

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 599 | 19. KW | 09.05.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

alles ist so gut, wie lange nicht mehr. „**Habemus Papam**“. Trump hat seinen Favoriten beim Konklave durchgesetzt. Das ist Erfolg der einzigartigen Außenpolitik des besten Präsidenten. + + + **Wir haben einen neuen Kanzler**, der Wirtschaft versteht, und der in freier Interpretation des alten Konny **Adenauer** „was interessiert mich mein (Wahl-)Geschwätz von gestern“ Politik machen kann. + + + **Wir haben eine neue Bauministerin** mit Startup-Erfahrung im Zinswunderland (vgl. S. 9). + + + Wir haben ein **Kabinett** mit im Vergleich zur Vergangenheit hoher **Wirtschaftskompetenz**. + + + Wir haben eine **Billion Sonderschulden** zum echten Investieren und für verstecktes Sozial-Verknallen. + + + Wir haben verstanden, dass unser Wohlstand **nur durch Wehrhaftigkeit** und **Begrenzung des Zuzugs in die Sozialsysteme** möglich ist. + + + Nach Jahren meines „Es geht doch nicht“ haben wir eine **Wende der Energiewende** vor Augen. + + + Sogar der **Verlust unserer relativen Wettbewerbsfähigkeit** ist in der Politik angekommen. + + + Wir **wissen wieder, dass wir die Industrie brauchen**. Der Digitalisierungszug ist ohne uns weitergefahren. + + + Wir haben eine Volkswirtschaft, **die trotz Wachstums-Unkerei aber immer noch 100% bringt**, nur eben keine 102%. **Natürlich kommt damit auch der Immobilienmarkt nach der vorherigen Boom-Bust-Schaukel wieder zurück** (vgl. GREIX S. 3).

**WAS SOLL DA NOCH SCHIEFGEHEN? Doch, wir schaffen auch das! Wie?** Wenn irgendwelche **egogesteuerten Idioten** bei der Kanzlerwahl Deutschland und die neue Regierung lächerlich machen. + + + Wenn der Verfassungsschutz jeden vierten Wähler, der sich in keiner Gutmenschen-Bildungsbürger-Partei wiederfindet, in die „gesichert rechtsextremistische“ Ecke rückt - bloß weil der es zum Kotzen findet, dass er mit Schichtarbeit nur ein paar Euro mehr auf dem Konto hat – faktisch oft weniger - als der Bürgergeld-, Flucht- und Asyl-Nachbar. Der bekommt eine für ihn oft unbezahlbare Wohnung bezahlt, gesichertes Taschengeld, Härtefall-Hilfen und Freizeit für „Nachbarschaftshilfen“. Dazu kommt die Angst vor der Kriminalitäts-Statistik. + + + Wenn Aushängeschilder der Wohnungswirtschaft wie **Rolf Buch** die Branche verlassen (vgl. S. 5). + + + **Wenn wir immer noch nicht verstanden haben, dass Geld in die Staatskasse (fast) ausschließlich NUR durch Steuern und Abgaben der privaten Wirtschaft** oder durch **SCHULDEN** kommt. **Alle direkten und indirekten Steuern und Abgaben von Staatsbediensteten und Transfergeld-Empfängern sind ein Nullsummenspiel, das vorher durch Steuern des privaten Sektors vorfinanziert wurde.** + + + **UND wenn wir in der Immobilienwirtschaft die neue Politik von Anfang an und immer und immer wieder mit dauernden Forderungen überziehen, und wenn sich Politik und Verbände in dauerndem „Klein/Klein“ irgendwelcher Details ergehen. Ohne „großen Wurf“ geht es nicht!**

**Wo ist das Problem? Wohnungsbau ist zu teuer, rechnet sich nicht und ist überreguliert. Lösung 1:** Kosten runter oder/und Mieten hoch und Regulierung runter oder Nachfrage durch Migrationssteuerung senken. **Problem:** Geht nicht, klappt politisch nicht,

dauert alles zu lange. **Dann Lösung 2: AfD-Kanzlerschaft 2029!** Was könnte man tun? **Die Ausgangssituation ist besser denn je.** Unisono wollen alle Gruppen in Wohnungen investieren. **Drei Fragen stehen zur Beantwortung.** **1.** Wer hat **Geld für Neubau** und wie stimuliere ich Geldgeber? **2.** Wie schiebe ich den durch die Zinsnormalisierung ausgefallenen **Grenznachfrager** wieder nach oben in den Neubau, um unten Platz zu schaffen. **3.** Wie bekommt man den **Regulierungskrebs** wieder in den Griff? Wenn man da die **Komplexität des politischen Pepita-Denkens** herausnimmt und sich an „große Würfe“ der Wiedervereinigung und der Agenda erinnert, wird das recht einfach. Mehr dazu in unserem Special zur „**Der Immobilienbrief**“-Nr. 600, für das wir bis Ende kommender Woche noch Anzeigen und Texte gebrauchen könnten.

**Nicht nur die Grenzen der Dämlichkeit, sondern auch der PR-Unverschämtheit verschieben sich.** Unser Chefredakteur von „Der Fondsbrief“, **Markus Gotzi** erhielt auf einen Fachbeitrag zu US-Investitionen, in dem mehrere prominente Marktteilnehmer mit Publikumszielgruppe und mit überwiegend jahrzehntelanger und vor allem US-Krisen erfahrener Initiatoren zu Wort kamen, von einer PR-Beraterin einer Beratungsgesellschaft „F.. & ...“ folgende Abmahnung: *„Leider ist unser Mandant ... dort nicht vertreten, dafür aber diverse seiner direkten Mitbewerber. ... Wir finden es bedauerlich, dass Sie nicht auch auf ... zugekommen sind, um seine Standpunkte zu integrieren.“* **Immobilien Zeitung** und **Handelsblatt** hätten schließlich schon ganzseitig geschrieben. Dann die „Bitte“ um Äußerungsmöglichkeit. **Übrigens:** Das angesprochene Unternehmen ist erst im Niedrigzinsumfeld für vermögende „semiprofessionelle und professionelle Anleger“ im US-Wohnungsmarkt tätig. Belegbare Krisenerfahrung gibt es nicht. **Einer der Gesellschafter, den ich seit über 20 Jahren kenne und sehr schätze** und mehrfach in Podiumsdiskussionen und als Referent für unseren Immobilienjournalistenverband eingebunden habe, kommt aus einer sehr bekannten Familie deutscher Politik-Geschichte. Damit warb die PR-Agentur schon vor zwei Jahren bei uns recht penetrant. Soweit wir das früher vom Unternehmer gehört hatten, der die Beraterin gar nicht persönlich kannte, sollte der Familienname eben nicht für PR genutzt werden. Nach meinem mehrfach freundlichem, aber erfolglosen „Nein, danke.“ hatte ich schon im März 2023 die Beraterin gebeten: *„Überlassen Sie den Zugriff auf meine Zeit, meine Mitarbeiterzeit, meine Reichweite, meinen Medienplatz, meine Kosten, meine Abonnenten, meine Kontakte etc. doch einfach mir, so wie ich das auch umgekehrt tue.“* **Und außerdem frage ich mich, welch Geistes Kind Unternehmer sein müssen, fünfstellige Beträge pro Monat für „Berater“ herauszuknallen, ohne für die Zielgruppe ein Budget zu kalkulieren.**

**Viel Spaß beim Lesen insbesondere auch unserer Gastbeiträge.**



*Thomas Buch*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>GREIX:</b> Steigende Immobilienpreise vor allem in den Großstädten ( <b>Rohmert</b> )	3
<b>Vonovia:</b> Mehr als eine Personalie – Rolf Buch geht zum Jahresende ( <b>Rohmert</b> )	5
<b>Verena Hubertz</b> - Verbände begrüßen neue Bauministerin mit hoher Fachkompetenz ( <b>Rohmert</b> )	9
<b>JLL:</b> Finanzierungsindex Difi rutscht im neuen Jahr wieder ab ( <b>Wrede</b> )	11
<b>Savills:</b> Weltweiter Kostenanstieg für Spitzenbüros beschleunigt sich ( <b>Götza</b> )	13
<b>BaFin:</b> Sektoraler Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite auf 1% halbiert ( <b>Rohmert</b> )	15
<b>EFAMA:</b> Fondsvermögen europäischer Immobilien-AIF 2024 noch positiv ( <b>Rohmert</b> )	19
<b>Serie: Völ(c)kers Signale:</b> Lage. Konzept. Betreiber. Der Dauerbrenner...	20
<b>Impressum</b>	21

### Fremdbeiträge

<b>Donald Trump 2.0 - Die Immobilienmärkte und die neue US-Administration</b> ( <b>Tina Reuter</b> , CEO Cushman&Wakefield)	15
<b>Was Warren Buffett mit KI im Real Estate-Investment-Management zu tun hat ...</b> ( <b>Viktor Weber</b> , GF Acquirepad UG)	16
<b>Das Dilemma der offenen Immobilienfonds</b> ( <b>Sebastian H. Lohmer</b> )	17

### Aus unserer Medienkooperation mit „DFPA“ (Deutsche Finanzpresse Agentur)

<b>So verändert sich die Steuerlast für Unternehmen – Kommentar zum Koalitionsvertrag 2025</b>	19
<b>Chancen für Europa</b> durch Resilienz, Rechtssicherheit und weniger Komplexität	20

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Marion Götza, Sebastian H. Lohmer; Tina Reuter; Werner Rohmert**, Herausgeber „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D. E. Völcker; Viktor Weber; 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.



**rohmert**medien

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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.

## GREIX Q1 2025 – IMMOBILIENPREISE STEIGEN VOR ALLEM IN DEN METROPOLEN

Neuer, steuerfinanzierter Index mit retrospektiver Positivauslese

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

Der neue, mit Steuermitteln finanzierte Immobilienpreisindex GREIX sieht für das Q1 2025 auf Basis der Kaufpreissammlung der lokalen Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthält, deutlich steigende Preise für Wohnimmobilien in Deutschland. Besonders in einigen Metropolen gab es Sprünge nach oben. Trotz wirtschafts- und geldpolitischer Unsicherheiten nehme der Markt für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser an Fahrt auf, so die Autoren. (WR+)

Der GREIX ist ein Projekt des von der DFG geförderten Bonn-Kölner Exzellenzclusters ECONtribute und des Kiel Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel). Der GREIX bildet die Preisentwicklung einzelner Städte und Stadtviertel bis zurück ins Jahr 1960 ab und basiert auf über zwei Millionen Transaktionsdaten. Alle Daten für die jetzt 21 analysierten Städte und Landkreise sind frei verfügbar unter [www.greix.de](http://www.greix.de).

Ersparen wir uns die Überlegungen, ob es eines neuen, mit Steuermitteln finanzierten Wohnimmobilienindex bedarf. Der Blick in die wöchentliche Immobilien Zeitung zeigt die Vielfalt bestehender, privat finanzierter Indizes, die z. T. 50 Jahre zurückreichen, auf. **Der Bezug auf die Gutachterausschüsse ist natürlich immer retrospektiv. Methodisch besteht vor allem das Problem, dass nur „gemachte Deals“, die natürlich gerade in schwierigen Zeiten immer eine Positivauslese darstellen, berücksichtigt sind.** Die Vielfalt der derzeit im energetischen Anforderungsprofil und normalisiertem Zinsumfeld gar nicht oder nur mit dramatischen Abschlägen verkäuflichen Immobilien sind nicht berücksichtigt. Die Makler berichten regelmäßig, dass viele Verkäufer nicht bereit oder in der Lage sind, das neue, niedrigere Preisniveau zu akzeptieren. Insofern besteht hohe Irreführungsgefahr des Index über die reale Marktsituation. Allerdings hört jeder im Markt gerne positive Botschaften. Die bedient der GREIX.

Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2025 zu Q4 2024) verteuerten sich lt. Studie Eigentumswohnungen um 1,0%. Die Preise für Einfamilienhäuser stagnierten bei einem Wachstum von 0,1%. **Mehrfamilienhäuser wurden 1,1% teurer verkauft. In diesem Segment ist die Aussa-**

gekraft aufgrund geringer Transaktionszahlen jedoch begrenzt. Inflationsbereinigt weichen die Preisveränderun-

Preisentwicklung Marktsegmente GREIX		
GREIX, Index, nominal, Veränderung in %		
	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	+ 1,0 %	+ 3,2 %
Einfamilienhäuser	+ 0,1 %	+ 4,7 %
Mehrfamilienhäuser	+ 1,1 %	+ 8,7 %

gen nur minimal nach unten ab, weil die Teuerungsrate im ersten Quartal 2025 sehr niedrig war.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q1 2025 zu Q1 2024) werde deutlich, wie stark der Preiszuwachs der gemachten Deals sei, so die GREIX-Autoren. **Eigentumswohnungen verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 3,2%. Bei Einfamilienhäusern liegt das Plus sogar bei 4,7%. Mehrfamilienhäuser stiegen um 8,7%.** Im Jahresvergleich markieren die aktuellen Zahlen das größte Preiswachstum seit Mitte 2022. Die Zahl der Transaktionen liege ebenfalls deutlich um fast ein Drittel über denen des Vorjahreszeitraums.

„Das Abwarten hat ein Ende“, sagt **Jonas Zdrzalek**, Immobilienmarktexperte am IfW Kiel. Dies entspricht der alten These von „Der Immobilienbrief“, dass die Zinsnormalisierung vor allem eines Gewöhnungsprozesses und einer Anpassung des Anspruchsniveaus bedarf. Wer mit 1,5% kalkuliert, hat sich andere Wohnungen angeschaut, als er sich mit 4% leisten kann. **Nach der Neuorientierung setzt der Markt neu auf.** Immobilieninteresse besteht weiter. Am Ende bleiben aber dennoch einige Deals ungemacht, da sich **nun einmal mehr Leute 1,5% leisten können als 4%.** Und es fragt sich natürlich, wer Reihenhäuser für durchaus 700.000 Euro kaufen kann. Das ist nicht die kinderreiche Lehrerfamilie. Das wäre einer der wenigen Ansatzpunkte der Politik.

**Klare Preissteigerungen in nahezu allen Städten:** In Deutschlands acht größten Städten legten die Immobilienpreise durchweg zu. Im Vergleich zum Vorquartal (Q1 2025 zu Q4 2024) stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Köln um +3.4% am stärksten. In Stuttgart (+2,1%) sowie Berlin (+1,7%) verteuern sich Eigentumswohnungen

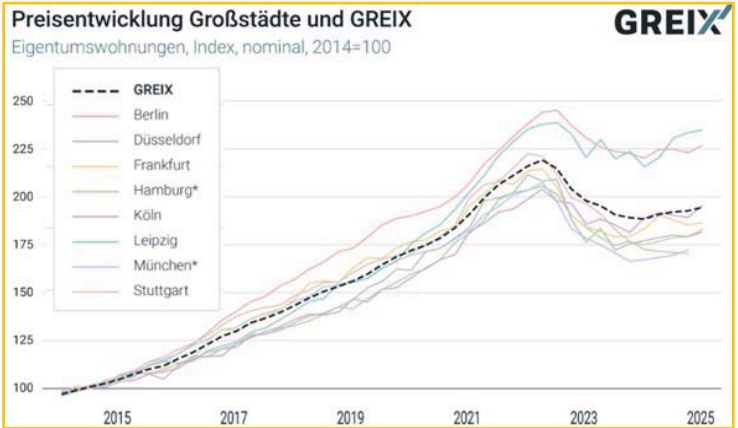


## Personalien

**Frankfurt: Stephan Leimbach** (53) ist neuer Head of Occupier Germany bei **CBRE**. Aus Frankfurt trägt er die Verantwortung für den gesamten Bereich Advisory & Transaction Services/ Occupier in Deutschland. In den letzten 18 Jahren war Leimbach in leitenden Positionen bei **JLL** tätig, zuletzt als Head of Office Investment Germany.

**Köln: Sonia Pezzotta**, bislang Head of Asset Management des Multi-Family-Office **DERECO**, steigt in die Unternehmensführung auf und verantwortet das operative Geschäft im Bereich Asset Management.

ebenfalls spürbar. Die Immobilienmärkte in Düsseldorf (+1,3%), Frankfurt (+0,7%) und Leipzig (+0,6%) verzeichnen moderate Anstiege der Verkaufspreise. Für Hamburg und München stehen für Q1 2025 noch keine Transaktionsdaten zur Verfügung. Aber auch außerhalb der Top-8-Städte stiegen die Preise gegenüber dem Vorquartal fast überall an, so die Autoren.



**Gegenüber den Tiefstständen ist die Aufholbewegung in den Großstädten am stärksten.** In Leipzig kosteten Eigentumswohnungen im ersten Quartal bereits wieder rund 9%, in Köln rund 8% mehr. Auch fast alle anderen Großstädte holten stärker auf als der Durchschnitt der 21 beobachteten Städte und Regionen des GREIX. Insgesamt lagen die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt nur noch rund 10% unter ihren absoluten Höchstständen. ■

# Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

**Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.**  
Analysestark. Valide. Transparent.

## UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

## UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.  
Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.  
Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



Personalien

**Augsburg:** PATRIZIA hat **Dr. Christoph Fuchs** zum neuen Chief Technology Officer ernannt. Zuvor war er CTO des Medien- und Digitalunternehmens **Ströer Gruppe**. Er verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in den Bereichen Innovation und strategische digitale Transformation, sowohl auf Berater- als auch auf Unternehmensseite.

**Hamburg:** **Hans-Henning Brand** (53) tritt bei dem Investment- und Assetmanager **Paribus Invest** die Nachfolge von **Thomas Böcher** (63), der in den Ruhestand tritt, an. Brand wird neben **Christian Drake** als GF die Doppelspitze im Vertrieb bilden. Brand war seit 2001 in verschiedenen Führungspositionen bei der **Landesbank Baden-Württemberg** tätig und verantwortete als GF der **BW Equity** die erfolgreiche Vermittlung von mehr als 3 Mrd. Euro in Alternative Investmentfonds (AIF).

**Frankfurt:** **Kathrin Michalzik** ist neue Head of Fund Management Germany bei **Savills IM**, **Berkan Gülen** neuer Head of Asset Management Germany. Michalzik verantwortete seit 2021 für Savills IM das Fondsmanagement des European Food Retail Fund. Gülen tritt die Nachfolge von **Barbara Linne-mann** an und übernimmt als Head of Asset Management Germany die Verantwortung für die deutschen Immobilien mit einem Volumen von rund 3 Mrd. Euro.

**Frankfurt:** **Swetlana Arengold-Vjazov** verantwortet zukünftig bei **BPD | Bouwfonds** die Immobilienentwicklung und ist künftig erste Ansprechpartnerin sämtlicher Projektaktivitäten in der Region Nord. Sie kommt vom Immobilienentwickler **Bonava**.

**MEHR ALS EINE PERSONALIE: ROLF BUCH VERLÄSST ZUM JAHRESENDE VONOVIA**

**Vonovia SE sieht starken Start in das Jahr und optimistischen Ausblick**

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

**Vonovia-CEO Rolf Buch verlässt zum Jahresende das Unternehmen. Luka Mucic soll Rolf Buch spätestens zum Jahreswechsel 2025/ 2026 folgen. Vorab: Mucic ist seit beinahe 30 Jahren in der Technologie- und Telekommunikations-industrie tätig. Er ist seit 2023 Chief Financial Officer und Mitglied des Board of Directors der Vodafone Group plc, London. Zuvor war Mucic von 2014 bis 2023 Finanzvorstand und von 2014 bis 2017 zugleich Chief Operating Officer der SAP SE. Das könnte die Bedeutung der Digitalisierung für die Zukunft der professionellen Wohnungswirtschaft herausstellen. (WR+)**



Luka Mucic



Rolf Buch, CEO Vonovia

Der Abschied von Rolf Buch ist weit mehr als eine Personalie. **Buch ist eines der Aushängeschilder der Branche, der eben NICHT dem Bild des kapitalistischen Wohnungsgeiers der linken Medien entspricht.** Sicherlich will er auch glaubhaft einiges an die Gesellschaft zurückgeben. Natürlich gibt es auch Meinungsdivergenzen insbesondere zu Bewertungsaspekten zwischen dem Autor, der auch schon einmal 100.000 Wohnungen bewerten musste und zu dem Team gehörte, das in den frühen 90er Jahren die Grundlagen großer Portfoliobewertungen erarbeitete (vgl. Nr. 548 v. 31.3.2023). **Aber letztlich zählt der Erfolg** der Kapitalmarktoptimierung, die die Finanzierung der Sanierungswalze und der Kunden-/ Mieter-Orientierung ermöglichte.

**Rolf Buch hat ab 2013 die bis dahin als verschlafen geltende deutsche Wohnungswirtschaft auf ein neues, professionelles Niveau gehoben.** Mit den Private Equity Investoren und dem Verkauf großer kommunaler Wohnungsbestände und von Konzern-Wohnungen hatte die Wohnungswirtschaft sich in den Nullerjahren mit stark equityorientiertem Management und im Gefolge auch der Finanzkrise medienwirksam mit vernachlässigten Beständen Image-Probleme eingehandelt. 2013 wechselte Buch als Vorstandsvorsitzender von **Arvato** zu der damaligen **Deutsche Annington (DA)**, deren ursprüngliche 64.000 Eisenbahnerwohnungen und später hinzugekaufte 152.000 **Viterra-Wohnungen** die Keimzelle von Vonovia bildeten. **Das war damals bemerkenswert, wie „Der Immobilienbrief“ und PLATOW in frühen Gesprächen mit Buch herausarbeiteten.** Schließlich gehörte Arvato mit 68.000 Mitarbeitern im **Bertelsmann-Konzern** zu den prominenten deutschen Konzernen, während die DA als „Ein-Produkt-Unternehmen“ mit knapp 3.000 Mitarbeitern eher klein war.

**Buch relativierte im PLATOW-/ „Der Immobilienbrief“-Backgroundgespräch** damals die aus immobilienwirtschaftlicher Sicht schwierige Aufgabe des **Wohnungsmanagements von über 300.000 Wohnungen in problematischem demographischem und wohnungswirtschaftlichem Umfeld.** Die **Deutsche Annington** sei „Ein-Produkt-Unternehmen“, dessen Umsätze zu über 95% für das kommende Jahr bereits namentlich bekannt seien, dessen Produkt stark nachgefragt sei und das erhebliche Kostenpotentiale der großen Zahl biete. Der Erfolg belegt die damalige These.

Buch löste zunächst mit dem Börsengang, der wohl schon vor Buchs Einstieg vorbereitet oder gemeinsam beschlossen war, die DA aus der **Terra Firma Private**



## Personalien

**München:** Die IPH Gruppe, seit 30 Jahren Dienstleister rund um die Handelsimmobilie, setzt ihren Wachstumskurs mit 5 neuen Mitarbeitern fort. **Marco Bachmann** ist neuer Senior Lesingmanager. Zuvor war er u.a. bei der **MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH**. **Georg Gehring** verstärkt als Leasing Manager das Münchner Vermietungsteam. Er war zuvor bei **ALDI SÜD**. **Heiko Wasser** wird Technical Property Manager. Zuvor war er u. a. 24 Jahre bei der **ECE**. **Silvan Goede** kommt als Centermanager in den „Schönhauser Allee Arcaden“ ins Berliner IPH-Team. Er kommt von **Unibail Rodamco Westfield**. **Franziska Kästle** startet als Junior-Center Managerin in Stuttgart.

