

6-25

## PB3C News (7. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 10.02.2025

### KOMMENTARE

---

#### Eigenkapitallücke schließen



**Malte Andes**  
HanseMerkur Grundvermögen

Der deutsche Immobilienmarkt durchläuft eine Phase, in der viele Marktteilnehmer mit großer Zurückhaltung agieren. Seit dem Ende der Covid-19-Pandemie kommt es am Markt zu einer stärkeren Ausdifferenzierung der Teilmärkte, insbesondere im Segment der Gewerbeimmobilien: Während in peripheren Teilmärkten die Leerstandsquoten zum Teil prozentual zweistellige Werte markieren, sind Top-Lagen weiterhin kaum von Leerstandsrisiken betroffen. Im Gegenteil: Auf Basis von Mietvertragsabschlüssen und Gesprächen mit Mietern, die wir laufend führen und mit unserem Research untermauern, gehen wir davon aus, dass die Knappheit an modernen Flächen in Top-Lagen eher noch zunehmen wird.

Insbesondere zwei Entwicklungen sind für die aktuelle Situation ausschlaggebend. Beide nehmen in vielen Gesprächen und Verhandlungen eine wichtige Rolle ein: einerseits die noch anhaltende Transaktionsstarre und ihre Folgen, andererseits die Refinanzierungsthematik.

Transaktionsstarre und Liquidität stehen dabei in einem engen kausalen Zusammenhang. Nach wie vor fehlt die Liquidität für Investitionen. Hinzu kommt, dass die Preisvorstellungen zwischen potenziellen Käufern und Verkäufern oft noch voneinander abweichen, sodass es nur wenig Transaktionen gibt. Vor diesem Hintergrund wird verständlich, dass im Juli 2024

in einer Umfrage von EY Real Estate Deutschland 77 Prozent der befragten Asset-Manager die Transaktionsstarre am Markt als eine der größten Herausforderungen bezeichneten.

Die noch niedrigen Finanzierungszinssätze im Bestand treffen in dem veränderten Marktumfeld auf erhöhte Zinsniveaus. Zinsseitig sehen wir zwar keinen weiteren Aufwärtsdruck mehr, wie die jüngsten Zinssenkungen und Aussagen von EZB-Vertretern anzeigen. Allerdings laufen Marktteilnehmer nun Gefahr, aufgrund zwischenzeitlich gestiegener Baukosten und höherer Anschlussfinanzierungskosten die Fremdkapitalgeber nicht mehr bedienen zu können. Dies gilt in besonderem Maße für mit hohen Fremdkapitalquoten finanzierte Projektentwicklungen. Die Verluste aus Gewerbeimmobilienkrediten sind deutlich gestiegen, warnte die Bundesbank bei der Vorstellung des „Finanzstabilitätsberichts 2024“ im November.

Die Vorgeschichte der aktuellen Refinanzierungsproblematik reicht zurück in die Niedrigzinsphase. Zwischen 2019 und 2022 nahm die gewerbliche Immobilienbranche in Deutschland laut Schätzungen Immobilienkredite in Höhe von etwa 228 Mrd. Euro auf. Diese Kredite stehen größtenteils im Zeitraum von 2024 bis 2027 zur Refinanzierung an. CBRE wies bereits im Januar dieses Jahres darauf hin: Gut ein Drittel, also etwa 77 Mrd. Euro, werde angesichts der geschrumpften Kapitalwerte und der höheren Kreditzinsen sowie zusätzlich wegen der gesunkenen Beleihungsausläufe und Beschränkungen beim Zinsdeckungsgrad nicht refinanziert werden können.

Hierbei können wir als Nachrangfinanzierer unterstützend wirken. Wir suchen in Refinanzierungssituationen gemeinsam mit Kreditnehmern und Banken nach Lösungen, die für alle Beteiligten tragbar sind. Banken orientieren sich bei der Refinanzierung aktuell häufig an einem Beleihungsauslauf von maximal 60 Prozent. Darüber gehen Banken, insbesondere auch aus regulatorischen Gründen, aktuell nicht gern hinaus.

Aus unserer Perspektive ergeben sich daraus Gelegenheiten, gemeinsam mit der Bank eine Finanzierung aufzustellen. Dazu greifen wir auf unsere Teams in der Finanzierung und im Investment sowie unser Research zurück und bilden uns unsere eigene Meinung zu dem Projekt. Wenn Qualität und Perspektive stimmen, fühlen wir uns in der Rolle als Nachrangfinanzierer sehr wohl.

Des Weiteren vergeben wir über unseren neuesten Finanzierungsfonds erstrangig besicherte Darlehen für hochwertige Bestandsimmobilien in den Top-7-Städten. Dabei berücksichtigt der Artikel-8-Fonds umfassende ESG-Kriterien.

