

PB3C News (38. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 15.09.2025

KOMMENTAR

Renaissance eines unterschätzten Modells



Yannik Hansen-Schütz

Archy Nova Projektentwicklung

Die Geschichte der Immobilieninvestments in Deutschland ist eine Geschichte voller Wandel: Besonders in den 1990er und frühen 2000er Jahren erfreuten sich geschlossene Immobilienfonds in Form von Kommanditgesellschaften (KG) großer Beliebtheit. Auch Privatanleger beteiligten sich dabei an konkreten Immobilienprojekten und hofften auf attraktive Renditen. Doch mit der Finanzkrise 2008 kam die Ernüchterung: Geschlossene Fonds gerieten zunehmend in Verruf, viele Anleger mussten hohe Verluste hinnehmen. Das Modell scheiterte vor allem an strukturellen Problemen: Illiquidität, hohe Gebühren und teilweise sogar Nachschusspflichten, welche Anleger überforderten und abschreckten. Die KG als Rechtsform geriet in diesem Zuge zunehmend aus der Mode, obwohl sie grundsätzlich attraktiv für Investitionen sein kann.

Grundsätzlich ist es im KG-Modell möglich, sich als Kommanditist direkt an einem Immobilienprojekt zu beteiligen, und die vielfältigen Vorteile gegenüber dem Kauf einer Neubauimmobilie mitzunehmen. Anleger können je nach eingesetztem Kapital unterschiedlich umfangreiche Beteiligungsformen wählen. So ist die Beteiligung an Wohnimmobilien mit Zuordnung zu einer konkreten Wohnung zur Selbstnutzung möglich, ebenso aber auch die Beteiligung als Investor für die Mietwohnungen.

In jedem Fall haben Kommanditisten bessere Mitspracherechte bei der Ausgestaltung des Projekts als bei Investitionen in herkömmliche Immobilienfonds, wo er nur über den Cashflow der Projekte verfügt, nicht aber über die Einzelentscheidungen in der Realisierung. „Wie sollen die Gemeinschaftsflächen strukturiert sein, um ein aktives Zusammenleben zu ermöglichen?“, „Wie werden künftige Mieter ausgewählt?“ oder „Auf welche Ausgestaltung der Badezimmer setzen wir? Und was bedeuten diese Kosten für die Rendite?“ sind Fragen, bei denen Kommanditisten Seite an Seite mit dem Projektentwickler arbeiten können.

Comeback der Kommanditgesellschaft

Inzwischen hat die KG eine Chance für eine bemerkenswerte Renaissance – und das aus guten Gründen. Die ursprünglichen Nachteile lassen sich heute gezielt vermeiden oder zumindest deutlich reduzieren. Gleichzeitig punkten richtig konzipierte KGs mit rund 90% niedrigeren Notarkosten im Vergleich zum klassischen Immobilienkauf. Anleger haben zudem einen wesentlichen Vorteil: Eine Mietpoolkonstruktion sichert gegen Mietausfälle ab. Ein weiterer Vorteil, im KG-Modell fällt -richtig konzipiert – Grunderwerbssteuer nur auf das Grundstück, nicht aber auf das fertige Gebäude an. Daraus resultiert eine erhebliche Ersparnis von mehreren zehntausend Euro pro Wohnung. Ein klarer finanzieller Anreiz, der insbesondere in Zeiten hoher Immobilienpreise und sinkender Mietrenditen die KG interessant macht.

Die wahre Stärke entfalten KGs jedoch erst, wenn sie mit dem Konzept der Baugemeinschaft kombiniert werden. Zum einen eröffnet diese Verbindung semi /professionellen Anlegern attraktive Vorteile, die bislang hauptsächlich Genossenschaften vorbehalten waren. Häufig wird beispielsweise ein bevorzugter Zugang zu Grundstücken oder spezielle Förderungen gewährt. Aber auch die Identifikation einer Baugemeinschaft mit dem Objekt ist ein Wertfaktor, der Investoren bislang verwehrt blieb. Erfahrungsgemäß steigt die Identifikation der Mieter mit dem Gebäude und den gelebten Werten, wenn sie in eine funktionierende Hausgemeinschaft integriert werden. Das bedeutet einen pflegsameren Umgang mit der Ausstattung, eine bessere Kommunikation und letztlich geringere Instandhaltungskosten für den Anleger.

Hybride Modelle schaffen Synergien

Werden die Vorteile der Anleger mit dem Know-how professioneller Immobilienexperten verbunden im Rahmen von Hybrid-Modellen miteinander verbunden, können entscheidende Vorteile entstehen.

