhung durch Geldkarussell** soll René Benko laut Ermittlungsbehörden Gesellschafter der Signa Holding GmbH zu weiteren Investments im Rahmen einer Kapitalerhöhung in die Gesellschaft verleitet haben. Dies habe er unter dem Vorwand gemacht, dass er durch die Familie Benko Privatstiftung ebenfalls Geld zuschießen wolle. Dabei soll er die Investments der getäuschten Gesellschafter zum Teil durch Überweisungen über mehrere Unternehmen hinweg schließlich als seinen eigenen Beitrag zur Kapitalerhöhung ausgegeben haben.

Im Fall **Investmentbetrug beim Projekt Bahnhofplatz München** wird dem Signa-Gründer und einem weiteren Beschuldigten vorgeworfen, den Verantwortlichen eines ausländischen Staatsfonds veranlasst zu haben, mittels Anleihen in das Immobilien-Projekt Bahnhofplatz München zu investieren. Tatsächlich soll der Anleiheerlös aber nicht vollständig in das vereinbarte Projekt investiert worden sein, sondern ein Großteil des Geldes soll zweckwidrig verwendet worden sein.

Beim Verdacht des **schweren Betrugs bei der Verlängerung eines Bankkredits** geht es darum, dass die Kreditgeber u.a. über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Signa-Gruppe und ihrer Zahlungswilligkeit bei der Verlängerung eines Kredits getäuscht worden seien. Ermittelt wird hier gegen René Benko und eine weitere Person. Und beim Verdacht des **schweren Betrugs bei der Kapitalbeschaffung** gegen Geschäftsführer einer Signa Projektgesellschaft sollen laut Ermittlungsbehörde Investments von Kapitalgebern nicht in die versprochenen Projekte investiert worden seien. Insgesamt umfasst die Liste der WKStA neben den zehn erwähnten Fällen noch zwei weitere – also insgesamt zwölf Fälle. ■



**Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2025**

erscheint am **02.10.2025**. Seien Sie mit einer Anzeige dabei.

Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1 Seite	3.500,- Euro
½ Seite	2.500,- Euro
¼ Seite	1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Auch Autorenbeiträge und Ihre Meinungen und Einschätzungen zu aktuellen Themen Ihres Spezialsegments interessieren uns.

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!

**Werner Rohmert**, Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)

## US-WOHNMARKT: GERINGE NEUBAUAKTIVITÄT BIRGT GROSSE CHANCEN FÜR OPPORTUNISTISCHE INVESTOREN

Martin Stoß, BVT, im Gespräch mit Constanze Wrede und Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“

Befürchtungen um ein Abkühlen der US- und Weltwirtschaft machen die Runde. Über die Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt und insbesondere den Mietwohnungsbau hat sich „Der Immobilienbrief“ mit US-Experten Martin Stoß, GF und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA bei der BVT Holding, mit 50-jähriger US-Historie wahrscheinlich Deutschlands erfahrenster Investor, unterhalten.



Martin Stoß, GF und Leiter Immobilien USA bei der BVT Holding

**Der Immobilienbrief:** Herr Stoß, jeden Tag verunsichert US-Präsident Donald Trump die Welt. Internationale Investoren verlagern hohe Milliardenbeträge von den US-Börsen und Märkten u. a. nach Europa. Da muss Ihr Vertrieb für die aktuellen Anlageprodukte derzeit bestimmt hohe Überzeugungsarbeit leisten?

**Martin Stoß, BVT:** Natürlich kann die aktuelle politische Lage in den USA nicht als vertriebsfördernde Maßnahme angesehen werden. Allerdings haben sich die Befürchtungen vieler Ökonomen über ernsthafte Schäden von Trumps protektiver Politik bislang nicht bewahrheitet. Wir erleben derzeit bei Investitionsentscheidungen eine grundsätzlich abwartende Haltung. **Erfahrene opportunistische Investoren dagegen sichern sich jetzt Chancen, die sich im aktuellen Marktumfeld ergeben.**

**Der Immobilienbrief:** Die Wirtschaft zeigt sich derzeit resilient und die Zollverhandlungen konnten in letzter Minute zu einem „erfolgreichen“ Abschluss gebracht werden. Wie werden sich die neuen Zölle auswirken? Was geschieht an der Zinsfront?

**Martin Stoß, BVT:** Herr Rohmert, die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Zölle lässt sich für keinen derzeit genau abschätzen. Da viele Zölle unser Geschäft nicht tangieren, haben wir unsere Betrachtungen aktuell nur auf die Baubranche fokussiert. Hier sollten die Zölle nur geringe Auswirkungen auf die Materialkosten der Bauunternehmen haben. In den USA wurden im Jahr 2023 insgesamt 184 Milliarden US-Dollar für Materialien zum Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern ausgegeben. Hiervon wurden nur 13 Mrd. US-Dollar – also in etwa 7% - importiert. Werden nun alle Importe mit einem 15-prozentigen Zoll beauf-

schlagt, sollte dies zu einem **Anstieg der gesamten Materialkosten um nur 1,1% führen.** Das sollte unsere Kalkulation nur marginal beeinflussen.

Auch zur Zinssituation haben wir leider keine Glaskugel. In unseren laufenden Projekten sind wir abgesichert und durchfinanziert. Zwar finanzieren wir die Projektentwicklungen in den USA variabel, sichern die Finanzierungen aber durch Interest Swaps oder Caps nach oben hin ab. Neue Projekte kalkulieren wir wie alle anderen auch auf dem dann gültigen Niveau. **Unsere Zinskalkulation ist grundsätzlich risikominimierend konzipiert. Auch bei konservativen Annahmen zur Mietentwicklung und Verkaufs Cap-Rates im Bereich von 5,5% gehen wir im Basisszenario von Returns für unsere Investoren im Bereich von 11% bis 14% p.a. aus.** Um solche Neubauprojekte mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Profil zu identifizieren, bedarf es eines zeit- und kostenintensiven Prüfprozesses, zudem hat sich das Angebot an geeigneten Projekten deutlich reduziert. Unabdingbar ist hierbei eine langjährige Erfahrung im US-Immobilienmarkt und eine gute Vernetzung mit leistungsstarken Projektpartnern.

**Der Immobilienbrief:** Am Independence-Day unterzeichnete Trump das neue umstrittene „One Big Beautiful“- Steuergesetz. Das könnte die hohen Staatsschulden um weitere über 3,3 Billionen Dollar in den kommenden Jahren nach oben pushen. Einschnitte im sozialen Bereich vor allem dem Gesundheitsprogramm drohen. Wie stehen Sie zu dem neuen Steuergesetz?