Equity Vergangenheit. Er investierte für damalige Verhältnisse hoch in den Bestand und baute eine eigene, professionell gesteuerte Handwerkermannschaft mit mehreren tausend Mitarbeitern auf. **Im Vergleich mit seinen Arvato-Aufgaben sähe er auch kein Problem darin, 1 Mio. Wohnungen zu managen, so Buch damals im Backgroundgespräch.** Kapitalmarktzugang, Größeneffekte, Managementoptimierung, kundenorientiertes Mietermanagement und Kostensenkung waren damals und sind es noch heute, wie Buch im Gespräch vor wenigen Wochen nochmals bestätigte, die entscheidenden Wettbewerbsvorteile, die er mit Übernahmen und Fusionen insbesondere der **GAGFAH, BUWOG** und **Deutsche Wohnen** ausspielte. **Das zeigten gerade auch die erzielten Synergieeffekte der Deutsche Wohnen Übernahme, so Buch.**

**Buch hinterlässt am Jahresende**, soweit man das überhaupt extern aus der Ferne beurteilen kann, **das größte und möglicherweise am besten gemanagte Wohnungsunternehmen in Europa.** Auf jeden Fall hat Buch auch durch seinen persönlichen Antritt die deutsche Wohnungswirtschaft im politischen und medialen Umfeld auf ein neues Niveau gehoben.

**Allerdings begünstigte die demographische Entwicklung der Merkel-Ära** mit kompletter Wandlung des Wohnungsmarktes vom Nachfrager- in einen Anbietermarkt mit Knappheit die Entwicklung und zeigte den Wohnungsmarkt als größtes soziales Problem der Gegenwart auf. **Das Generationengeschenk der Niedrigzinsphase** vor und noch mehr im Anschluss an die Finanzkrise finanzierte die Strategie. Der Autor analysierte in einem Buchbeitrag übrigens schon vor 20 Jahren die Viterra-Übernahme als zinsgetunt, als die Branche noch ungläubig über den Deal den Kopf schüttelte. **Die Nullzinsphase machte dann alles möglich.** ▶

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**

wirtschaftsstarke Länder in  
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

**25 Jahre**

Laufzeit

**300 Mio. Euro**

Fondsvolumen



## Personalien

**München:** Dr. Wolfgang Seel wurde von der Vertreterversammlung der **Münchener Hypothekenbank** in den Aufsichtsrat gewählt. Seel ist seit 2016 Vorsitzender des Vorstands der **VR-Bank Neu-Ulm eG**. Darüber hinaus ist er Mitglied des Verbandsrats des **Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken**.

**Fürstenwalde:** Rico Kallies übernimmt zum 1.9.2025 die Geschäftsführung von **Bonava** in Deutschland und wird zudem Mitglied des Bonava Konzernvorstands. Seine Vorgängerin **Sabine Helterhoff** geht Ende August 2026 in den Ruhestand. Kallies ist seit 1996 im Unternehmen, unter anderem als Bauleiter, Projektleiter und Leiter der größten Bonava-Region Berlin.

**Berlin:** Der ehemalige baden-württembergische Staatsminister **Dr. Florian Stegmann** übernimmt zum 1. Juni 2025 die Position des Generalbevollmächtigten und Chief Operating Officers in der Unternehmensgruppe von **Harald Christ**.

**Das kapitalmarktorientierte Instrumentarium insbesondere der Bewertung des Bestandes spielte Buch allerdings sehr sportlich. "Der Platow Brief"** und ausführlicher „Der Immobilienbrief“ (jeweils zum 31.3.2023) monierten Ende März 2023 die Bewertung des deutschen, zu 75% unsanierten Portfolios mit der über 29-fachen Jahresmiete als weit überhöht. 18-fach schien uns und anderen angefragten und vor allem erfahrenen Bewerter realistisch. **Der Börsenkurs spiegelte in etwa auch unsere eigene damalige NAV-Bewertung.** „Der Immobilienbrief“ schlüsselte damals die Bestandshistorie der Einkäufe zur 10 bis 15-fachen Jahresmiete auf. Aus PLATOW/ „Der Immobilienbrief“-Sicht ist **auch die heutige Bewertung in etwa der 24-fachen Jahresmiete immer noch sehr engagiert**, wie wir Mitte März deutlich machten (LinkedIn-Post v. 14.3. und DIB Nr. 595 v. 14.3.2025). **Aber das sind letztlich Formalia, solange der Kapitalmarkt glaubt und alle Stakeholder die Füße stillhalten.**

**Vonovia ist durch die schwierige Zeit der notwendigen Abwertungen durch.** Die aktuelle Entwicklung spielt dem Management in die Hand. Eine Änderung der Wohnungsknappheit ist für die kommenden Jahre nicht abzusehen. **Mietentwicklungen lösen Bewertungsmeinungsunterschiede, selbst wenn wir und nicht das Vonovia-Management Recht haben, in rund 5 Jahren auf.**

**Darüber hinaus konnten der Markt und „Der Immobilienbrief“ lernen, dass es reicht, 10 bis 20% eines Bestands z. B. in Neubauten oder in Gesellschaften zu marktfähigen Konditionen zu bewerten, um durch deren Realisierung die „Bewertung“ eines Gesamtbestandes im Kapitalmarkt zu stützen.** Eine Gesamtrealisierung eines systemrelevanten Wohnungseigentümers ist sowieso nicht möglich. Die Bewerter der im deutschen Bewerterjargon „Maklerbuden“ genannten großen Maklerhäuser spielen mit Mietperspektiven und Einzelobjektenebene die Bewertungsklavatur. Schließlich besteht für die Bewerter die Sicherheit, dass es nie zu einer Realisierung auf der Goldwaage der Bewertungen, über die o.g. 10 bis 20% hinaus, kommen wird.

**Während Staatsanwälte und Anlegerschützer zu Telekom-Bewertungszeiten zu Hochform aufliefen, interessiert das heute niemanden mehr.** Insofern hinterlässt Buch am Jahresende nach dem Ende der Anpassungsphase, die er aber auch engagiert und mutig durchzog, einen **Konzern, der in Liquidität, Kennzahlen und Fristen solide aufgestellt ist.** Die Branche verliert aber möglicherweise – über Buchs Zukunftsperspektiven ist nichts bekannt - eine politisch akzeptierte **Leitfigur, die die Wohnungswirtschaft sympathisch machte.** ▶

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.



## Personalien

### Berlin/ Düsseldorf/ Nürnberg:

**Susanne Thillmann** wird Leiterin der Düsseldorfer Niederlassung von **Tattersall Lorenz Immobilienmanagement**. Sie arbeitete zuvor bei der **BNP Paribas Real Estate**, wo sie zuletzt die Niederlassungen Düsseldorf und Hamburg geführt hat. In Düsseldorf wird nach mehr als 6 Jahren **Sandra Jäger** verabschiedet. Die Niederlassung Nürnberg übernimmt **Petra Demko-Gierth**, die bereits seit vielen Jahren für Tattersall Lorenz tätig ist. **Marcel Steffens**, der den Standort in den vergangenen 7 Jahren erfolgreich aufgebaut und geleitet hat, wird das Unternehmen auf eigenen Wunsch Ende Juni 2025 verlassen.

**Lassen wir noch Rolf Buch selbst kurz zu Wort kommen:** „Nach einer sehr langen Wachstumsphase und nachdem wir Vonovia sicher durch die Krise gebracht und die Weichen für neues, starkes Wachstum in neuen Geschäftsfeldern gestellt haben, ist für mich persönlich jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen, um über meine Nachfolge als CEO zu sprechen und eine Entscheidung zu treffen. Vonovia war mehr als eine Dekade mein berufliches Zuhause, das ich nun zum Jahresende verlassen werde. Meine mehr als 12.000 Kolleginnen und Kollegen arbeiten tagtäglich mit Leidenschaft und großer Professionalität für die mittlerweile mehr als eine Million Menschen, die bei uns wohnen. Ich bin mir sicher, dass Luka Mucic Vonovia zusammen mit dem hervorragenden Managementteam erfolgreich in die Zukunft führen wird.“

**Noch kurz zu den aktuellen Vonovia-Zahlen:** In Q1 gelang Vonovia It. Presenotiz ein starker Jahresauftakt. Alle wirtschaftlichen Kennzahlen hätten sich im Q1 2025 positiv entwickelt. Das EBITDA sei um 15% gewachsen. Der Immobilienwert sei jetzt stabil. Der LTV liege pro forma bei 45%. Die Prognose für das Gesamtjahr 2025 werde bestätigt. **Im Ausblick bis 2028 bleibe ein EBITDA-Wachstum um rund 30% angestrebt.** Wie angekündigt, fährt das Unternehmen sein Investitionsprogramm wieder hoch. Die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau lag mit 409,6 Mio. Euro um 29,4% über dem Vorjahreswert. Die organische **Mietsteigerung betrug insgesamt 4,3%. Der marktbedingte Beitrag lag bei 2,9%**; die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1%. Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,4% zum Mietwachstum bei. Mit einer Leerstandsquote von nur 2,1% ist der Immobilienbestand fast vollständig vermietet. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag in Q1 um 3,5 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahres und erreicht damit ein neues Allzeithoch für das erste Quartal. ■



#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) 



## Personalien

**Frankfurt/ München:** Alexander Cronauer ist neuer Development-GF der **ABG Real Estate Group**. Der Dipl. Bauingenieur hatte zuvor Führungspositionen unter anderem bei der **Signa Real Estate Group**, **Investa** sowie **MAB Development**.

**Frankfurt:** Jens Weymann ist neuer Head of Sustainability & ESG Germany bei **Cushman & Wakefield**. Weymann war zuvor beim Nachhaltigkeitsdienstleister **EVORA** tätig.

**Frankfurt:** Stefan Schade wird Director, Investment bei **Feldberg Capital GmbH**. Zuvor war Schade mehrere Jahre bei der **Garbe Real Estate GmbH** tätig.

## VERBÄNDE BEGRÜßEN NEUE BAUMINISTERIN MIT HOHER FACHKOMPETENZ

Lebenslauf relativiert politisches Anspruchsniveau

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

Die positive Nachricht arbeitete die Branche schon vor zwei Wochen heraus. Das Bauministerium bleibt bestehen. Neue Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird die 37-jährige Verena Hubertz von der SPD. In unserem Maileingang überschlugen sich die Glückwünsche. **Am Rande bemerkt: Uns verunsichert, dass wie in den Medien bei der Kommentierung der CDU-Auswahl fachkompetenter und wirtschaftserfahrener Minister deutlich wurde, dass politisches Eigenleben fern der Fachkompetenz im Umgang mit dem politischen Apparat eine oft höhere Bedeutung beigemessen wird als eben der Fachkompetenz. Berufspolitiker sind nun einmal die geborenen Multispezialisten. Leider wird allzu oft deutlich, dass die Grenzen zwischen Multispezialisten und Universaldilettanten fließend sind. (WR+)**



**Verena Hubertz**  
Foto: Markus C. Hurek

Die Branche gratuliert **Verena Hubertz**. Zum persönliche Karriereschritt ist das auch sicherlich angebracht. Vorsichtshalber schicken die Gratulanten der Forderungskorb für die ersten 100 Tage hinterher. Wir haben uns einmal die offiziellen Lebensläufe des SPD-Regierungsteams angeschaut. Natürlich betrifft das lediglich die Papierform, über

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 Kundebindung
- › 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](http://www.finexity.com)

## Personalien

**München:** Knight Frank erneuert das Office Agency Team in München mit **Jochen Gertitschke**, Director Office Agency, (vorher **CBRE**), **Michael Bretting**, Senior Director Office Letting, (vorher **Savills**), **Chiara Frank**, Consultant Office Agency, (vorher **JLL**), **Vivien Guevenir**, Consultant Office Agency, **Ilaria Cammarano**, Assistentin, und **Anouk Meinke**, Praktikantin. Parallel zur **Knight Frank** Meldung berichtet **TD News**, das Maklerhaus **Newmark** habe 5 Investment- und Büro-Spezialisten von Knight Frank geholt, die interessanterweise zuvor zusammen von **Cushman&Wakefield** zu Knight Frank gewechselt waren.

die Politiker wie am Beispiel des alten und neuen Verteidigungsministers **Boris Pistorius** zu sehen ist. **Im Vergleich zu den übrigen Berufspolitikerlebensläufen der SPD-Minister fällt Verena Hubertz tatsächlich positiv mit unternehmerischer Startup-Erfahrung heraus. Die Verbände verschießen viele Vorschusslorbeeren** und reichen ihren Forderungskatalog sofort an die neue **Bundesbauministerin** nach, die uns bislang eher wenig aufgefallen war.