Die Projektentwickler kümmern sich um Grundstücksbeschaffung, Finanzierung und Genehmigungen – alles Prozesse, die Fachfremde allein oft vor große Herausforderungen stellen.

Erst wenn die Projektbasis sicher steht, steigen die Anleger als Teil der Kommanditgesellschaft ein, um gemeinsam mit den Profis das finale Konzept abzustimmen und umzusetzen.

Dennoch: Wie bei allen Investments sind auch bei Immobilienprojekten über Kommanditgesellschaften Risiken vorhanden. Neben der Notwendigkeit einer sorgfältigen Prüfung des jeweiligen Angebots sollten Anleger besonders auf transparente Vertragsgestaltungen achten. Wichtige Voraussetzungen sind klare Regelungen zum Austritt aus der Gesellschaft, zum Verkauf der Anteile und zu Haftungsfragen. Zudem ist eine langfristige Perspektive ratsam, da Immobilieninvestments generell eine längere Kapitalbindung erfordern.

Fazit: Hybridgemeinschaft

Die Umsetzung eines solchen Investments gelingt aktuell besonders gut in wirtschaftsstarke Metropolregionen wie Hamburg, München oder Berlin, wo Grundstücke oft hohen Preisen unterliegen und teilweise exklusiv für Baugemeinschaften mit attraktiven Fördermöglichkeiten ausgeschrieben werden. Doch auch urbane Speckgürtel und innerstädtische Baulücken bieten großes Potenzial für erfolgreiche Projekte.

Die Kombination aus Kommanditgesellschaft und Baugemeinschaft ist ein unterschätztes, jedoch sehr attraktives Modell, das semi-/professionellen Anlegern in der heutigen Marktlage einen renditestarken und nachhaltigen Zugang zu gemeinschaftlichen Immobilieninvestitionen bietet. Es verbindet finanzielle Vorteile mit gesellschaftlichem Mehrwert und könnte wesentlich zur Linderung der Wohnungskrise beitragen.

Dieser Beitrag erschien am 01.09.2025 auf asscompact.de.

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

PB3C Real Talk #136: Wohnraumoffensive und Baupraxis: Wege aus dem Stillstand – Kai Gutacker im Gespräch mit Paul Fietz und Johannes Adomeit



Paul Fietz, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Johannes Adomeit, Peter Gross Bau
Kai Gutacker, PB3C

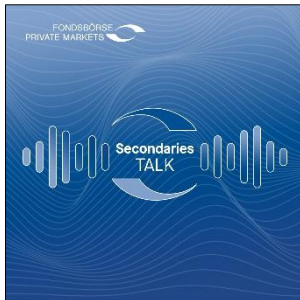
Die Wohnraumoffensive der BImA umfasst bis 2030 die Schaffung von rund 8000 Wohnungen auf bundeseigenen Grundstücken, wobei etwa die Hälfte durch Neubau, die andere durch Modernisierung und Nachverdichtung im Bestand entsteht. Doch Genehmigungen, Denkmalschutzauflagen oder Widerstände vor Ort machen die Umsetzung schwierig.

Damit Wohnraumschaffung gelingt, braucht es aber nicht nur politische Programme, sondern auch eine Baupraxis, die mit effizienten Abläufen, digitalen Methoden und Nachwuchsarbeit Antworten gibt.

Nur im Zusammenspiel von Verwaltung und Praxis können Wohnraumoffensiven Wirkung entfalten und bezahlbare Wohnungen tatsächlich entstehen.

Hören Sie die Ausgabe Nr. 136 des „PB3C RealTalks“ [hier](#)

„Secondaries TALK“ – Nostalgie hilft uns nicht weiter



Alex Gadeberg, Fondsbörse Private Market
Jan Duedden, Arcida Advisors
Jan Döhler, PB3C

Die Zinsen sind gefallen – doch die Immobilienpreise ziehen nicht automatisch nach oben. In dieser Folge des "Secondaries TALK" Podcasts der Fondsbörse Private Markets sprechen Jan Duedden (Arcida Investors), Alex Gadeberg (Fondsbörse Private Markets) und Jan Döhler (PB3C) darüber, warum sich der Markt an neue Bewertungsrealitäten anpassen muss – und weshalb Warten selten die beste Strategie ist.