Wir folgen dem Prinzip, dass wir nur finanzieren, was wir grundsätzlich auch ankaufen würden. Dies ist uns mit unseren eigenen Projektentwicklern, Architekten, Ingenieuren und Investmentmanagern möglich. Der Ankauf und die Abwicklung erfolgen über unsere

deutschen und luxemburgischen Investmentvehikel, an denen sich auch dritte institutionelle Investoren gemeinsam mit der HanseMercur Versicherungsgruppe beteiligen können.

Prominente Beispiele für HMG-Projektentwicklungen sind unsere im vergangenen Jahr erworbenen Neubauprojekte direkt am Kölner Dom und in der Markgrafenstraße in Berlin in der Nähe des ehemaligen Checkpoint Charlie. Wir sind überzeugt, dass diejenigen, die in solchen Top-Lagen moderne, nachhaltige Neubauten errichten, diese bei Fertigstellung in drei bis vier Jahren sehr gut vermieten können, weil es nur wenige Konkurrenzangebote geben wird.

Wir bauen weiter, während andere sich zurückziehen. Unsere Strategie ist es, mit Projektentwicklern wie Bauwens in Köln, Quantum in Berlin oder ABG in Frankfurt am Main zusammenzuarbeiten, die mit unseren hauseigenen Expertenteams kooperieren. So schaffen wir moderne und nachhaltige Flächen für die Nachfrage von morgen.

**Dieser Beitrag erschien am 04.02.2025 in der Versicherungswirtschaft heute**

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).**

LINKEDIN

---

## **Mein Start bei der GIEAG: Vertrauen, Substanz und neue Perspektiven**



**Daniel Argyrakis**  
GIEAG

Seit fünf Wochen bin ich Teil der GIEAG Immobilien AG – und ich bin überzeugt, dass das Unternehmen in einer starken Ausgangslage ist. Warum? Weil hier frühzeitig die richtigen Entscheidungen getroffen wurden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Die Blockchain-Debatte lebt, aber noch nicht in der Immobilienbranche



**Désirée Heyer**

ATMIRA Zentrale Dienste

Vor einigen Jahren gab es eine lebhafte Diskussion darüber, wie schnell die gesamte Immobilienbranche „tokenisiert“ würde. Zur Debatte standen unter anderem Security Token, bei denen Immobilienwerte wie beispielsweise Anleihen hinterlegt werden – oder auch Utility Token, die für eine Serviceleistung innerhalb der Immobilie genutzt werden können. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Die Immobilienwirtschaft wird nicht von selbst nachhaltig



**Hendrik Staiger**

BEOS

Eine lebenswerte Zukunft erfordert unser gemeinsames Engagement, in unsere Werte und Ziele zu investieren – mit Zeit, Geld und Hingabe. Die Immobilienbranche spielt dabei eine entscheidende Rolle. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Beim Thema Wohnen brauchen wir mehr als Schlagworte



**Prof. Dr. Alcay Kamis MRICS**

Vielen Dank an Heike Anger und Silke Kersting vom Handelsblatt für ihre Analyse der Wahlprogramme zum Thema Wohnungsbau. Nach der Lektüre bin ich ernüchtert. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## 30 Jahre Klingsöhr – wir feiern Jubiläum



**Klingsöhr Unternehmensgruppe**

Drei Jahrzehnte erfolgreiche Projekte, starke Partnerschaften und gemeinsames Wachstum – das musste gefeiert werden! Gemeinsam mit langjährigen Wegbegleiter:innen, Geschäftspartner:innen und Familie kamen wir in der Villa der Weberbank Berlin zusammen, um auf das zu blicken, was war – und das, was kommt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Baufortschritt im Überblick



**Berlin Decks**

Bauteil 1: Während bereits erste Möbel in das Innere des Gebäudes einziehen, befinden sich die Arbeiten im Bereich der Außenanlagen auf der Zielgeraden, hier schreiten Asphaltierung sowie die Begrünung der Dächer voran. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## ESG im Asset-Management – was bedeutet das für die Immobilienwirtschaft?



**BEB+**

90 % der Investoren halten Nachhaltigkeit und ESG-Aspekte für zukunftsweisend und planen gezielte Investitionen in die Nachhaltigkeit ihres Portfolios. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Deal Time: Erfolgreicher Abschluss in der Metropolregion Stuttgart



**Lübke Kelber**

Unsere Transaktionsreihe geht weiter! Nach unseren letzten Highlights in Dresden freuen wir uns, heute einen weiteren erfolgreichen Deal bekannt zu geben – dieses Mal in der wirtschaftsstarke Metropolregion Stuttgart. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## BaFin-Chef Branson sieht noch keine Bodenbildung an den Märkten für Gewerbeimmobilien



**Arcida Advisors**

BaFin-Chef Mark Branson hat Ende Januar vor Journalisten eindrücklich davor gewarnt, bei Gewerbeimmobilien bereits Entwarnung zu geben: „Wir können nicht erkennen, dass die Gewerbeimmobilienmärkte die Talsohle gefunden haben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.