**Aus der offiziellen Teambeschreibung des SPD-Ministerkaders des SPD-Vorstandes ist – hier in ganzen Sätzen - zu entnehmen: Verena Hubertz (37) ist am 26. November 1987 in Trier geboren. Sie ist seit 2021 Mitglied des Deutschen Bundestags für den Wahlkreis Trier. Sie ist stellvertretende Fraktionsvorsitzende für die Bereiche Wirtschaft, Bauen & Wohnen und Tourismus sowie Klima & Energie. Von 2013 bis 2020 war sie Gründerin und Geschäftsführerin von Kitchen Stories, einer internationalen und preisgekrönten App-basierten Kochplattform (Motto: „Anyone can cook“), die bereits 2017 von BSH Hausgeräte übernommen wurde. Zuvor hatte sie nach Abitur und Bachelor-Studium in Betriebswirtschaftslehre an der Hochschule Trier an der Otto Beisheim School of Management, Vallendar, den Master of Science in Betriebswirtschaftslehre gemacht.**

Natürlich bietet sich schmunzelnd auf den ersten Lebenslaublick der Parallelslogan „**Anyone can do politics**“ an. Da wäre sie auch in guter Multispezialisten-Gesellschaft der Berufspolitiker. **Andererseits ist ein erfolgreicher und schneller unternehmerischer Exit, ein BWL-Studium und politische Facherfahrung ein Kompetenzschub im Bauministerium, das nach wie vor unter der 400.000 Wohnungen-Illusion leidet.** Frischer Wind ist nötig, der allerdings in den engen Gassen der Länder-

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



**Deals**

**Lüneburg:** Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** feierte knapp 6 Monate nach Baubeginn Richtfest für ein moderne Logistikzentrum auf einer früheren Brachfläche im Gewerbepark Ost in Lüneburg mit rd. 20.200 qm Gesamtfläche.

**München:** **Oaktree** und **Accumulata** beginnen mit den Rohbauarbeiten für Münchens größtes Innenstadtprojekt, „THE VERSE“. Das über 70.000 qm große von **Herzog & de Meuron** entworfene Mixed-Use-Quartier am Münchner Hauptbahnhof soll bis 2027 als ein urbanes Landmark-Quartier, das modernste Arbeitswelten, Retail, Gastronomie und Fitnessangebote unter einem Dach vereint, entstehen. THE VERSE werde unabhängig von einer Vorvermietung fertig gestellt, so Oaktree.

**Berlin:** **Tishman Speyer** übernimmt das 17.600 qm große, im stillgelegten Bau befindliche Insolvenz-Bauprojekt „Elements“ in der Michaelkirchstraße 22-23. Das Projekt wurde von der insolventen **Development Partner GmbH** entwickelt. Tishman Speyer wird das Gebäude fertig stellen. 80% der Fläche sind bereits an einen namhaften Nutzer vorvermietet. Der Rest ist Wohnen. Das Bauprojekt „Elements“ war von **J. Mayer H. Architekten** entworfen worden. Die internationale Wirtschaftskanzlei **BCLP** hat Tishman Speyer beraten.

**Nürnberg:** Ein von **UBS Asset Management** verwalteter Immobilienfonds und **IMPACT Real Estate** haben den ehemaligen Hauptsitz von **Novartis** in Nürnberg für einen Wohnkomplex mit etwa 415 Wohnungen erworben.

und Kommunalpolitik zu lauen Lüftchen abgebremst werden könnte. **Dennoch freuen wir uns auf den frischen und vergleichsweise fachkompetenten Wind im Ministerium. Viel Erfolg! Da sind wir nicht allein.**

Der Immobilienzentralverband **ZIA** sieht **große Chancen für schnelle Verbesserungen in den ersten 100 Tagen**. „Frau Hubertz bringt mit ihrer Erfahrung und ihrem Gestaltungswillen die nötigen Voraussetzungen mit, um neue Impulse für den dringend benötigten Aufbruch im Immobiliensektor, vor allem im Wohnungsbau zu setzen“, erklärt die Präsidentin des ZIA, **Iris Schöberl**. „Verena Hubertz kennt die Herausforderungen im Bereich Bauen und Wohnen genau – und sie weiß, wie politische Hebel in Bewegung gesetzt werden können“. Die Immobilienwirtschaft verbinde mit dem Amtsantritt der neuen Ministerin große Erwartungen und klare Forderungen, so der ZIA.

Auf der anderen Seite der Immobilienwirtschaft gratuliert der **Deutsche Mieterbund** der Ministerin. Über die Hälfte der Menschen in Deutschland lebe zur Miete. Die Wohnungskrise sei die zentrale Frage unserer Zeit. Zu den im Koalitionsvertrag richtig erweise vereinbarten Maßnahmen gehörten allen voran die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Reform des Mietwucher-Paragrafen und der Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Deutsche Mieterbund erwartet bei diesen und allen anderen mietenpolitischen Themen rasches Handeln im Interesse der Mieterinnen und Mieter und steht der Ministerin dabei gern mit Rat und Tat zur Seite, so der Präsident, **Lukas Siebenkotten**.

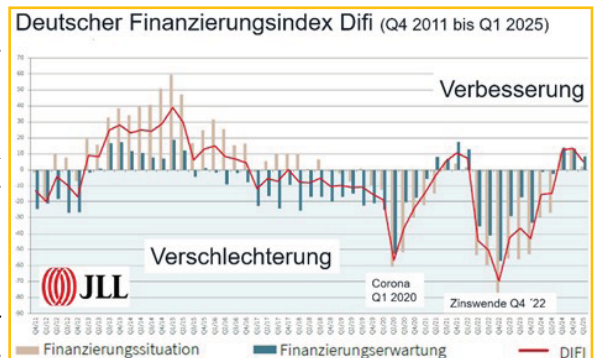
**FINANZIERUNGSINDEX DIFI RUTSCHT IM NEUEN JAHR WIEDER AB**

**Neugeschäft und Kreditbestände der Banken sinken im Jahresvergleich**

**Constance Wrede**

Der **Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi)** von **JLL** und dem **Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)** gab im **Q1 2025** nach der kurzen Erholung **über 2 Quartale wieder nach und bleibt nur noch knapp im positiven Bereich**. **Quartalsweise bewertet der Index die Lage am Kreditmarkt in den vergangenen sechs Monaten (Finanzierungssituation) und die erwartete Entwicklung in den kommenden sechs Monaten (Finanzierungserwartung)**. **Im ersten Quartal haben sich beide Teilindikatoren verschlechtert. Der Situationsindikator sank um 11,8 Punkte, der Erwartungsindikator um 5,0 Punkte. Allerdings wird die Erwartung leicht besser bewertet als die Situation. (CW+)**

Für **Andreas Lagemann**, HWWI, spiegelt der Difi die momentan vorherrschenden Verunsicherungen wider. Nach wie vor wird die Nutzungsart Wohnen am besten bewertet. Der Mittelwert aus Lage- und Erwartungseinschätzung beträgt hier 33,3 Punkte. Dahinter folgen Hotel (12,8 Punkte) und Logistik (2,3 Punkte) mit ebenfalls positiven Punkteständen. Für Büroimmobilien ging es nach einem Zwischenhoch im Vorquartal wieder abwärts. Hier liegt der Mittelwert mit minus 8,7 Punkten ebenso im negativen Bereich wie bei Einzelhandelsimmobilien (minus 13,9 Punkte).



Bei der aktuellen Finanzierungssituation werden alle Nutzungsarten deutlich schlechter bewertet als ein Quartal zuvor. Allerdings weisen vier von fünf Nutzungsarten



## Deals

**Frankfurt:** **Commerz Real** hat für ihren Infrastrukturfonds Klimavest eine Beteiligung in Höhe von rund 6% an der Düsseldorfer **M31 Beteiligungsgesellschaft** erworben und damit einen indirekten Anteil von ca. 4,5% an dem Übertragungsnetzbetreiber **Amprion**. Klimavest ist der erste offene Fonds, über den Privatanleger in den Bereich des Stromnetzes und dessen Ausbau investieren können. Die Bilanzsumme von Amprion lag per Ende 2024 bei rund 17,6 Mrd. Euro, das betriebliche Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) bei rund 1,2 Mrd. Euro.

**Essen:** **CUBION** vermittelt 600 qm Bürofläche im Objekt Bredeneyer Tor an die **Paul Wurth Deutschland GmbH**.

im Erwartungsindikator bessere Punktzahlen aus als im Situationsindikator. Einzige Ausnahme ist hier der Einzelhandel. Bei der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen liegen Rechenzentren und Wohnimmobilien vorn. Die schwächste Kreditnachfrage wird bei Shoppingcentern und Geschäftshäusern registriert. Insgesamt bleibe das aktuelle Finanzierungsumfeld herausfordernd. Nur jeder Zehnte der Befragten betrachtet die Immobilienfinanzierung als einfach. Für jeden Zweiten ist sie schwierig. In „Der Immobilienbrief“-Backgroundgesprächen hören wir vor allem im Bürobereich von völliger Abstinenz. In der Befragung werden Wohn- und Logistikimmobilien als relativ einfach zu finanzieren angesehen. Die Situation bei Geschäftshäusern, Büros und Shoppingcentern gestalte sich im Vergleich schwierig.

Bereits im vergangenen Jahr 2024 war das Neugeschäft der Immobilienfinanzierer gesunken. Dabei werden ausschließlich neu ausgegebene Finanzierungen für deutsche Immobilien berücksichtigt. Erfasst werden sowohl gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, die zur Kapitalanlage dienen. Insgesamt vergaben die 12 untersuchten Institute 2024 neue Kredite im Umfang von 29 Mrd. Euro, im Vorjahr waren es mit 31,1 Mrd. Euro noch rund 7% mehr.

Die Bank mit dem größten Neugeschäft war 2024 die **LBBW/ Berlin Hyp** mit einem Zusagevolumen von 8,1 Mrd. Euro. Dahinter folgen **DZ Hyp** (6,5 Mrd. Euro), **BayernLB** (4,2 Mrd. Euro), **Deutsche Pfandbriefbank** (2,2 Mrd. Euro) und **Helaba** (2,1 Mrd. Euro). Den stärksten Rückgang verzeichnet die **Berliner Sparkasse**, bei der das Neugeschäft um fast die Hälfte auf 1,1 Mrd. Euro sank. Die Banken rechnen nicht mit einer Trendumkehr im laufenden Jahr. Die Mehrheit der Banken geht von einer Seitwärtsbewegung aus. Lediglich die Deutsche Pfandbriefbank, die Helaba und die **SaarLB** erwarten einen Anstieg des Neugeschäfts. Als einziges Institut prognostiziert die **Deutsche Hypo** einen Rückgang. ■



### WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

## SUPERSCHNELL.

### VERSPROCHEN IST VERSPROCHEN.

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

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

KLAR &  
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &  
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &  
BERATEND



AURELIS.DE



**Deals**

**Mainz/ Berlin:** Die **Deutsche Bürohaus GmbH**, eine Tochtergesellschaft der **DVI Gruppe**, hat das Büro- und Geschäftshaus, Große Bleiche 35 ff. in Mainz mit rund 7.262 qm Mietfläche erworben. Das Bürohaus ist zu mehr als 50% langfristig an die **Commerzbank** vermietet. Die verbleibenden Flächen sollen für eine künftige Nutzung als Multi-Tenant-Bürogebäude umgebaut werden.