**Martin Stoß, BVT:** Eine soziale Wertung möchte ich hierzu gar nicht vornehmen, da wir Europäer hierzu sicher eine sehr konträre Einstellung haben. Klar ist aber, dass die Finanzmärkte auch Donald Trump Grenzen setzen. Der Mittelstand hat seine Altersvorsorge auf Aktien aufgebaut. Staatsverschuldung funktioniert nur, solange internationale Investoren US-Dollar-Anleihen zeichnen. Allein die aktuelle Verschiebung von netto 48 Mrd. Euro aus USA in europäische Aktienfonds im ersten Halbjahr (Quelle: **Morningstar**) sind ein Warnschuss. Blicken wir aber auf die mögliche Wirkung auf Investments in den US-Mietwohnungsmarkt, **könnte die Umverteilung zu Gunsten gehobener Einkommensschichten unsere Class A Strategie stützen. Wichtiger für uns aber ist, dass die zunächst angedachte Vergeltungssteuer (Section 899) für ausländische Investoren aus dem Gesetz gestrichen worden ist.** Es war angedacht, bestimmte Einkünfte in den USA, darunter auch aus Immobilien, höher zu besteuern.

**Der Immobilienbrief:** Seit Trumps Amtseintritt gab der US-Dollar gegenüber dem Euro um über 10% nach. Was bedeutet das für die Anleger?

**Martin Stoß, BVT:** Währungsdiversifikation ist sinnvoll, aber immer auch mit Chancen und Risiken verbunden. Wenn Sie allein die US-Dollarentwicklung seit Einführung des Euro betrachten, bewegten wir uns in einer Euro/USD Bandbreite

## Deals

**Werne:** **Blitz Distribution** zieht in das Logistikzentrum Wahrbrink von **Garbe Industrial** in Werne im Kreis Unna. Das E-Commerce-Unternehmen mietet rd. 37.000 qm Hallen- sowie etwa 1.000 qm Büro- und Sozialfläche. **BNPPRE** vermittelte. Garbe hatte das rd. 300.000 qm große ehemalige Ikea-Grundstück 2018 erworben, saniert und darauf mehr als 123.000 qm Logistikflächen neu geschaffen, die jetzt voll vermietet seien.

**FRANKFURT:** Die **Oldenburgische Landesbank** mietet als neuer Ankermieter im Bürogebäude "Options" im Europaviertel etwa 3.600 qm und verlässt den bisherigen Hauptsitz im "IBC International Business Campus". **Peaksid Capital Advisors** hat mit Beratung durch **LUWIN Real Estate** das Bürogebäude **OPTIONS** von **Amundi Deutschland** für 65 Mio. Euro erworben.

**BERLIN:** **JUNIQO Invest** verkauft eine revitalisierte Wohnanlage mit 180 Einheiten in Bad Döberitz für 10,9 Mio. Euro an eine private Investorengruppe verkauft. Die Immobilie umfasst über 11.000 qm Wohnfläche und war zuvor stark untervermietet.

**WUPPERTAL:** **CTP** entwickelt den **CTPark Dresden Nord** auf einem 78.000 qm großen Grundstück. Geplant sind 31.300 qm Nutzfläche für produzierendes Gewerbe. Die Fertigstellung ist für Ende 2026/ Anfang 2027 vorgesehen.

**BERLIN:** **LUWIN Real Estate** vermietet im **K195** am Kurfürstendamm einen neuen Flagship-Store über zwei Etagen an **Diessel**. Vermittelt wurde die Anmietung von **Lührmann**.

von rund 85 Cent Anfang der 2000er Jahre und 1,60 Euro im Jahr 2008. **Aktuell liegen wir mit rund 1,18 Euro gut in der Kaufkraftparität. Um unabhängig von Kurschwankungen agieren zu können, haben wir unseren Anlegern immer empfohlen, in der Währung zu bleiben. Für Neu- oder Nachinvestments ist der Einstieg jetzt recht günstig.** Die nach wie vor begrenzte Währungsreaktion zeigt eher die Resilienz des US-Dollar.

**Der Immobilienbrief:** Wie sähe denn das Worst-Case-Szenario für die Entwicklung der Residential-Fonds aus, wenn die von einigen Ökonomen befürchtete Trumpsession, eine Rezession, Realität wird?

**Martin Stoß, BVT:** Das ist eine typische Journalistenfrage. Ich könnte jetzt sagen, hohe Renditen ohne Risiko gibt es nicht. Ich beantworte die Frage anders. **Die US-Immobilien- und Finanzmärkte stehen heute viel stabiler da als vor der Finanzkrise 2008**, der ein einzigartiger Hype und ein besonderes Finanzierungsumfeld voranging. Wir haben damals viel gelernt. **Und ich würde mein Geld auch nur bei einem Assetmanager anlegen, der mir zeigen kann, wie er die Finanzkrise durchgestanden hat.** Zur damaligen Zeit war ich bei einem der größten US-Manager tätig – und ich kann aus meiner Wahrnehmung sagen, dass die BVT damals sehr gute Arbeit geleistet hat. Es ist gelungen, nahezu alle Projekte, bis auf eines, zu refinanzieren und später gut zu verkaufen. Hier hat sich BVT meines Erachtens einen guten Namen gemacht.

Was kann im Worst Case heute passieren? Zum einen könnten die budgetierten Mietsteigerungen nicht erreicht werden. Wenn gegen alle Logik und Erwartungen die Zinsen steigen sollten, könnten die Cap Rates im Exit steigen bzw. die Multiplikatoren fallen. Aktuell wird aber in den von uns bevorzugten Zielregionen mit schwierigeren Genehmigungsstrukturen und hohem Bevölkerungswachstum eindeutig zu wenig gebaut. Das wird besonders in den kommenden drei Jahren zu hohen Nachfrageüberhängen bei Mietwohnungen und in Folge zu steigenden Mieten führen.

**Der Immobilienbrief:** Letzte Frage zu Trump: Haben Sie das Gefühl, dass der Präsident als Immobilien-Tycoon den Immobilienmarkt aus Eigeninteresse protegert?

**Martin Stoß, BVT:** Bislang haben wir noch keine direkte präsidentielle Einflussnahme auf den Wohnungsbau- und -Immobilienmarkt beobachten können. Warum auch? Das Angebot bei sinkender Bautätigkeit und kontinuierlich steigender Nachfrage ist knapp. Der Markt ist für Investoren günstig. Das dürfte auch einen Trump happy machen. Wir sollten also die Politik und den Immobilienmarkt weniger abhängig voneinander sehen. Wir denken über eine Amtsperiode hinaus.

Die Erfolgs- und Wertkriterien einer Immobilie sind doch **„Mensch mal Zeit mal Geld“**. Wie viele Menschen fragen Immobilien nach? Wie wichtig ist ihnen die Zeit, die sie darin verbringen? Und wieviel Geld verdienen die Menschen in der Region? **Und derzeit sind die Entwicklungen in diesen Kategorien für den Mietmarkt besonders vorteilhaft. Das kontinuierliche Wachstum der US-Bevölkerung und jährlich rund eine Million Haushaltsgründungen wirken sich auf die Entwicklung des Mietmarktes sehr positiv aus.**

Wir suchen die Regionen, in denen das Wachstum noch höher ist. **Die meisten neuen Haushalte sind Miethaushalte, da die derzeit hohen Hypothekenzinsen den Eigentumserwerb für eine Vielzahl der Amerikaner unerschwinglich macht.** In der Regel genügt derzeit selbst ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen nicht, um Wohneigentum zu erwerben. Neben den Menschen, die sich den Eigentumserwerb nicht leisten können, steigt seit Ende der Finanzkrise 2009 auch die Anzahl gutverdienender Amerikaner, die räumlich und monetär flexibel bleiben wollen und deshalb gar kein Wohneigentum mehr anstreben.