Was heißt „marktgerecht“, wenn NAVs, Bilanzwerte und beobachtbare Transaktionspreise auseinanderlaufen? Die Runde diskutiert, wie fehlende Transparenz Deals bremst, warum strukturierte Prozesse und Secondaries-Marktplätze realistische Preise sichtbar machen und welche Rolle Banken bei Prolongationen, LTVs und (zu) optimistischen Bewertungen spielen.

Ein Schwerpunkt liegt auf „dated office“-Beständen: Welche Objekte sind besonders betroffen, welche Annahmen kalkulieren Käufer heute ein und wie sieht professionelles Workout in der Praxis aus?

Viel Spaß beim Zuhören!

Hören Sie die Ausgabe [hier](#)

Mid-Year Real Estate Outlook: Neue Chancen für Investoren



Marcus Lemli
CBRE Germany

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt befindet sich derzeit in einer spannenden Erholungsphase. Denn nach der deutlichen Anpassung in den letzten Quartalen zeichnet sich jetzt ein neuer Zyklus ab, der von stabileren Finanzierungskosten, robusten Fundamentaldaten auf den Nuttermärkten und attraktiven Einstiegspreisen geprägt ist. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Aufschlussreiche Bestandsaufnahme des wachsenden Private-Credit-Universums



Dr. Nicolaus Loos
DCCP | Deutsche Credit Capital Partners

Patrick Eisele von portfolio institutionell hat sich auf der diesjährigen SuperReturn, die ich zusammen mit meinem Team von der DCCP | Deutsche Credit Capital Partners besucht habe, umgehört und eine beeindruckende Bestandsaufnahme des wachsenden Private-Credit-Universums geliefert. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der Bau-Turbo kommt – endlich. Aber das allein reicht nicht.



Ingo Weiss FRICS
DRIVEN

Die aktuellen Vorschläge der Bundesregierung zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sind ein Schritt in die richtige Richtung und längst überfällig. Über Jahrzehnte gewachsene Bürokratie hat das Bauen inzwischen zu einem nahezu unmöglichen Kraftakt gemacht. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Drei Mandate in zwei Jahren: eine gewachsene Partnerschaft, die ich sehr schätze.



Lars Jähnichen
IPH Gruppe

Zum 1. Januar 2026 übernimmt die IPH Gruppe das Management der „Kamp-Promenade“ in Osnabrück für Deka Immobilien. Neben dem Center Management verantworten wir auch das kaufmännische und technische Property Management sowie die Vermietung. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Proximity continues to grow in Europe, with a strong presence in Italy.



Proximity

We are delighted to welcome Fabrizio Trani as our new Head of Italy at Proximity. Starting in Q1 2026, he will lead our Italian operations from Milan, build the local team and establish our national headquarters. Fabrizio will report directly to Yvo Postleb, COO of Proximity.

Continue reading on [LinkedIn](#).

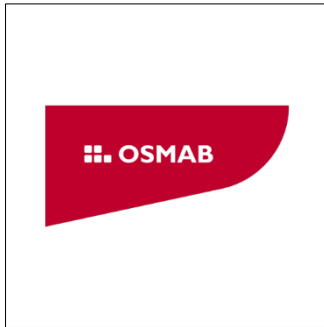
Sustainable Real Estate Survey



RICS in Deutschland

Ihre Teilnahme hilft uns, Markttrends, die Auswirkungen von ESG-Faktoren sowie die Chancen und Herausforderungen im Bereich nachhaltiger Immobilien in Europa besser zu verstehen. Machen Sie mit! Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

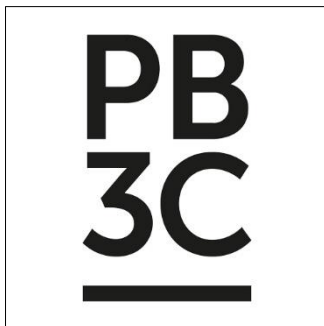
Kölle, wat wor dat schön!



Osmab Holding

Nach sechs Jahren Pause sind die Kölner Lichter zurückgekehrt – und wie ein Phönix aus der Asche erstrahlte das Feuerwerk über dem Rhein. Zehntausende Menschen, ob am Ufer oder auf den Schiffen, hielten den Atem an, als die Raketen den Himmel über dem Dom in Farben tauchten. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Gemeinsam Verantwortung übernehmen



PB3C

Dank des Engagements von Sonja Rösch und in Kooperation mit der PATRIZIA Foundation bot unser PB3C-Netzwerkdinner in Düsseldorf den Gästen nicht nur Raum für Gespräche und neue Kontakte. 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.