**Danzig/ Hannover:** Die **Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance** stellt ein Darlehen/ Green Loan für die Refinanzierung der Büroimmobilie Olivia Prime A mit 28.200 qm Bürofläche auf 15 Etagen im Danziger Stadtteil Oliwa zur Verfügung. Olivia Prime A gehört zum Olivia Centre, das mit insgesamt 175.000 qm Mietfläche das größte Bürozentrum Polens darstellt.

**Köln:** Die **MEAG** hat eine 1975 errichtete Büroimmobilie mit 2.700 qm in Köln im Rahmen eines Asset Deals an den Investmentmanager **Ponti Capital Partners** und ein Hamburger Family-Office veräußert. **JLL** hat die Verkäuferseite beraten.

**Amsterdam/ Paris:** **Ardian** und **Rockfield** haben das Studentenwohnheim Minervahaven mit 596 Betten im Amsterdamer Stadtteil Houthavens erworben und damit eine der bisher größten Transaktionen für studentisches Wohnen in den Niederlanden abgeschlossen. Die Transaktion ist das vierte Investment der im Oktober 2024 gestarteten spezialisierten paneuropäischen Plattform von Ardian und Rockfield. Zuvor wurden bereits Studentenwohnheime in Florenz, Bologna und Barcelona erworben.

**WELTWEITER KOSTENANSTIEG FÜR SPITZENBÜROS  
BESCHLEUNIGT SICH IN Q1 2025**

Frankfurt mit weltweit höchstem Kostenanstieg, in Summe aber billig

Marion Götz

Nahezu alle Kostenpositionen für die Nutzung von Büroflächen sind lt. Savills in Q1 2025 weiter gestiegen. Die Mieten für erstklassige Büroflächen hätten weltweit in Q1 im Durchschnitt um 0,6% im Vergleich zum Vorquartal zugelegt. In Q4 2024 waren es noch 0,3%. Auch die Ausbaurkosten legten im Q1 um +0,2% ggü. Q4 2024 zu. Die Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen sei ungebrochen. Der aktuelle Prime Office Costs Report von Savills ermittelt einen durchschnittlichen effektiven Anstieg der Nettokosten (Miete plus Ausbaurkosten) in Q1 um 0,5%. In 21 der 40 weltweit untersuchten Städte wurden Zuwächse verzeichnet. Das setze den moderaten Aufwärtstrend der vergangenen zwölf Monate (+3,3%) fort. (MG+)

Die deutschen Bürometropolen Frankfurt und Berlin liegen aber in Bezug auf die Nettokosten hochwertiger Büros überhaupt erst auf den Plätzen ab 30 der untersuchten 40 Weltmetropolen. Die anderen deutschen Städte tauchen gar nicht auf. Der Abstand zur Spitze ist mit gut 62 USD in den deutschen Städten zu den führenden Metropolen wie London West End mit 299 USD, Hong Kong mit 228 USD, New York mit 206 USD oder Tokyo (156 USD) oder sogar Riyadh (152 USD) riesig. **Allerdings war Frankfurt die Stadt mit der höchsten Kostensteigerung weltweit um 7,4% in Q1.**

**Dennis Worch**, Savills Deutschland, führt den Anstieg der Kosten in Frankfurt vor allem auf gestiegene Mieten zurück. Der Fokus auf hochwertige Büroflächen treibe die Nachfrage nach Premiumflächen.

In der EMEA-Region stiegen die Kosten insgesamt überdurchschnittlich stark um 1,9%. Riad, Dubai, Paris und Frankfurt verzeichneten im ersten Quartal allesamt einen Anstieg von über 4,0%. Frankfurt war Spitzenreiter mit 7,4% vierteljährlichem Kostenanstieg aller 40 von Savills untersuchten Städte. Im asiatisch-pazifischen Raum blieben die effektiven Nettokosten mit einem Anstieg von 0,1% im ersten Quartal weitestgehend stabil. In Nordamerika sanken die effektiven Nettokosten im Durchschnitt um 0,8%, da höhere Leerstandsdaten die meisten Märkte unter Druck setzten. ■

City / Submarket	Net Effective Cost to Occupier (Annual PSF)	Trend from previous quarter
London (West End)	\$299.39	↑ 1.4%
Hong Kong	\$228.05	↓ -1.1%
New York (Midtown)	\$206.67	↓ -3.1%
London (City)	\$184.64	↑ 2.3%
Tokyo	\$156.11	↑ 0.6%
Riyadh	\$152.13	↑ 5.2%
Zurich	\$149.84	↑ 0.9%
Dubai	\$148.90	↑ 4.9%
Singapore	\$148.88	↑ 1.0%
San Francisco	\$129.58	↔ 0.0%
Los Angeles (Century City)	\$129.25	↑ 4.2%
Paris	\$127.73	↑ 4.1%
Boston	\$111.25	↓ -3.4%
Shanghai	\$102.26	↓ -2.5%
Seoul	\$101.14	↑ 2.5%
Mumbai	\$99.59	↑ 5.2%
Beijing	\$99.29	↓ -2.5%
New York (Downtown)	\$91.88	↓ -3.5%
Dublin	\$91.84	↑ 0.6%
Washington DC	\$88.40	↑ 0.2%
Milan	\$87.37	↑ 0.9%
Delhi NCR	\$87.21	↓ -0.5%
Amsterdam	\$85.65	↔ 0.0%
Ho Chi Minh City	\$83.89	↑ 0.7%
Chicago	\$81.57	↓ -3.4%
Miami	\$77.76	↓ -2.2%
Sydney	\$76.28	↔ 0.0%
Seattle	\$75.50	↔ 0.0%
Shenzhen	\$74.38	↓ -0.8%
Madrid	\$73.89	↑ 0.7%
Toronto	\$70.69	↑ 2.1%
Houston	\$67.64	↑ 0.4%
Cairo	\$67.18	↔ 0.0%
Frankfurt	\$62.99	↑ 7.4%
Berlin	\$62.52	↓ -0.9%
Guangzhou	\$54.90	↓ -2.2%
Prague	\$51.70	↔ 0.0%
Kuala Lumpur	\$48.34	↑ 0.9%
Melbourne	\$45.45	↔ 0.0%
Warsaw	\$37.22	↑ 1.1%

Source: Savills research  
Note: Quarterly change based on a fixed exchange rate to USD





**Union  
Investment**

# Qualität hat immer Konjunktur

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

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)





Deals

**Berlin:** **M&G** kauft für 82,5 Mio. Euro eine für 25 Jahre an die **Schönes Leben Gruppe** vermietete Seniorenwohnanlage in Erftstadt bei Köln. Die Vermittlung fand durch das Maklerhaus **Michael Schick Immobilien** statt. Die Anlage wurde 2023 eröffnet und umfasst 163 Wohnungen für Selbstversorger, eine Tagespflege mit 20 Plätzen, 24 Pflegeapartments in einer Wohngemeinschaft sowie 2 Restaurants.

**Berlin:** Der Konzern **Versicherungskammer** hat im ehemaligen **Galeria Karstadt Kaufhof** den Lebensmitteleinzelhändler **Lidl** als neuen Ankermieter am Standort Tempelhofer Damm gewonnen. Neben Lidl sollen weitere Händler im Untergeschoss des Objekts einziehen. Ein genauer Nutzermix steht aber noch nicht fest.

**Gomaringen/ Augsburg:** **PATRIZIA** hat **EDEKA** mit rund 2.500 qm als weiteren Ankermieter für das Fachmarktzentrum „Multicenter Gomaringen“ in der baden-württembergischen Gemeinde Gomaringen gewonnen. Zusätzlich konnte **PATRIZIA** die Drogerie- und Discountmärkte **ALDI** (1.700 qm), **dm** (1.100 qm) und weitere Filialisten (1.200 qm) als Neumieter gewinnen. **CBRE** war im Rahmen der Vermietungen vermittelnd tätig.

**Düsseldorf/ Kandel:** **DFI Real Estate** hat in Kandel im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz mit dem Bau eines ca. 17.500 qm großen Distributionszentrums begonnen. Zukünftiger Nutzer der Flächen ist die **Frischepattform Südwest**, ein Teil der **Gemüsering-Gruppe**.

## SEKTORALER SYSTEMRISIKOPUFFER FÜR WOHN-IMMOBILIENKREDITE AUF 1% HALBIERT

**Branche sieht Risikopuffer nicht mehr gerechtfertigt**

Der im April 2022 durch die BaFin eingeführte sektorale Systemrisikopuffer (sSyRB) von 2% sollte spezifische Risiken im Wohnimmobilienmarkt berücksichtigen. Wie bei länger verhandelten Entscheidungen üblich, traf die Verpflichtung der Banken, zusätzliches Eigenkapital vorzuhalten, den Markt mitten in der Phase der Zinswende. Die alleine führte schon schnell zu deutlichem Abbruch der Wohnungstransaktionen und der Preise. (WR+)

Durch die zusätzliche Verteuerung der Fremdfinanzierung beschleunigten sich prozyklisch die Schwierigkeiten des Wohnsektors. In der Erholung des Marktes kommt jetzt die Halbierung des Systemrisikopuffers, wobei es derzeit sowieso erheblicher Fantasie bedarf, überhaupt systemische Risiken im Wohnimmobilienmarkt auszumachen. Insofern ist die Halbierung auch aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eine längst überfällige Entscheidung, wobei die grundsätzliche Sinnfrage Geheimnis der BaFin bleibt. Diese Maßnahme bezog sich auf die dynamische Preisentwicklung der vorangegangenen Jahre mit starkem Kreditwachstum und erheblichen Überbewertungen. Nach durchaus schmerzhaften Wertkorrekturen im institutionellen Bereich liegen die aus „Der Immobilienbrief“-Sicht immer noch vorhandenen Überbewertungen jetzt im Bereich der sich in 5 Jahren durch Mietsteigerungen von selbst erledigenden Größenordnung. Im privaten Bereich ist die Preiskorrektur am Wendepunkt angekommen. Ähnlich sieht das auch die Branche.