Ein Beispiel: Derzeit binden wir in Bethesda, 13 Meilen nordwestlich von Washington, die Projektentwicklung „NRP Democracy Center“ an. Hier liegt das durch-

## Deals

**HAMBURG: MOMENI** vermietet im **TRINKAUS KARREE Düsseldorf** rd. 3.300 qm an **Herbert Smith Freehills Kramer LLP**.

Die Kanzlei wurde von **JLL SE** beraten. Damit sind über 70% der Büroflächen vermietet.

**KAISERSLAUTERN: ECE Marketplaces** hat im „K in Lautern“ rd. 6.000 qm Einzelhandelsfläche an **Lager 157, Kult und Only** vermietet. Eigentümerin **DWS** investiert rd. 10 Mio. Euro in ein Refurbishment.

**MAGDEBURG: Aengevelt**

**Magdeburg** vermittelte eine rd. 8.600 qm große Gewerbeliegenschaft mit Hallen-, Büro- und Außenlagerflächen im Raum Magdeburg an einen Recyclingspezialisten aus Hannover. Vermieter ist ein Schweizer Immobilienunternehmen.

**MÜNCHEN:** Die **Interhyp Gruppe**

bezog nach über 20 Jahren in der Parkstadt Schwabing ihr neues Hauptquartier mit rund 9.000 qm im Neubau **i8** im Werksviertel. Das LEED-Platin-zertifizierte Gebäude bietet Raum für 650 Mitarbeitende.

**KÖLN:** Ein **deutsches Family Office**

hat verkauft das Portfolio „Rheinau & Veedel“ bestehend aus 2 Wohnanlagen mit 134 Einheiten auf rd. 7.000 qm Fläche im Stadtteil Sürth an ein **deutsches Wohnungsunternehmen**. Die Objekte liegen in direkter Rheinnähe. **Savills** beriet den Verkäufer.

**FRANKFURT: Home & Co**

erwirbt in Frankfurt-Bockenheim ein nahezu vollvermietetes Studentenwohnheim mit 164 Apartments. **Cushman & Wakefield, Dentons, EY** und **CBRE** waren beratend tätig.

schnittliche Haushaltseinkommen mit etwa 178.000 US-Dollar rund 2,5 mal über dem landesweiten Durchschnitt. Dennoch können sich mit diesem Einkommen nur wenige der Haushalte Wohneigentum leisten. Eine durch BVT intern erstellte Hochrechnung ergibt, dass die **mit einem hiesigen Hauskauf verbundenen Kosten um 62% über den Kosten eines Mietverhältnisses liegen**. Nachdem die Mietpreise in Bethesda bereits in den letzten Jahren angestiegen sind, wird von weiteren Mietpreisteigerungen in den kommenden drei Jahren von jährlich deutlichen 3,3% ausgegangen. Deshalb sehe ich auch unsere Residential Development Fonds auf einer soliden Basis.

**Der Immobilienbrief: Und wie sieht es bei der hohen Nachfrage mit der Angebotsentwicklung aus?**

**Martin Stoß, BVT:** Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen ab Mai 2022 beobachten wir seit Anfang 2023 einen deutlichen Rückgang des Immobilienfinanzierungsvolumens bei US-Banken und Versicherungen. Gleichzeitig sehen wir in einigen Großstadregionen, insbesondere im sogenannten Sunbelt, teils deutliche Überbauung. **Nach dem Höhepunkt der Neubautätigkeit in den Jahren 2022/2023 mit bis zu 580.000 Wohnungen im Class-A Segment, wird die Neubautätigkeit in diesem Jahr voraussichtlich auf 275.000 Wohnungen fallen**. Es ist deshalb davon auszugehen, dass spätestens im ersten Quartal 2026 die teils noch bestehende Überbauung absorbiert sein wird. In den Jahren 2026 und 2027 soll die Neubautätigkeit dann wieder leicht auf 290.000 bzw. 300.000 pro Jahr ansteigen. **Ab Mitte 2026 erwarten wir in den meisten Großstadregionen auch ein klares Unterangebot an Mietwohnungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mietpreise**. Am oben schon genannten Beispiel von Bethesda bei Washington zeigt sich diese Entwicklung deutlich. So ist laut Marktforschungsinstitut **CoStar** im 2. Quartal 2025 ein weiterer Rückgang der Baustarts um 42% im Vergleich zum 1. Quartal zu erwarten.

**Der Immobilienbrief: Welche US-Fonds haben Sie aktuell im Vertrieb und in Planung?**

**Martin Stoß, BVT:** Bei unseren Fonds ist derzeit viel Bewegung: Bei den Publikumsfonds ist der BVT Residential USA 19 weitgehend ausplatziert, der Folgefonds BVT Residential USA 21 bereits genehmigt. Aktuell konnten wir das Private Placement BVT Residential 20 für institutionelle und semiprofessionelle Investoren erfolgreich ausplatzen. In Kürze wird der BVT Residential USA 22, der Nachfolgefonds des Residential 18, als weiterer nach luxemburgischem Recht strukturierter Fonds für institutionelle Investoren an den Start gehen. Wichtig war uns dabei auch, alle neuen BVT Residential Fonds als Artikel 8 Fonds gemäß Offenlegungsverordnung zu konzipieren und emittieren. Die ESG-Themen spielen bei unseren Anlegern eine immer wichtigere Rolle und gewinnen auch in den USA - trotz der Trump-Administration – zunehmend an Bedeutung.

**Insbesondere sehen wir in der aktuellen Situation attraktive Anlagemöglichkeiten für opportunistische Anleger im Rahmen von Private Placements oder Club Deals. Während Trumps Protektionismus die kleineren Anleger kurzfristig vielleicht abschreckt, bietet sich für längerfristig agierende Investoren durch den Abbruch der Neubauprojektpipeline ein Potenzial mit gutem Chance-/Risiko-Profil.** Dann wird Ebbe auf der Angebotsseite herrschen, so dass Verkäufe mit attraktiven Gewinnmargen getätigt werden dürften. Deshalb ist für uns in erster Linie die langfristige Entwicklung des Mietmarktes von Bedeutung. Und hier sind die Voraussetzungen aufgrund der demographischen Entwicklung und auch des Mietwohn-Trends in den USA ausgezeichnet.

**Der Immobilienbrief:** Herr Stoß, danke für Ihre ausführlichen Antworten zu unseren umfangreichen US-Potpourri-Fragen. Ihnen und der BVT weiterhin gute Nerven für Ihren Arbeitsalltag mit den Trumpschen Eskapaden und weiterhin viel Erfolg mit der Residential-Serie. ■

## Firmen - News

**LONDON: Wyndham Hotels & Resorts** meldet im ersten 1. HJ 2025 über 60 Neueröffnungen mit rd. 4.700 Zimmern in der EMEA-Region. Insgesamt umfasst das regionale Portfolio nun über 720 Hotels. In Deutschland und Österreich wurden 24 neue Häuser der Marken **Trademark Collection** und **Vienna House Easy** integriert. In Indien eröffnete Wyndham 21 neue Hotels.

**DÜSSELDORF: MEC** vermietet im 1. HJ 2025 rd. 74.000 qm Handelsfläche neu. Beispielhaft nennt MEC das **Halle Center Peißen**, wo ein neues Vermietungskonzept erfolgreich umgesetzt wurde.

**DÜSSELDORF: Lührmann** begleitet i.A. des Insolvenzverwalters **GÖRG** den strukturierten Verkaufsprozess für 3 **Galeria-Immobilien** in Mannheim, Hannover und Bonn. Alle Objekte befinden sich in Innenstadtlagen. Die Abgabe indikativer Kaufpreisangebote ist bis zum 8. August möglich. Das Investoreninteresse sei laut Lührmann hoch.

**HAMBURG: Die IMMAC Holding AG** meldet die vollständige Platzierung des **127. Renditefonds** über 18,78 Mio. Euro. Der Spezial-AIF investiert in 2 Pflegeeinrichtungen in NRW mit insgesamt 150 Plätzen. Die prognostizierte Ausschüttung beträgt 5,0% p.a., steigend auf 5,25%.

**DRESDEN: BUWOG Immobilien Treuhand** hat 8 Wohnhäuser mit rd. 13.060 qm Mietfläche im Quartier Schützengarten fertiggestellt. Entwurf und Planung übernahm **Bollinger + Fehlig Architekten** im Auftrag der **Bau-BeCon Wohnwert**. Das neue Quartier nahe Bahnhof Mitte umfasst 425 Wohnungen.

## ERLEBT DIE PFLEGEBRANCHE SCHWERSTE ZEITEN?

Interview mit Axel Hölzer, GF Stella Vitalis GmbH

**Axel Hölzer ist Geschäftsführer der Unternehmensgruppe und Pflegedienstleisters Stella Vitalis GmbH und Casa Mia GmbH mit Sitz in Dinslaken. Das Unternehmen unterhält 24 Pflegeeinrichtungen mit 2.171 Betten und beschäftigt 2.051 Mitarbeiter. Der Diplom Kaufmann Hölzer ist seit 30 Jahren im Pflegemarkt tätig hat verschiedene Unternehmen verantwortlich geleitet und zählt zu den führenden Experten in der Branche. (WR+)**



**Axel Hölzer, GF**  
Stella Vitalis GmbH

„Der Immobilienbrief“: Herr Hölzer, aktuell erlebt die Pflegebranche schwerste Zeiten. Wir hören von über 1.200 Insolvenzen in den letzten zwei Jahren. Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung ein?

**Hölzer:** Die Ursachen dieser Entwicklung liegen im Refinanzierungsmodell der Pflege wonach die Wirtschaftlichkeit erst bei einer Belegung von mehr als 90% sichergestellt ist. Dies scheint auf den ersten Blick aufgrund der enorm hohen Nachfrage auch kein Problem zu sein, ist aber aufgrund der Angebotslücke bei Fachkräften und den langen Anerkennungszeiten für ausländische Fachkräfte von bis zu sechs Monaten und mehr nicht möglich. Die einzige Alternative – **die Schließung der Lücke mit Leiharbeitskräften ist wirtschaftlich gesehen Selbstmord, da die Kosten von ca. 13 TE pro Peron je Monat ca. 2,5 mal so hoch sind wie bei einer normal vergüteten Fachkraft.** Dies führt im Ergebnis dazu, dass Betten nicht genutzt werden, da die Behörden die Einhaltung der Personalschlüssel streng überwachen.

„Der Immobilienbrief“: Welches sind den die Hauptprobleme, die dazu geführt haben, dass der volkswirtschaftlich notwendige Bereich, der ja von der Demographie her keine Auslastungsprobleme haben dürfte, so in Schwierigkeiten geriet.

**Hölzer:** Über lange Zeit war sicher die Attraktivität der Vergütung der anspruchsvollen Arbeit in der Pflege in Verbindung mit den Schichtsystemen und Wochenendarbeit suboptimal – dieses Problem ist mit Einführung des Tarifsystems für die Vergütung in der Pflege im Jahr 2022 weggefallen. Damit einher gehen jedoch steigende Kosten, die über das umlagefinanzierte Beitragssystem die Beitragszahler mit steigenden Beträgen in die Pflegekassen problematisch sind. Die Kommunen werden zudem durch die notwendigen Zahlungen für Sozialhilfe und die Betroffenen und ihre Familien über die stark gestiegenen Eigenanteile zunehmend vor große Herausforderungen gestellt. **Ein weiters hausgemachtes Problem ist die bundesweit nahezu flächendeckende Umstellung von Doppelzimmer auf Einzelzimmerkonzepte. Dies hat die Gestehungskosten pro Bett in den letzten zehn Jahren auf TE 177 je Bett anwachsen lassen,** was wiederum über die Eigenanteile bzw. Sozialhilfe finanziert werden muss.

„Der Immobilienbrief“: Wie können Sie dabei Ihre Unternehmensgruppe über Wasser halten?

**Hölzer:** Wir haben ein Programm für die Ausbildung von Auszubildenden auf den Weg gebracht, so dass jetzt in jeder Einrichtung mit 80 Betten acht Auszubildende arbeiten von denen durchschnittlich 90% nach erfolgreich bestandener Prüfung als Fachkraft bei uns arbeiten. Zur Schließung von Überhängen arbeiten wir mit ausgewählten Partnern zusammen, mit denen wir gemeinsam Fachkräfte aus Nordafrika sowie Indien und Osteuropa über eine Schule in Deutschland zu einer Anerkennung In Deutschland begleiten. Dieses Modell ermöglicht es uns, dass wir Leiharbeit nur in wenigen Ausnahmefällen in Anspruch nehmen und eine Belegung aller Häuser von 96% erreicht haben.

„Der Immobilienbrief“: Wir hören, dass den Pflegekassen in den nächsten Jahren 12 Mrd. Euro bei steigender Zahl Senioren fehlen. Hat die Politik versagt? Kann die

## Deals

**DÜSSELDORF:** Die **WILMA Immobilien GmbH** hat rund 2.000 qm Bürofläche im **TheodorPark** angemietet und verlagert damit ihre Zentrale von Ratingen nach Düsseldorf. Eigentümer der Immobilie ist **Wealthcap**. **BNP Paribas Real Estate** beriet **WILMA**, **Savills** unterstützte **Wealthcap**. Der Einzug erfolgt Ende des Jahres.

**MÜNCHEN:** **CA Immo** hat ihre Beteiligung an der **Eggarten Projektentwicklungsgesellschaft** an Gesellschafter der **Büschl Unternehmensgruppe** verkauft. Ziel war die Fokussierung auf hochwertige Büroimmobilien. Das 2016 gestartete Joint Venture entwickelte ein rund 228.000 qm großes Wohnquartier mit 1.850 Einheiten, davon 45% geförderter Wohnungsbau.