**VDP HGF Jens Tolckmitt** begrüßt auf der einen Seite die Reduzierung des sektoralen Systemrisikopuffers als überfällig. Allerdings könne dies nur ein erster Schritt sein. **Auch ein Puffer von 1% stelle für Kreditinstitute eine Belastung dar, die sachlich nicht gerechtfertigt sei.** Das zugrundeliegende Problem des übermäßigen Preis- und Kreditwachstums bestehe schon lange nicht mehr. Eine vollständige Rücknahme des Systemrisikopuffers sei nötig. **Ingeborg Esser**, HGF des **GdW**, bestätigt Wichtigkeit und Richtigkeit. Das reiche aber noch nicht aus. Der GdW habe seit langem auf die negativen Auswirkungen dieses Instruments für den bezahlbaren Wohnungsbau hingewiesen. Die nun erfolgte Reduktion ändere aber nichts daran, dass dieser Puffer angesichts der risikoarmen Situation für Wohnimmobilienfinanzierungen und angesichts der schwachen Baukonjunktur, drastisch eingebrochener Fertigstellungszahlen und eines stagnierenden Wohnungsmarktes insgesamt fehl am Platz sei. Auch **ZIA-HGF Aygül Özkan** begrüßt die Entscheidung und sieht sie mehr als überfällig. In Zeiten der Diskussion um bezahlbares Wohnen wirke ein Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen kontraproduktiv. Insofern sei es unverständlich, dass die Aufsicht trotz des konjunkturellen Abschwungs und einer schleppenden Neukreditvergabe weiterhin an der Beibehaltung des antizyklischen Kapitalpuffers festhalte. ■

## DONALD TRUMP 2.0

**Die Immobilienmärkte und die neue US-Administration**

**Kommentar und Empfehlungen von Tina Reuter, CEO Cushman&Wakefield Germany**

**Nichts ist mehr, wie es noch vor eben mal einhundert Tagen war. Donald Trump bringt die Welt in Bewegung. Auch die globalen Immobilienmärkte. Und damit auch deren europäische und deutsche Ableger. Der Ausgang der Bewegung ist noch offen und Prognosen sind nur noch mit Vorbehalt zu betrachten. Sicher ist aktuell nur die allgemeine Verunsicherung und die Tatsache, dass die Märkte weiterhin unter dem**



Tina Reuter, C&W  
Head of Germany

**Gesichtspunkt von Angebot und Nachfrage funktionieren werden. Irgendwie. Und irgendwie anders, aber doch wie immer.**

**Rückschlüsse für Nutzer und Investoren:** In Anbetracht einer allgemeinen Verunsicherung der Märkte und deren Investoren und Nutzer kommt es nun wesentlich darauf an, weiterhin Strategien mit dem Fokus auf langfristige Ziele zu entwickeln und umzusetzen. Im Einzelnen lauten meine Empfehlungen für die Marktteilnehmer mit unterschiedlichem Fokus wie folgt:

- Nutzen Sie die aktuelle Situation zu Ihrem Vorteil bei der Gestaltung von Geschäftsstrategien und Verhandlungen.
- Unabhängig von den Auswirkungen der Zölle ist es für Hersteller unerlässlich, ihre Lieferketten als Teil eines soliden Risikomanagements zu diversifizieren.
- Große Unternehmen werden voraussichtlich Marktanteile gewinnen. Positionieren Sie Ihr Unternehmen für Wachstum, indem Sie sich auf zukünftige Chancen vorbereiten.
- Da hochwertige Optionen zunehmend rar werden, wird der Markt immer wettbewerbsintensiver.
- Passen Sie Ihre Immobilienstrategie an die Geschäftsprognose an. Analysieren Sie das Risikoprofil Ihrer Organisation und gestalten Sie Ihre Strategie entsprechend, um die Flächennutzung zu optimieren.
- Priorisieren Sie langfristige Immobilieninvestitionen, da eine stetige Wertsteigerung meist über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgt.
- Ignorieren Sie kurzfristige Marktschwankungen und erwerben Sie strategisch Vermögenswerte von Verkäufern, die durch Unsicherheiten angetrieben sind.
- Nutzen Sie Chancen, wenn langfristige Schulden unter den historischen Durchschnitt fallen, und setzen Sie Kapital gezielt ein.
- Zentralbanken werden voraussichtlich weiter die Normalisierung der Zinssätze vorantreiben, mit weiteren Senkungen bei sich verschlechternden wirtschaftlichen Bedingungen. Nutzen Sie diese Veränderungen zur Optimierung Ihrer Investitionsstrategie.

**Analysieren Sie Ihr Risikoprofil und setzen Sie eine angepasste Strategie um, die auf die aktuellen Marktbedingungen abgestimmt ist. ■**

## WAS WARREN BUFFETT MIT KI IM REAL ESTATE-INVESTMENT ZU TUN HAT...:

**Viktor Weber, Mitgründer & Geschäftsführer, Acquirepad UG**

**... auf den ersten Blick: nichts. Doch wer Buffetts Königsdisziplin, das Value-Investing, kennt, weiß, dass es dabei auch immer wieder um Wettbewerbsvorteile geht. Bruce Greenwald nennt sie in Competition Demystified die entscheidende Variable nachhaltigen Erfolgs. Überträgt man dieses Denken auf unsere Branche, landet man schnell beim klassischen Dreiklang „Lage, Lage, Lage“. Ein guter Standort ist zweifellos ein Burggraben. Aber er ist teuer, endlich und längst nicht für jeden verfügbar.**



**Viktor Weber,**  
GF Acquirepad UG

Regulierung, Kundenbeziehungen und Track Record werden häufig im Asset- & Investmentmanagement als weitere Burggräben diskutiert, sind aber instabil, sobald Rendite und Kosten aus dem Gleichgewicht geraten. Gerade Manager mit kleinen bis mittleren AuM fragen sich daher, wo ein neuer Burggraben entstehen kann, wenn die Margen schrumpfen. **Eine Idee: Kosten senken, Performance für die Investoren optimieren, Marktanteile gewinnen und Skaleneffekte nutzen.** Genau das ist im liquiden Equities-Geschäft längst Realität. Die Werkzeuge: Daten und Künstliche Intelligenz.

Greenwald würde einwenden, dass Technologievorsprünge ohne Patente nur von kurzer Dauer sind. Und genau deshalb kommt es auf das Timing an. **Die Innovationskultur unserer Branche wird zum Wettbewerbsvorteil für Unternehmen, die ihre Prozesse früher als andere auf den Prüfstand stellen** und sich digital innovieren. Wer durchstartet, erarbeitet sich einen tangiblen Vorsprung: Teams können mit weniger Ressourcen mehr Assets verwalten.

**Wie kann der Vorsprung in der Praxis aussehen?**

**Verkäufer** finden mit KI in wenigen Klicks passende Käufer für Grundstücke, Bestandsobjekte oder Projektentwicklungen. Algorithmen analysieren Assetparameter und tausende Ankaufprofile eben schneller als Menschen, die ein CRM oder Excel Sheet pflegen. **Und wer sich unsicher beim Marktpreis ist, fragt die Pricing-KI,** die auf proprietäre Comparables und aktuelle Marktreports zugreift. Quasi ein spezialisiertes ChatGPT für Immobilieninvestments, kombiniert mit relevanten Marktdaten. Wo früher

## Deals

**Wuppertal:** Die **Aspire Group** übernimmt das ehemalige **Hotel Kaiserhof** am Hauptbahnhof und eröffnet das **Spark by Hilton Wuppertal City Centre**. Das neue Hotel in Wuppertal verfügt über 172 moderne Zimmer.

**Mülheim:** Das Essener Maklerunternehmen **RUHR REAL** konnte in der Alexanderstraße in Mülheim für den Eigentümer **Menerga GmbH** eine rund 8.000 qm große, leerstehende Produktionshalle an die öffentliche Hand verkaufen. + + + In der Alexanderstraße 69 konnte **RUHR REAL** eine kombinierte Logistik- und Bürofläche mit 2.700 qm an einen Online-Supermarkt vermieten. + + + Ebenfalls in der Alexanderstraße 69 hat die **Talktools GmbH** eine Bürofläche von 1.035 qm angemietet.

**Hamburg:** **HIH Invest Real Estate** stattet Immobilien aus ihren gemanagten Fonds sukzessive mit Photovoltaik-Anlagen aus. Die aktuellen Projekte verteilen sich auf 4 Immobilienfonds und umfassen Büro-, Logistik- und Nahversorgungsimmobilen. Bei der Implementierung von PV-Anlagen in Immobilienfonds ist die Einhaltung steuerlicher Vorschriften von großer Bedeutung. Einkünfte aus gewerblichen Tätigkeiten, wie z.B. der Stromerzeugung, dürfen einen bestimmten Prozentsatz (aktuell 5%) der Gesamteinnahmen des Fonds nicht überschreiten, um den Status als Investmentfonds und damit verbundene steuerliche Vorteile nicht zu gefährden.

**Hamburg:** **HIH Invest Real Estate** erwirbt für den offenen Spezialfonds „HIH Zukunft Invest“ ein Kita-Portfolio mit 3 Kindertagesstätten in Heidelberg und Mannheim mit insgesamt über 2.600 qm Mietfläche.

mühsam mit Strg-F durch seitenlange PDFs navigiert wurde, reicht heute ein Klick samt Analyse und Quellenangabe.

**Im Ankauf**, wo Postfächer oft mit unpassenden Angeboten überlaufen, schafft die **Exposé Reader KI** Abhilfe: Sie analysiert E-Mails und Exposés unterschiedlichster Qualität, prüft Vorkenntnisse, vergleicht Angebote mit den Ankaufskriterien, generiert Reportings, Preiseinschätzungen und formuliert E-Mail-Entwürfe. Alle Daten werden in der Cloud zentral abgelegt, sodass Führungskräfte und Investment Committees jederzeit Überblick über die Pipeline haben.

**Das sind nur drei Beispiele aus unserem Alltag**, da wir diese Lösungen bereits knapp 700 Unternehmen verfügbar machen. Aktuell entstehen zusätzlich Rent-Roll-Extraktionen und automatische Kalkulationen für ausgewählte Nutzer – weitere Zeitersparnisse, die klassische Aufgaben von Sprachmodellen sind. Genau deshalb lassen sich solche Ansätze auch auf Portfolioreportings, Finanzierungsvorbereitung, Due-Diligence-Prozesse, Assetmanagement und mehr übertragen.

Wer mit diesen Tools arbeitet, schafft mehr in seiner Arbeitszeit und kann Prioritäten neu setzen. Die frei werdenden Stunden fließen in relevante Deals, Investor Relations, Kapitalbeschaffung oder Digitalisierung. Das sind die Compounding-Effekte, die Value-Investoren besonders schätzen.

*(Im nächsten Beitrag möchte ich tiefer in das Thema Buy- und Sellside-Matching eintauchen – und welche Parameter hier künftig eine Rolle spielen. Anmerkungen, Use-Cases oder Widerspruch gern an [viktor.weber@acquirepad.com](mailto:viktor.weber@acquirepad.com).)* ■

**Anm. „Der Immobilienbrief“ zum folgenden Artikel:** Lt. **IZ** haben Anleger im März weitere Fondsanteile für 1 Mrd. Euro zurückgegeben. Von Entspannung sei keine Spur. Der Nettoabfluss der offenen Fonds war im März so hoch wie seit 2017 nicht mehr. Im Sommer drohe der Aderlass weiter anzuschwellen, so IZ. Das erhöht die Aktualität des Folgeartikels.

## DAS DILEMMA DER OFFENEN IMMOBILIENFONDS

Sebastian H. Lohmer, Berater

**Offene Immobilienfonds haben wegen der seit knapp zwei Jahre andauernden Branchenkrise mit erheblichen Rückgaben seitens der Investoren zu kämpfen und stehen in der Kritik wegen ihrer Bewertungs- und Gebührenpolitik. Zusätzlich wird ihnen von verschiedenen Seiten – auch in den Medien – eine falsche Risikoklassifizierung vorgeworfen.**

**Gutachterwerte zeigen die Marktentwicklung nur verzögert:**

Aber der Reihe nach: Laut der Bundesbank sind seit August 2023 ca. 8,7 Milliarden Euro aus den offenen Immobilienfonds abgeflossen. Auch wenn die Summe insgesamt groß ist, stellt sie jedoch für die einzelnen Fonds in der Regel kein gravierendes Problem dar, da zumeist noch genügend Liquidität vorhanden ist. Andernfalls müssten einige Objekte verkauft werden. **Dieser Verkauf darf aber nicht nennenswert unterhalb der Buchwerte erfolgen. Hier tritt das erste Dilemma auf**, denn die Buchwerte werden nicht von den Fonds, sondern von unabhängigen Gutachtern festgesetzt. **Diese sogenannten Sachverständigen hinken aber der Marktentwicklung immer ein Stück weit hinterher**, weil sie sich nur an den aktuellen Transaktionspreisen orientieren dürfen. Vorausschauende Auf- bzw. Abwertungen sind den Gutachtern untersagt und so kommt es in Phasen extremer Marktbewegungen oft zu Diskrepanzen, die be-



Sebastian H. Lohmer



**IFO: Diskussion um Mietendeckel von Vorurteilen belastet**

Viele Menschen in Deutschland befürworten Mietpreiskontrollen und wollen von ihren Nachteilen nichts wissen. Das zeigt eine Studie des **ifo Instituts** mit rund 18.000 Teilnehmenden.