**DÜSSELDORF/ GREVEN:** **LEG Immobilien SE** hat das Entwicklungsareal Quartier Schlebuscher Weg in Köln-Höhenhaus an die **Unternehmensgruppe Sahle Wohnen** verkauft. Geplant sind rd. 400 Wohnungen, davon rd. 70% öffentlich gefördert. Der Baubeginn ist ab 2027 geplant.

**HAMBURG:** Die **Dwenger Group** hat im Rahmen eines Sale-and-Leaseback die rund 5.000 qm große Logistikimmobilie „Dwengerkamp“ in Allermöhe an **AEW** verkauft. Die Immobilie ist für 15 Jahre vollständig zurückgemietet. Käufer ist ein französischer Publikumsfonds. **AEW** wurde von **Noerr, TA Europe** und **Nova Ambiente** beraten. **Lütgen Breiholdt Immobilien** begleitete die Verkäuferseite.

[Pflegebranche das Problem durch betriebswirtschaftliche Mittel bewältigen. Oder wird der Steuerzahler zahlen?](#)

**Hölzer:** Letztlich zeigt die aktuelle politische Diskussion über die Neuregelung des Eintrittsalters die Richtung auf. Denn das heutige System ist nur aufrecht zu halten, wenn die Einnahmen des Staates steigen und durch den Wegfall der Baby Boomer als Steuerzahler nicht noch zusätzlich belastet wird. Darüber hinaus sind die Kosten für den Wohnanteil – Einzel- und Doppelzimmermodelle und Anforderungen an die Gebäude zu hinterfragen, um etwaige Kostensenkungspotentiale zu identifizieren.

Last but not least werden wir die Möglichkeiten analysieren müssen, Tätigkeiten die heute noch vom Pflegepersonal gemacht werden, durch KI-Tools, die anderenorts bereits praktiziert werden, auch in Deutschland einzuführen. Die Pflegebranche kann hier direkt keinen Beitrag leisten, weil uns über die Verhandlungen mit den Pflegekassen Kosten ersetzt werden – sinken also die Kosten für Personal, Immobilien und notwendige Dienstleistungen werden auch die Vergütungen weniger steigen bzw. sinken.

„**Der Immobilienbrief**“: Sie sprachen von einem latenten Personalengpass, der die Branche belastet oder der sogar zu Einschränkungen der Belegung der Heime führt. Wie entschärfen Sie dieses Problem? Wie lange dauert die Qualifizierung z. B. ausländischer Pflegekräfte? Wer finanziert die Ausbildung?

**Hölzer:** Es gilt zwei Voraussetzungen für die Zulassung von ausländischen Fachkräften: 1. muss der Mindestsprachlevel B2 in der deutschen Sprache vorliegen. Dies dauert ohne Vorkenntnisse zirka sechs Monate. Des Weiteren wird das qualitative Niveau der Fachkraftausbildung im Herkunftsland beurteilt. In Abhängigkeit davon werden „Defizitbescheide“ erlassen, die durch die praktische Arbeit in einer Einrichtung als Hilfskraft und dem Besuch von Pflegeschulen geschlossen werden. Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, kann der Mitarbeiter bei den Behörden zur Zulassung angemeldet werden, was in der Regel acht Wochen dauert. Insgesamt ist für die Absolvierung des gesamten Prozesses ein Zeitraum von neun Monaten realistisch. Hieraus ergibt sich, dass die für die Begründung einer wirklichen Alternative zu deutschen Kräften die Abläufe erheblich beschleunigt werden müssen.

„**Der Immobilienbrief**“: Gerade in den letzten Jahren haben internationale Private Equity Unternehmen mit hohem Renditeanspruch viele Pflegeheime gekauft. Sind diese Investitionen aufgegangen. Macht es für Kapitalanleger Sinn, in Pflege zu investieren oder bedarf es für Investitionen besonderen Know-hows?

**Hölzer:** Die Investitionen gehen nur dann auf, wenn das notwendige Management Know-how für diese Immobilie und ihrer Refinanzierungsbedingungen beherrscht wird und vor allem das Betreiber-Know-How durch Partner oder im Eigenbetrieb abgesichert ist, um Lösungen für die oben benannten Herausforderungen zu finden.

„**Der Immobilienbrief**“: Lohnt es sich, bei diesen Rahmenbedingungen und steigenden Immobilienpreisen in Neubau zu investieren?

**Hölzer:** Ja, sofern die Immobilienkosten über die erstatteten Investitionskosten vollumfänglich refinanziert werden können und natürlich die Lage – hier ist bei uns insbesondere der Arbeitsmarkt nicht vorteilhaft.

„**Der Immobilienbrief**“: Was müsste grundsätzlich passieren, um die Pflegebranche auf das demographisch notwendige Niveau zu stabilisieren? Nennen Sie bitte die drei wichtigsten Argumente.

**Hölzer:** 1. **Langfristige Absicherung der Refinanzierung** u.a. durch Verlängerung der Lebensarbeitszeit und höhere Beitragssätze + + 2. **Überprüfung der Standards** bei-

**Deals**

**FÜRTH:** **LIP Invest** hat eine rd. 23.000 qm große Logistikimmobilie an einen **Logistikdienstleister** langfristig vermietet. Die ehemals mehrfach genutzte Halle wird künftig als Single-Tenant-Fläche betrieben. **JLL** und **Industrial Partners** unterstützten **LIP Invest** bei der Vermietung.

**KEMPTEN/ KAUFBEUREN/ MEMMINGEN:** **Primus Valor AG** hat für den Fonds **ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus** ein Wohnportfolio mit 317 Einheiten und rd. 16.400 qm Wohnfläche an 3 Standorten im Allgäu erworben. **HEUKING** beriet rechtlich.

**GERA:** Die **Redevco Institutional GmbH** und **Unibail-Rodamco-Westfield Real Estate Management GmbH** haben rund 1.860 qm Fläche in den Gera Arcaden an die **Bundeszentrale für politische Bildung/ bpb** vermietet – davon rd. 260 qm als Medienzentrum im 1. OG und rd. 1.600 qm Bürofläche im 3. OG. Die Eröffnung erfolgte Ende Juni. Das Objekt gehört zu einem Fonds der **Union Investment Institutional Property GmbH**.

**STUTTGART:** Die **Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH** hat die Seniorenresidenz „Auf der Litten“ im Stadtteil Frillendorf nach Fertigstellung in den offenen Spezialfonds **Real Blue Senior Living** eingebracht. Die Immobilie mit rd. 3.000 qm BGF bietet 48 Plätze in 4 ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie 8 Einheiten Betreutes Wohnen. Die **Humanika Unternehmensgruppe** ist Generalmieter und Betreiber.

spielsweise des Einzel- bzw. Doppelzimmermodells für den Bau von Pflegeeinrichtungen zur Identifikation von Kostensenkungspotentialen + + + 3. Überprüfung der Standards und **Abläufe für die Anerkennung von ausländischen Arbeitskräften**, um wenigstens die Personaldeckung des heute noch vorhandenen Bestandes an Häusern abzusichern.

„Der Immobilienbrief“: Lieber Herr Hölzer, vielen Dank. ■

**GREIX-MIETPREISINDEX Q2 2025**

**Preisauftrieb lässt nach**

Die Preise für Angebotsmieten in deutschen Städten sind im zweiten Quartal dieses Jahres nur noch leicht und unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate gestiegen. Das zeigt das jüngste Update des mit Steuergeld finanzierten vom Kiel Institut für Weltwirtschaft veröffentlichten **GREIX-Mietpreisindex**. Die Notwendigkeit eines staatlich finanzierten neuen Index ist vor dem Hintergrund der wöchentlich in der Immobilien Zeitung veröffentlichten Vielfalt an Indizes nur schwer verständlich. Der **GREIX-Mietpreisindex** bietet eine detaillierte Auswertung der Mietenentwicklung von lediglich 20 Städten und Regionen auf Basis von Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen. Private Indizes analysieren über 400 Kreise oder auch 100 Städte.

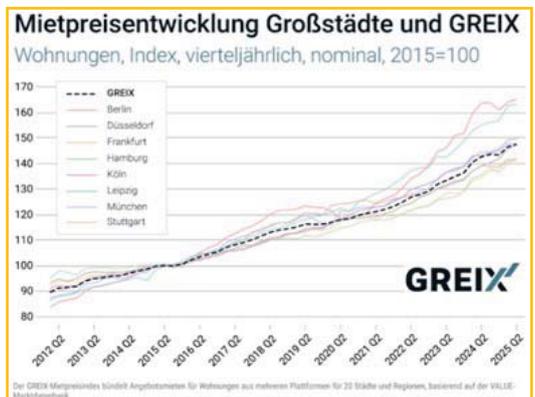


Im Vergleich zum Vorquartal (Q2/2025 zu Q1/2025) verteuerten sich die Angebotsmieten für Wohnungen um 0,7%. Inflationbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft,

Mietpreisentwicklung Nominal/Real		
GREIX, Index, Veränderung in %		
	Vorquartal	Vorjahresquartal
Nominal	+ 0,7 %	+ 3,4 %
Real	- 0,2 %	+ 1,3 %

sankten die Preise für Angebotsmieten sogar leicht, um 0,2%. Im Vorjahresvergleich (Q2/2025 zu Q2/2024) sind die Mietpreise nominal um 3,4% bzw. inflationsbereinigt um 1,3% gestiegen. In den 8 größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) wurde es fast durchweg teurer, eine Wohnung zu mieten. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Mieten am stärksten in Düsseldorf (+1,5%) und Hamburg (+1,3%). In Berlin (+0,7%), Leipzig und München (jeweils +0,3%) sind eher moderate Anstiege zu verzeichnen. In Stuttgart (+0,2%), Köln (+0,1%) und Frankfurt a.M. (+0,2%) blieben die Angebotsmieten praktisch unverändert.

Am teuersten war die durchschnittliche Kaltmiete pro qm in München mit 22,82 Euro, gefolgt von Frankfurt a.M. mit 17,32 Euro. Die Kaltmieten lagen in Stuttgart (15,99 Euro), Berlin (15,62 Euro), Hamburg (15,58 Euro) und Köln (15,10 Euro) fast gleichauf, gefolgt von Düsseldorf (14,25 Euro). Ausreißer nach unten ist Leipzig mit 10,10 Euro. Besonders kräftig stiegen die Mieten in der Universitätsstadt Münster um 3,5% auf 13,87 Euro. Außerdem lagen - allerdings bei vergleichsweise moderatem qm-Preis - alle erfassten ostdeutschen Städte im Plus: Erfurt (+1,3%, 9,43 Euro), Dresden (+1,1%, 9,89 Euro) und Chemnitz (+1%, 6,15 Euro). Einzig in Karlsruhe gingen die Angebotsmieten mit -0,6% (13,35 Euro) leicht zurück. ■



## KAUFPREISANALYSE SIEHT PREIS-STABILISIERUNG BEI WOHNIMMOBILIEN

Sprengnetter und ImmoScout24 sehen ETW bei +4,1% und EFH bei +2,6%

Lt. Kaufpreisanalyse von Sprengnetter und ImmoScout24 bleiben im Juni 2025 Wohnimmobilienpreise auf Wachstumskurs. Bei Eigentumswohnungen ging es bundesweit um +4,1% nach oben. Einfamilienhäuser sind um 2,6% teurer als noch im Juni 2024. Die Kaufpreise in den Metropolen steigen im Jahresvergleich etwas schwächer als im deutschen Durchschnitt. (red)

Spitzenreiter ist München mit +3,5%, gefolgt von Leipzig mit +3,3%. Seit Anfang 2024 stiegen die Kaufpreise der individuellen Wohnimmobilien nahezu konstant an, so Sprengnetter-Chefanalyst **Christian Sauerborn**. Damit sei wieder



eine gewisse Kontinuität und Planbarkeit auf dem Markt eingekehrt. Alle Großstädte weisen sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern geringere Preissteigerungen auf als der bundesweite Durchschnitt.

Bei den Einfamilienhäusern zeigt unter allen Großstädten Frankfurt mit +2,2% die stärkste Jahresentwicklung, gefolgt von Düsseldorf (+1,9%) und München (+2,0%). Berlin verzeichnet weiterhin einen Rückgang mit -1,9%, hat sich aber im Vergleich zu den Vormonaten stabilisiert. Bei den Eigentumswohnungen führt München mit +3,5% die Jahresentwicklung an, dicht gefolgt von Leipzig mit +3,3%. Auch hier bleiben alle Großstädte deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von +4,1%. Frankfurt (+1,8%) und Stuttgart (+1,6%) zeigen moderate Zuwächse, während Köln mit +1,0% das Schlusslicht bildet. Die Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen blieb im Juni mit durchschnittlich 6,8% nahezu unverändert. ■

## ANGEBOTSKNAPPHEIT FÜR STUDENTENWOHNUNGEN PUSHT MIETPREISE

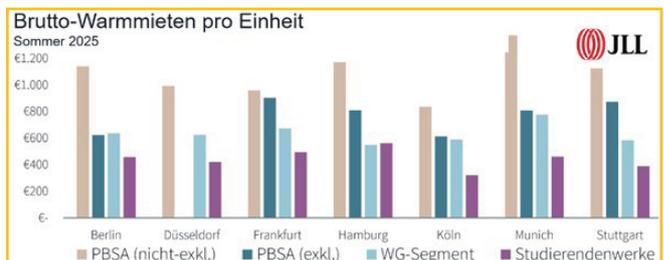
### Köln hat geringste Studentenmieten

Marion Götz

Am günstigsten wohnen Studenten in Köln. Lt. JLL bestehen zwischen den 7 deutschen Metropolen Berlin,

Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erhebliche Preisunterschiede. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete für privat vermietete Einheiten in Wohnheimen (Purpose-Built Student Accommodations; PBSA) liegt zu Beginn des Sommersemesters 2025 in Hamburg bei 954 Euro. In Berlin beträgt sie 805 Euro und in Köln nur 791 Euro. Bei hybriden Konzepten, in denen auch Nichtstudenten mieten können, hat München mit 1.374 Euro pro Wohneinheit die Nase vorn. Dahinter folgen Hamburg mit 1.171 Euro und Berlin mit 1.140 Euro. Der günstigste Hochschulstandort ist auch hier Köln mit im Schnitt 836 Euro. (MG+)