„Informationen werden nur dann akzeptiert, wenn sie nicht zu stark mit bestehenden Überzeugungen der Menschen kollidieren“, sagt ifo-Forscher **Mathias Dolls**. „Das stellt politische Kommunikation vor große Herausforderungen.“

Studien belegen, dass der Berliner Mietendeckel von 2020 Wohnraum verknappt hat und vor allem Mieter in bestehenden Mietverhältnissen gegenüber Wohnungssuchenden bevorzugt.

Das Forschungsteam untersuchte nun, wie sich die Zustimmung zum Berliner Mietendeckel veränderte, wenn die Befragten für ihre Einschätzung unterschiedliche Fakten präsentiert bekamen, etwa zu Verdrängungsschutz oder Wohnungsverknappung. Die Befragten zeigten sich immer dann weniger empfänglich für neue Fakten und nahmen sie als unglaubwürdig wahr, wenn sie der eigenen politischen Haltung widersprachen. Wer bereits falsche Vorstellungen hatte, blieb in der Regel unbeeindruckt. Informationen über Marktverzerrungen senkten die Zustimmung zum Mietendeckel etwas, Hinweise auf sozialen Schutz der Mieter erhöhten die Zustimmung, allerdings hauptsächlich bei jenen Befragten, die sich dieser Wirkungen bereits bewusst waren.

Veröffentlichung im CESifo Working Paper (in Englisch): „Affecting Public Support for Economic Policies: Evidence from a Survey Experiment about Rent Control in Germany“, von Mathias Dolls, Paul Schüle und Lisa Windsteiger

<https://www.ifo.de/cesifo/publikationen/2023/working-paper/affecting-public-support-economic-policies-evidence-survey>

rechtigerweise irritieren, aber systembedingt und nicht manipuliert sind. Den Fondsmagern sind hier in der Regel die Hände gebunden. Und so ist zu erwarten, dass sich die Spirale der Abwertungen weiter fortsetzen wird, um die aktuelle Marktentwicklung nachzubilden.

**Gebühren sollten erfolgsabhängiger strukturiert werden:** Die Managementgebühren der offenen Immobilienfonds werden schon länger kritisiert. Diese fallen bei einer niedrigen Rendite besonders stark ins Gewicht. Das Dilemma liegt meiner Meinung nach in der fehlenden Bereitschaft des Managements, die Gebühren stärker erfolgsabhängig zu strukturieren. Man könnte nämlich laufende Gebühren reduzieren und dafür einen höheren, variablen Anteil am Verkaufsgewinn vereinnahmen bei dessen Realisierung. Diese Idee wird zwar in der Fondsbranche seit 25 Jahren diskutiert aber leider bisher nicht umgesetzt. Dass die Banken ihr eigenes Produkt mit 5% Agio statt eines günstigeren Kaufs über die Börse favorisieren, kann man ihnen zunächst einmal nicht übelnehmen. Aber auch hier könnte man das Agio nach Volumen staffeln bzw. man öffnet diesen Punkt für individuelle Verhandlungen.

**Risikoklassifizierung muss überdacht werden:** Die Risikoklassifizierung eines Fonds schließlich ist in der Tat ein systemisches Dilemma, denn sie wird vornehmlich nach der Volatilität der Kurs- bzw. Anteilspreisentwicklung festgelegt. In ruhigen Zeiten ist die Kursentwicklung derart konstant, dass es die offenen Immobilienfonds in die niedrige Risikoklasse 2 schaffen. Sobald aber unruhige Zeiten heraufziehen, sieht es mit dem Risiko anders aus. Hier besteht sicherlich Handlungsbedarf und die **BaFin** will sich das Thema wohl auch ansehen.

**Aktuelles Gerichtsurteil bringt Bewegung in die Szene:** Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat in einem aktuellen Verfahren die Risikoeinstufung (Klasse2) des Fonds **Unilmmo: Wohnen ZBI** für falsch erklärt. Der Fonds war letztes Jahr in Verruf geraten, weil er seine Immobilien auf einen Schlag um fast 17% abgewertet hat. Eine höhere Risikoeinstufung der Immobilienfonds kann aber für deren Vertrieb ein neues Problem schaffen. Die meisten der offenen Immobilienfonds werden von Banken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken vertrieben. Die Berater der Institute müssen ihre Kunden nach ihrer individuellen Risikobereitschaft befragen, bevor sie ein entsprechendes Produkt empfehlen. Gibt sich der Kunde als Risikoscheu aus – was von der Mehrzahl zu erwarten ist - kann es zukünftig passieren, dass offenen Immobilienfonds nicht mehr in Frage kommen. Denn bei einer allgemein höheren Risikoeinstufung nach dem Gerichtsurteil gelten hier neue Bewertungen.

**Mehr Risiko bedeutet auch mehr Rendite:** Mit einer höheren Risikoeinstufung steigen aber berechtigterweise auch die Renditeerwartungen der Anleger. Ein Hauptargument für die relativ bescheidenen Renditen der Fonds war in der Vergangenheit deren Stabilität und geringes Risiko. Steigt die Risikoklasse, dann konkurrieren die Fonds mit höheren Renditen andere Assetklassen wie z.B. Aktienfonds. Da sich aber die Erträge der Immobilienfonds nicht kurzfristig steigern lassen, werden die Renditen der Immobilienfonds ‚risikoadjustiert‘ uninteressant. Das hätte weitreichende Folgen für die Einwerbung neuen Kapitals, das auf Grund der jüngst mageren Renditen ohnehin kaum Interesse an Neuinvestments zeigt.

**Kein Grund zur kurzfristigen Panik:** All das wird aber nicht das Ende der offenen Immobilienfonds einläuten. Da sich das Fondsvolumen in den letzten 15 Jahren auf rund 125 Milliarden Euro nahezu verdoppelt hat können die Fondsgesellschaften allein von den im Schnitt über 1% hohen Managementgebühren auskömmlich leben. Rechnet man dann noch einen jährlichen An- und Verkauf von ca. 5% des Immobilienbestandes hinzu, fallen zusätzlich ca. 250 Millionen Transaktionsgebühren an. Offene Immobilienfonds sind und bleiben langfristig eine sinnvolle und weitgehend wertstabile

Anlage in der Vermögensdiversifikation. Die Fondsbranche sollte aber die derzeitige Diskussion nutzen und endlich den Mut finden, ihr Produkt anlegerfreundlicher zu gestalten.

(Über den Autor: Geschäftsführer und Fondsmanager Sebastian H. Lohmer (zuletzt bei Marktführer PATRIZIA Immobilien KVG mit über 30 Mrd. Euro AUM) arbeitet als unabhängiger Berater für spezielle Aufgaben und Projekte im Bereich Real Estate Investments.) ■

## FONDSVERMÖGEN EUROPÄISCHER IMMOBILIEN-AIF 2024 NOCH POSITIV

Bewertungen pushen Vermögen trotz Mittelabflüssen um 35,5 Mrd. auf 1.034,9 Mrd. Euro

Das Nettofondsvermögen aller regulierten europäischen Immobilienfonds (AIFs) hat sich lt. European Fund and Asset Management Association (EFAMA) im Q4 2024 um rund 8,9 Mrd. Euro erhöht und belief sich zum Jahresende 2024 auf insgesamt 1.034,9 Mrd. Euro. Aufgrund von Bewertungen hat sich gegenüber dem Stand von 999,4 Mrd. Euro zum Jahresende 2023 das Vermögen um rund 35,5 Mrd. Euro bzw. 3,6% erhöht. Parallel nahm auch die Zahl der europäischen Immobilien-AIFs weiter zu. Nach 3.949 Fonds zum Jahresende 2023 weist die EFAMA-Statistik per Ende 2024 eine Gesamtzahl von 4.032 Immobilien-AIFs aus. (WR+)

Für **Rudolf Kömen**, GF der **INTREAL** Luxembourg, hat sich die Stabilisierung des Preisniveaus an den europäischen Immobilienmärkten **positiv auf die Wertentwicklung der Immobilien ausgewirkt, so dass die Nettomittelabflüsse überkompensiert werden konnten**. Positiv zeige sich, dass bei Investoren nach wie vor Interesse an der Auflegung von neuen Immobilien-AIF besteht. **Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht heißt das übersetzt, dass die Fonds schon die kleinsten Lichtblicke einer Markterholung ausnutzen, um sofort wieder das Bewertungskarussell in Gang zu setzen, um die negativen Effekte der Mittelabflüsse zu kaschieren.**



**Rudolf Kömen**, GF  
INTREAL, Luxembourg

Mit Blick auf die europäischen Mittelzuflüsse bzw. -abflüsse ergibt sich regional ein heterogenes Bild. Am schlechtesten schnitten die niederländischen Immobilien-AIFs mit Mittelabflüssen von knapp -4,5 Mrd. Euro ab. Mies sah es zudem in Großbritannien (-1,7 Mrd. Euro) und Österreich (-1,6 Mrd. Euro), gefolgt von Deutschland (-616 Mio. Euro) und Finnland (-411 Mio. Euro) aus. Die höchsten Nettomittelzuflüsse gab es dagegen im Jahresverlauf 2025 in Irland (+1,2 Mrd. Euro), in der Schweiz (+949 Mio. Euro), in

der Türkei (+883 Mio. Euro) und in Luxemburg (+623 Mio. Euro). Für 2025 erwartet Kömen eine leichte, aber doch spürbare Verbesserung. Insbesondere institutionelle Investoren dürften im laufenden Jahr wieder höhere Beträge in Immobilien-AIFs investieren. Das spiegelten seine Gespräche wider. Auch hier hat „Der Immobilienbrief“ andere Gesprächserfahrungen, die von anhaltender Zurückhaltung institutioneller Anleger sprechen. ■

## AUS UNSERER MEDIEN-KOOPERATION MIT



dort erschienen am 5.5.2025:

### So verändert sich die Steuerlast für Unternehmen – Kommentar zum Koalitionsvertrag 2025

Der Koalitionsvertrag der Regierungsparteien aus Union und SPD steht. Das Ziel ist klar: Die deutsche Wirtschaft soll wieder in Schwung kommen. Mit einem Bündel von Maßnahmen sind Entlastungen für Unternehmen geplant. Aber reicht das? Dr. Markus Frischmuth, Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der SRH Fernhochschule, ordnet ein.

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD enthält nach Ansicht von Steuerexperte Prof. Dr. Markus Frischmuth von der SRH Fernhochschule zwar einige Entlastungen für Unternehmen – für eine grundlegende Reform der Unternehmensbesteuerung reichten die Pläne jedoch nicht aus. Frischmuth spricht von „kleinen Schritten in die richtige Richtung“, vermisst aber klare Maßnahmen zur Vereinfachung und Digitalisierung des Steuersystems.

Zentrale steuerpolitische Vorhaben wie die degressive Abschreibung, eine schrittweise Körperschaftsteuersenkung bis 2032, die reduzierte Stromsteuer, Steuerfreiheit von Überstundenzuschlägen sowie der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 Prozent in der Gastronomie könnten aus Sicht Frischmuths zwar zu Kostenreduktionen führen, seien aber nur bedingt geeignet, Investitionen nachhaltig zu stimulieren. „Ein Investitions-Booster entsteht nur, wenn steuerliche Anreize auf ein positives Investitionsklima treffen“, betonte der Professor. Zudem könne die schrittweise Senkung der Körperschaftsteuer Investitionen sogar verzögern.

Kritisch sieht der Experte auch die Steuerfreiheit von Überstundenzuschlägen, da sie besser verdienende Arbeitnehmer:innen stärker begünstige und letztlich von der Allgemeinheit finanziert werde. Die reduzierte Umsatzsteuer in der Gastronomie bewertet er angesichts vielschichtiger Branchenprobleme als nur bedingt wirksam.

Mit einer Gesamtsteuerbelastung von rund 30% liege Deutschland international weiter im unteren Drittel. Eine zügige Absenkung auf 20% sei notwendig, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Frischmuth kritisiert zudem die mangelnde Vereinheitlichung des Steuersystems: „Das bestehende dualistische System zementiert Komplexität – auch in digitaler Form.“ ►



Eine echte Entlastung und Modernisierung der Unternehmensbesteuerung würde laut Frischmuth nur durch ein Zusammenspiel aus beschleunigten Abschreibungen, deutlicher Steuersenkung und konsequenter Vereinfachung des Steuerrechts gelingen. Der Koalitionsvertrag könne hierfür lediglich als Ausgangspunkt dienen. (DFPA/abg)

*Prof. Dr. Markus Frischmuth ist seit Oktober 2024 Professor für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Controlling und Corporate Governance, an der der SRH Fernhochschule in Riedlingen.*

*Die 1966 gegründete SRH ist heute als gemeinnützige Stiftung eines der größten Bildungs- und Gesundheitsunternehmen Deutschlands mit bundesweit rund 80 Standorten. Hauptsitz der SRH ist Heidelberg. Fast 200 Mitarbeitende begleiten und unterstützen rund 12.000 Menschen auf ihrem Bildungsweg in 70 staatlich anerkannte Bachelor- und Master-Studiengänge sowie über 90 Hochschulzertifikate im Online-Studium.*

## AUS UNSERER MEDIEN- DEUTSCHE FINANZ KOOPERATION MIT DFPA

dort erschienen am 7.5.2025:

DFPA  
PRESSE AGENTUR

### Chancen für Europa durch Resilienz, Rechtssicherheit und weniger Komplexität

Inmitten einer Zäsur in der Weltpolitik und Unruhe an den Märkten plädiert Mark Branson Präsident der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für Selbstbewusstsein und Zuversicht in Europa. Branson: „Wir können in Europa punkten, indem wir keine Abstriche an der Resilienz des Finanzsystems machen, Rechtssicherheit bieten und unabhängige Institutionen schätzen und schützen. Gleichzeitig müssen wir gezielt unnötige Komplexität in der Regulierung abbauen.“

Die Unsicherheit in Weltpolitik und Wirtschaft hat die Börsenkurse jüngst Achterbahn fahren lassen. Trotz der Unruhe hätten die Märkte bislang jedoch gut funktioniert: Eine Preisfindung war immer möglich, es gab keine Liquiditätsempässe und kein Finanzinstitut ist in Schwierigkeiten geraten. Die Unternehmen des deutschen Finanzsektors sind grundsätzlich gut aufgestellt. Das ist die Bilanz der ersten Monate des Jahres 2025, die Branson vor Journalisten in Frankfurt am Main zog.

Ob Europa aus der jetzigen Phase der Unsicherheit als Gewinner hervorgehe, dafür sind laut Branson im internationalen Wettbewerb der Finanzmärkte zwei Faktoren entscheidend: Erstens sollten die Widerstandskraft und Verlässlichkeit des Finanzsystems erhalten und unabhängige Institutionen geschätzt und geschützt werden. Und zweitens könne Europa seine Attraktivität als Finanzstandort steigern: Dafür müsse die Europäische Union unnötige Komplexität in der Regulierung abbauen und die Finanzaufsicht insgesamt klarer und schneller arbeiten.

#### Funktionierende Regulierung muss Bestand haben

Regulierung und Aufsicht in Europa sind nach Meinung des BaFin-Präsidenten in den vergangenen Jahren eine Erfolgsgeschichte: „Die Kalibrierung unserer Regulierung ist richtig. Sie hat uns Stabilität in turbulenten Zeiten gewährt“, sagte Branson. Kapital- und Liquiditätsanforderungen wie Basel III und Solvency II hätten Banken, Wertpapierhäuser und Versicherer krisenfest gemacht. Wer dort die

Axt anlege, bereite der nächsten Finanzkrise den Weg. Nach Meinung des BaFin-Präsidenten sollte die Europäische Union jetzt handeln: Regulierung und Aufsicht müssten weiter auf Effizienz getrimmt werden. Die Regulierung sollte gleich streng bleiben und zugleich weniger komplex sein. Branson plädiert dort für vernünftige Prinzipien statt starrer Regeln, wo immer das möglich ist. Das schaffe Bewegungsspielraum für Unternehmen und die Aufsicht. Ein weiteres Leitmotiv für mehr Effizienz ist es nach Ansicht von Branson, die Regeln und Aufsicht so angemessen und praxisnah auszugestalten, dass sie für Unternehmen jeder Größe gut zu handhaben seien, Stichwort Proportionalität. (DFPA/mb1)

*Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist eine selbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Bonn und Frankfurt am Main. Sie vereinigt die Aufsicht über Banken und Finanzdienstleister, Versicherer und den Wertpapierhandel unter einem Dach. Ihr Hauptziel ist es, ein funktionsfähiges, stabiles und integriertes deutsches Finanzsystem zu gewährleisten. [www.bafin.de](http://www.bafin.de)*



### SERIE: VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE – BORN 1947 - STILL GOING STRONG

Winfried D. E. Völcker,  
Hotelier & Gastronom  
[www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de)

#### Lage. Konzept. Betreiber. Der Dauerbrenner...

Schlecht ist schlecht, weniger schlecht macht es nicht besser. Für eine außergewöhnliche Lage mit dem gewissen „Genius Loci“ und Stories ohne Ende, steht z. B. Wiesbaden. Das wussten Könige, Kaiser, Zaren und Sultane und auch der wohlhabende Adel Europas. Sie alle kurten in den heißen Quellen der Weltkurstadt und genossen den köstlichen Riesling des benachbarten Rheingaus.

Es ist um 1850. Der Moskauer Schriftsteller Michailowitsch Dostojewskij war hier. Dostojewskij ließ sich oft im Wiesbadener Casino des kaiserlichen Kurhauses inspirieren, um seine Gedanken dann im „guten alten (Schwarzen) Bock“, O-Ton J. W. von Goethe, niederzuschreiben. Es entstand sein Roman „Der Spieler“. Russen waren gerne in Wiesbaden, oft auf Brautschau. Von Freiherr vom Stein stammen daher diese Worte: „Ich habe nicht gewusst, dass Deutschland ein russisches Gestüt sei. Hätte Conrad Hilton russische Wurzeln gehabt, hätte ich jetzt einen guten Übergang. Seine Eltern waren deutsch und norwegisch, nicht einmal finnisch...“

Die Lage allein ist es nicht. Der Genius Loci, die Attraktivität des Standortes, seine Erreichbarkeit, Sichtbarkeit, Anfahrt, Vorfahrt, seine Werte, der Ruf und die Potentiale zählen. Was geht hier und was geht hier nicht... Conrad Hilton wusste das, weshalb seine Maxime eine andere als Lage war: „Du musst träumen können, Visionen haben, kre-

## Impressum

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

### Chefredaktion:

Constanze Wrede  
Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Immobilienredaktion:

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

### Recht / Anlegerschutzrecht:

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

### Redaktioneller Beirat:

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

### Chefvolkswirt:

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

### Wissenschaftliche Partner:

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

### Verlag:

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

**Vorstand:** Werner Rohmert

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

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

ativ und willensstark sein. Man braucht ein Konzept, mit dem man einen guten Standort zur besten Lage macht.“ Standort ohne Konzept ist wie Acker ohne Saatgut.

Aus dem Konzept erwächst die Marke. Marke ohne ersehntes „Versprechen“ lässt „Labels“, die daran hängen, aussehen wie Eiszapfen am Tannenbaum. Damit eine Marke Strahlkraft verströmen kann, müssen Inhalte her, die sie prägen. Von prägenden Persönlichkeiten mit Profil, von den Conrad Hiltons dieser Welt. Mehr als die Hälfte des deutschen Hotelmarken- und Label-Wahnsinns gehört in die Tonne, die andere Hälfte auf den Prüfstand. Jeder Patron ist mehr Marke als all die sinnleeren Worthülsen. Nur das ich das mal gesagt habe.

Conrad Hilton steht 1956 auf der Budapester Straße in Berlin-West – Kriegstrümmer ringsherum. Mittendrin entscheidet Hilton genau dort sein erstes **Hilton-Konzept** in Deutschland zu verwirklichen. Ein Erfolg! Lage, Konzept, Betreiber, Stadt und Kapital - alles hat gepasst. Drei Kilometer weiter, in Berlin-Ost, reißt die kommunistische Verwaltung den Rest des **ADLONS** ein. Ideologie vs. gesundem Menschenverstand. Sozialismus vs. Kapitalismus. Schlechte Politik ist schlecht, weniger schlechte Politik macht sie nicht besser.

Das **Adlon Hotel**, von der Gründerfamilie geführt, war von Anfang an ein „Hotelprodukt höchster Güte“ und Begegnungsstätte der Granden jener Tage mit unübertroffenem Service, edlem Ambiente und Kunst, Kultur, Kulinarik - was auch der konzeptionelle Leitsatz meines Kollegen und Freundes **HP Wodarz** ist, wurde hier vorgelebt. Diese „Inhalte“ blieben in den Köpfen vieler Menschen bis heute verankert. So sieht Marke aus. Seine Wiedergeburt war nur eine Frage der Zeit, denn alles Gute kehrt einmal zurück. Mittelmaß ist der Tod. Und so betrat bald ein neuer Visionär die Bühne der Hoteltheaterwelt: **Anno-August Jagdfeld**. Jagdfeld wusste immer, worauf es ankommt: Kapital, Konzept und der richtige Mann an der Spitze: „Président-directeur général wurde **Gianni van Daalen**“. Ohne Gianni wäre das neue Adlon nicht wieder das geworden, was es heute ist. Ohne "Kempinski" schon. Wer ADLON heißt, braucht keinen Doppelnamen, schon gar nicht den eines alternden Konkurrenten in Berlin-West. „Keep it simple stupid – after all, it’s all about people“.

**Dieter Müller** zum Beispiel hat es mit seinem „**Motel One** Konzept“ in nur 20 Jahren auf 100 Hotels gebracht. Unternehmenswert heute: 4.0 Milliarden Euro. Sein Konzept wurde weltweit zur Marke. + + + **Jan Henric Buettner**, Hamburger Unternehmer, kaufte vor 20 Jahren die Gutsanlage „Weissenhaus an der Ostsee“. Buettner erfüllte sich einen Traum. Er baute „Weissenhaus“ mit seiner Vision zu einem Luxus-Hotel-Resort aus: **Sotheby** bietet das Anwesen jetzt zum Verkauf an: 185 Mio. Euro „People, Lage, Konzept, Betreiber, Kapital.“ Taugt ein „Président-directeur général oder taugt er nicht, ist auch eine Frage des Standpunktes. **Hotelier und Gastronom Frank Nagel** war für **Arosa-Gründer Horst Rahe** nicht der richtige Mann. Er musste gehen. Buettner erkannte Nagels Hotel-Expertise mit sehr starkem Food & Beverage Background. Das Weissenhaus Resort (ohne Konzernmarke) ist für mich ganz viel auch Nagels Erfolg. Food & Beverage ist halt für jedes „richtige Hotel“ ein Pullfaktor.

Wie sagte ich bereits: It’s all about the right location, the right concept and the right people. Buettner erfüllt sich gerade einen anderen Traum. Er lebt jetzt in Südafrika: „God’s Country“. Top Location. Habe zwei Jahre in RSA gelebt und gearbeitet: Im Mount Nelson Hotel in Kapstadt, im President Hotel, Jo’burg und im Blue Waters Beach & Golf Resort in Durban. Zwischen zwei Jobs auch als „Assistant Sampler in der „**President Brand Goldmine** in Welcome“, 7.800 Fuß unter Tage bei 50° Goldproben aus der Goldader geschlagen um den Goldgehalt zu analysieren. Viele Deutsche zieht es ans Kap der Guten Hoffnung. Erreichbar über Nacht. Angenehmer Sommer-Winter-Wechsel im Schlaf, tolle Weine, aber hohe Kosten für „Abwanderer“... Toller Standort. ■