Bei öffentlichen Wohnheimplätzen reicht die Spanne von durchschnittlich 563 Euro in Hamburg und 494 Euro in Frankfurt bis zu 390 Euro in Stuttgart und 321 Euro in Köln. Für WG-Zimmer müssen in München im Mittel 776 Euro bezahlt werden. In Berlin sind es 637 Euro und in Hamburg 550 Euro. Auffallend sei die teilweise hohe Differenz zwischen den Mieten für hybride Konzepte und für Objekte, die exklusiv für Studierende angeboten werden und mit Fördermitteln finanziert wurden. So kosten die hybriden Wohnkonzepte in Berlin im Schnitt fast doppelt so viel, in München liegt der Preisunterschied bei durchschnittlich 70%. Im Vergleich zum Wintersemester 2024/2025 sind die Neuvertragsmieten für Wohnheime mit hybrider Nutzung im Schnitt



um 4,8%. In ausschließlich für Studenten reservierten Objekten blieben die Mieten konstant.

Dadurch sollte sich lt. **JLL** auch die Attraktivität von privaten Studentenwohnheimen für institutionelle Investoren erhöhen. Bislang machen die lediglich 1% am Living-Segment in Deutschland aus. Im übrigen Europa lag der Anteil des studentischen Wohnens bei 16%. Zudem sei der zuletzt gesunkene Renditeabstand zu klassischen Wohninvestments ein Indiz dafür, dass das Risikoprofil dieser Anlageklasse aktuell wieder deutlich positiver eingeschätzt wird. Der Spread zu den Spitzenrenditen auf den Wohninvestmentmärkten der sieben größten deutschen Städte von 120 bis 130 Basispunkten im Jahr 2021 ist auf aktuell 75 bis 85 Basispunkte gesunken. „Seit Ende 2024 hat sich die Marktaktivität spürbar belebt. Aktuell beobachten wir eine steigende Anzahl von Verkaufsprozessen bei Bestandsimmobilien, Entwicklungen und Plattformen. Für das Jahr 2025 rechnen wir daher mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens“, so **Marius Romer**, Team Leader Residential Investment NRW. ■

Deals

**BERLIN-SCHÖNEFELD:**

**SEGRO** hat im **SEGRO Logistics Park Berlin Schönefeld** weitere rd. 8.494 qm Logistikfläche an die **UNITAX-Pharmalogistik GmbH** vermietet. **UNITAX** nutzt dort bereits rund 15.792 qm und erweitert im Zuge seiner Wachstumsstrategie.

**HAMBURG: HIH Invest Real Estate** und **Nrep** haben im Joint Venture ein rd. 23.000 qm großes, vollständig vorvermietetes Logistikprojekt in Bensheim erworben. Die Fertigstellung ist für Anfang 2027 geplant. Die Investition erfolgt über den **Nordic Strategies Fund V** von **Nrep** und dessen Plattform **Logicenters**. **Ashurst** beriet rechtlich, **Drees & Sommer** technisch.

**WIESBADEN: FIBONA** hat rückwirkend zum 1.1.25 den Hotelbereich **LÈGÈRE HOTEL GROUP** in eine eigene Gesellschaft ausgliedert. Die neue Struktur stärkt die Bereiche Real Estate, Investment und Events. **Andreas von Reitzenstein** übernimmt als COO die Führung der Lègère Hotel Group.

**STOCKSTADT AM RHEIN:** Die **Teknihall Service GmbH (Pangoo Group)** hat über **Realogis** eine ca. 8.500 qm große WGK-3-fähige Logistikimmobilie im Kreis Groß-Gerau angemietet. Das Objekt wurde von **AXXUS Capital** im KfW 55 Standard entwickelt und 2023 fertiggestellt.

**MÜNCHEN: MHP Hotel AG** stellt mit **Isabell Fuss** und **Julian Mörs** zwei erfahrene Experten für das Development ein. Beide kommen von **Ruby Hotels**. Die Neuzugänge sollen die Expansion im Premiumsegment vorantreiben.

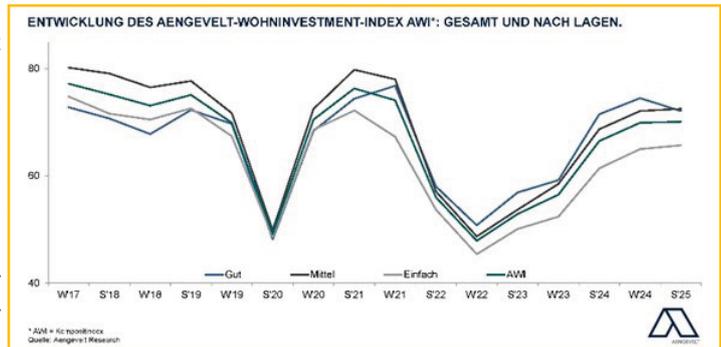
## AENGEVELT-WOHNINVESTMENT-INDEX AWI IN SEITWÄRTSBEWEGUNG

Index sinkt in guten Lagen

Petra Rohmert, Freie Journalistin

In der Sommer-Befragung 2025 zum Aengevelt-Wohninvestment-Index AWI ist die Stimmung mit 70,1 Punkten in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Allerdings hatte der AWI seit der Winterbefragung 2022/2023 mit 47,9 Punkten und dem schlechtesten Ergebnis seit Beginn der Befragung eine kontinuierliche Erholung gezeigt. Während der AWI in den einfachen Lagen noch einen leichten Anstieg um 0,7 Punkte auf 65,7 Punkte verzeichnet und auch in mittleren Lagen nochmals geringfügig um 0,4 Punkte auf 72,5 Punkte gestiegen ist, sank der AWI in guten Lagen um 2,4 auf 72,1 Punkte. Ungeachtet der unterschiedlichen Entwicklungen zeigen alle drei Subindizes ein Ungleichgewicht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Vermieter an (Marktgleichgewicht: 40 – 60 Punkte). (PR+)

Nur 3% der Befragten rechnen mit einem Rückgang der Mieten (Winter 2024/2025: 0%). Nach wie vor geht dagegen der Großteil der Befragungsteilnehmer (76%; Winter 2024/2025: 78%) von einer steigenden Mietpreisentwicklung aus. In einfachen Wohnlagen sind es 68% (-5 Prozentpunkt), in mittleren Lagen 82% (+3 Pp) und in guten Wohnlagen 79% (-3 Pp). Dazu tragen auch gesunkene Investitionen in den Mietwohnungsneubau bei. Die Mehrheit der Befragungsteilnehmer sieht hier auch keine kurzfristige Änderung. Sinkende Werte ermittelt die Befragung dagegen für die Bedeutung von Modernisierung bzw. Sanierung von Wohnungsbeständen: Lediglich 23% der Befragten (Winter 2024/2025: 26%)



erwarten steigende Investitionen in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Und auch hinsichtlich steigender Investitionen in die energetische Gebäudesanierung sind es nur noch 33% (Winter 2024/2025: 42%; Sommer 2024: 47%). ■

## BÜROMARKT HAMBURG:

Nach gutem Jahresauftakt enttäuscht das 2. Quartal

Sabine Richter

Nach einem starken ersten Quartal, in dem laut **Grossmann & Berger** 124.000 qm umgesetzt worden sind, hat das Vermietungsgeschehen im 2. Quartal mit rund 92.000 qm wenig Dynamik gezeigt. **Engel & Völkers** melden für Q2 93.000 qm Umsatz, **Angermann** 94.000 qm und **JLL** 97.600 qm. Im ersten Halbjahr summiert sich das Ergebnis laut **G&B** inkl. Eigennutzer auf 216.000 qm, ein Plus von etwa 5% gegenüber dem Vorjahr. **BNPParibas Real Estate**, **Colliers** und **E&V** nennen 215.000 qm für das erste Halbjahr, **JLL** 229.400 qm und **Savills** 207.000 qm.

Die aktuelle geopolitische Unsicherheit sorgt bei vielen Unternehmen für eine abwartende Haltung, die sich auch auf das Anmietungsgeschehen auswirkt. In der Folge würden Standortentscheidungen derzeit besonders sorgfältig abgewogen, begründet **G&B** das schwache Vermietungsergebnis. ▶

## Impressum

Research Medien AG,  
Rheda-Wiedenbrück  
T: 05242 - 90 12 50  
F: 05242 - 90 12 51  
[info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-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:

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

### 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, Dachau

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

**Öffentliche Verwaltung wichtiger Markttreiber:** Die 3 größten Einzelsätze im ersten Halbjahr 2025 tätigte die **Hamburg Commercial Bank AG** mit 13.260 qm im AJOUR Impuls Kontor in der Mönckebergstraße in der City, das **Bezirksamt Wandsbek** schloss im 2. Quartal 11.400 qm im ehemaligen Karstadt-Haus am Wandsbeker Markt ab und **Körper Technologies GmbH** mieteten 7.920 qm im Körper Campus am Curslacker Neuer Deich in Hamburg-Ost. Die öffentliche Verwaltung ist damit im bisherigen Jahresverlauf mit 36.000 qm wieder ein wichtiger Treiber für den Markt.

Das **Büroflächenangebot** hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich erhöht. Die Leerstandsquote kletterte nach Angaben von G&B zum Quartalsende erstmals seit 2014 wieder über die Marke von 6%. Im Einzelnen meldeten Colliers 5%, G&B und JLL 6,1%, E&V 4,7%, BNPPRE 5,8% und Savills 4,8% als Leerstandsrate. In absoluten Zahlen entspricht dies laut G&B 882.200 qm Leerstand bei einem Gesamtflächenbestand von 14,44 Mio. qm. Als Fertigstellungen für 2025 und 2026 werden 366.000 qm mit einer Vorvermietungsquote von 70% angegeben.

**Zweiteilung des Marktes verstärkt sich:** In den Marktberichten wird auf eine sich verstärkende Zweiteilung des Marktes hingewiesen. Da die Nachfrage sich weiterhin auf hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen wie City und HafenCity konzentriert, werde die Wiedervermietung von Bestandsobjekten abseits der begehrten Lagen zur Herausforderung. Hier dürfte sich der Leerstand weiter erhöhen.

Die **Mieten** zeigen sich weitgehend stabil mit einer Durchschnittsmiete zwischen 20,00 Euro (E&V) und 22,40 Euro (BNPPRE). Colliers geben 21,30 Euro an, G&B 21,70 Euro und Savills 21,50 Euro. Die Spitzenmiete beträgt laut E&V und Savills 35,00 Euro, Colliers, JLL und BNPPRE nennen 36,00 Euro, G&B 35,50 Euro. Erwartungsgemäß werden die höchsten Mieten in den Teilmärkten HafenCity und City erzielt.

**Optimismus für zweites Halbjahr:** Trotz des Vermietungsrückgangs im zweiten Quartal und der unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blicken die Maklerunternehmen (berufs-)optimistisch auf das zweite Halbjahr und erwarten für das Gesamtjahr eine über dem Vorjahr liegende Vermietungsleistung. Colliers beobachtet eine zunehmende Zahl an Neugesuchen, die sowohl in der Qualität als auch in der Größe wieder zulegen und prognostiziert einen Flächenumsatz von rund 430.000 qm bis Jahresende. Laut E&V prüften einige Unternehmen derzeit ihre aktuellen Flächen und fassen Umzüge, Erweiterungen oder Flächenteilungen ins Auge. Laut BNPPRE werden Neuvermietungen vorwiegend im Zeichen von Flächenreduktionen stehen und in der Regel zu Gunsten von den eher knappen Premiumflächen und -lagen getätigt werden. ■

MARKETINGANZEIGE

Werden Sie zum QEEReinsteiger!

**Quadoro Erneuerbare Energien Europa (QEEE)**

- ✓ Investitionen in Erneuerbare Energieinfrastruktur in Europa
- ✓ Impactinvestment mit explizitem Nachhaltigkeitsziel
- ✓ Offener Infrastrukturfonds<sup>1</sup> nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung
- ✓ Das Know-how zweier Partner mit jahrelanger Erfahrung in nachhaltigen Investmentlösungen – Quadoro und EB-SIM

#### Anteilsklasse für private Anleger

Mindestanlagebetrag: keiner, WKN/ISIN: A3EK2V/DE000A3EK2V6

#### Anteilsklasse für institutionelle Anleger

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

**5-6 % p. a.**  
Gesamtrendite<sup>2</sup>

**4-5 % p. a.**  
Ausschüttungsrendite nach 2 Jahren<sup>3</sup>

**3 von 7**  
Risikoklassifikation nach SRI<sup>4</sup>

**Ja**  
Sparplanfähig

**15 %**  
Teilfreistellung<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Gemäß § 260a H. KAGB

<sup>2</sup> Geplant, nach BVI-Methode

<sup>3</sup> Ausweis gemäß Anhang III der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653

<sup>4</sup> Mindestkapitalbeteiligungquote: 25 %, individuelle Teilfreistellung ist abhängig vom Anlegertyp

Quadoro Investment GmbH  
Berliner Straße 114 | 63065 Offenbach am Main

EB – Sustainable Investment Management GmbH  
Ständeplatz 19 | 34117 Kassel

[www.qeereinsteiger.de](http://www.qeereinsteiger.de)

#### Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie vor einer Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen sowie die Jahres- und ggf. Halbjahresberichte. Diese Unterlagen sind kostenlos bei der Quadoro Investment GmbH, Berliner Straße 114, 63065 Offenbach am Main, sowie unter [www.qeereinsteiger.de](http://www.qeereinsteiger.de) erhältlich. Die dargestellten Renditeangaben sind Prognosen (geplant, nach BVI-Methode) und stellen keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Vergangene Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Bitte beachten Sie, dass der Wert Ihrer Kapitalanlage starken Schwankungen unterliegen kann und ein Totalverlust nicht ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können die tatsächlichen Erträge und Ausschüttungen von den hier genannten Werten abweichen. Die steuerliche Behandlung (inkl. der Teilfreistellung) hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterliegen.