



POSITIONSPAPIER

Edition 1 / 2024

Dresden / Siegburg 30. März 2024

Liebe Leser,

anbei erhalten Sie unser neuestes Positionspapier zu den aktuellen Themen der Immobilienbranche, insb. aus Sicht der Investoren / Eigentümer.

Diskutieren Sie gern mit uns und kommentieren auf LinkedIn

[Link zu LinkedIn - Positionspapier](#)

Wir freuen uns auf Ihr Feedback.



Mit besten Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading 'Jörg Winterlich'.

Jörg Winterlich

A handwritten signature in black ink, reading 'Michael Wiesendorf'.

Michael Wiesendorf

Unsere Themen:

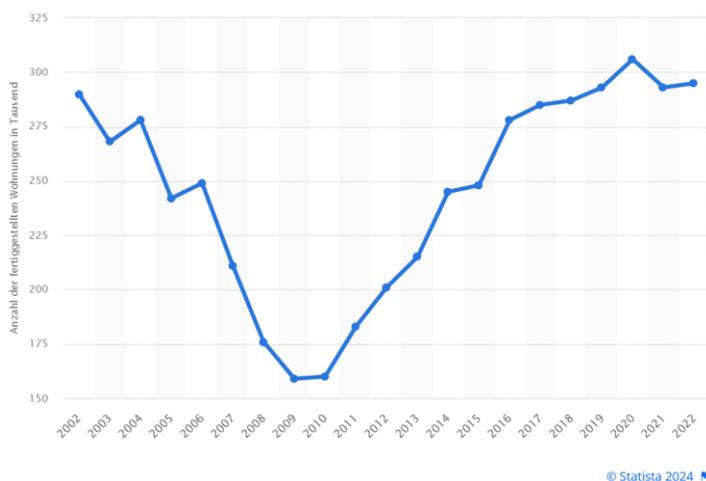
- Neubautätigkeit im Tiefststand
- Zinsen / Target-II und zukünftige Preisentwicklungen
- Energetische Sanierungen
- Dysfunktionale Verwaltung in Deutschland
- Referenzen – wie geht es anders in der Welt
- Fazit und Ausblick

Einleitung

Vom deutschen Immobilienmarkt gibt es leider nur wenig Gutes zu berichten. Einzelne sehr **cashstarke Investoren nutzen die Zeit bereits zu neuen Einkäufen** insb. von Verkäufern unter Druck - und auch die Zahl der Transaktionen scheint sich – wenn auch auf deutlich niedrigerem Preisniveau – zu stabilisieren. Die meisten Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche, insb. die Maklerunternehmen, sind weiter in einem deutlichen **Schrumpfungsprozeß** – viele Unternehmenseigentümer mussten zum Teil erhebliche **Liquiditätsreserven zum Erhalt** ihrer Firmen investieren. Eine leichte Entspannung gibt es an der Zinsfront bei den Langfristzinsen – allerdings bleiben Immobilienfinanzierungen nach wie vor ein schwieriges Thema.

Neubautätigkeit im Tiefststand

Die Neubautätigkeit hat **ihren tiefsten Stand seit 10 Jahren** erreicht. Gerade einmal rund 260.000 Wohnungen wurden in 2023 genehmigt. Laut Statistischem Bundesamt wurden 2022 295.000 Wohnungen fertiggestellt, der Wert für 2023 dürfte ähnlich liegen. Der Erwartungswert für 2024 liegt bei 265.000 Einheiten. Bei typischen Bauzeiten von 2 bis 5 Jahren sind das die Projekte, die in den Jahren 2018 bis 2021 begonnen worden sind. Meist sind hier **Kostenexplosionen und eine deutlich längere Projektdauer** zu verzeichnen. Die von der Politik stets avisierte Zahl von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde zuletzt im Jahr 2000 erreicht. Seitdem gab es stets ein deutliches Defizit - am stärksten im Jahr 2009 mit nur 159.000 fertiggestellten Wohnungen (240.000 fehlende Einheiten).



Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden* in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2022, Quelle: Statista 2024,

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland/>

Gleichzeitig waren Ende 2022 rund 880.000 Wohnungen zwar genehmigt, aber noch nicht gebaut / fertiggestellt. Wie viele von diesen Wohnungen noch auf der Strecke bleiben, ist noch nicht abzusehen. Einerseits sind die Baukosten und vor allem die Bürokratie- und Baunebenkosten massiv gestiegen – andererseits bereitet das hohe Zinsniveau für Bauträger (aktuell 7% bis 11%, da gewerblich und somit Risikoaufschlag) und die sehr restriktive Kreditvergabe / Begleitung der Banken den Baufirmen / Investoren massive Probleme.

Dazu kommen der Mangel an Ressourcen / Fachkräften in diversen Baugewerken und die zeitliche Verschiebung der Fertigstellung durch die hohen Abhängigkeiten der einzelnen Gewerke. Je stärker die Verlängerung bis zur Fertigstellung, umso mehr werden die Margen von den hohen Zinsen aufgeessen. Gleichzeitig sind die **Kaufpreise am Markt deutlich gesunken** bzw. findet ein **Abverkauf nur noch in kleineren Mengen** statt, da die Käufer ihrerseits Schwierigkeiten bei der Finanzierung haben – durch deutlich gestiegene Zinsen und viel höhere Eigenkapitalanforderungen.

Im Jahr 2022 gingen rund **320 Bauträger- und Entwicklungsfirmen Pleite**, im Jahre 2023 stieg diese Zahl auf 578 an. Die Pleitezahl für das Jahr 2024 dürfte nochmals deutlich darüber liegen. Basierend auf dieser Entwicklung dürfte die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2024 und folgende noch einmal deutlich zurückgehen.

Die BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ([Link](#)) - eine 100%ige Tochter des Bundes und einer der größten Immobilieneigentümer in Deutschland, 38.100 eigene Wohnungen im Bestand - die BImA untersteht direkt der Rechtsaufsicht des Bundesfinanzministeriums - **hat im Jahr 2023 nur 68 (!) neue bundeseigene Wohnungen fertiggestellt**, seit dem Jahr 2000 in Summe ganze 200 Wohnungen ([Link](#)).

Bei gleichzeitig steigender Bevölkerungszahl, den deutlich gestiegenen Baukosten, einem verringerten Marktangebot dürfte die Wohnungsknappheit auch in den nächsten Jahren stark zunehmend – was unter normalen marktwirtschaftlichen Verhältnissen **für die Bestandsbesitzer von Vorteil** sein wird.

Zinsen / Target-II und zukünftige Preisentwicklungen

Im letzten Positionspapier hatten wir uns ausführlich damit beschäftigt, dass die starken **Leitzinserhöhungen der EZB nicht die alleinige Ursache für den Preisabtrieb in Deutschland** sein können. Deutschland hat europaweit die höchsten Preisverluste in den vergangenen 2 Jahren zu verzeichnen (statistisch circa -10% im Wohnbereich) – nur wenige andere Länder haben auch Preisverluste – viele europäische Länder sind stabil geblieben oder haben sich preislich deutlich nach oben weiterentwickelt.

Derzeit hoffen viele Investoren auf eine Senkung der EZB-Leitzinsen – teilweise sind die langfristigen Finanzierungskonditionen schon deutlich zurückgekommen – die EZB gibt erste Hinweise, dass eine

Senkung des EZB-Leitzinses anstehen sollte. Damit verbindet sich bei vielen Immobilienbesitzern auch die Hoffnung, dass sich die Kaufpreise wieder weiter nach oben entwickeln – vielleicht auch auf das alte Niveau.

Auch wenn Immobilieninvestment grundsätzlich ein Zinsdifferenzgeschäft ist, so sind wir doch skeptisch, dass eine Zinssenkung zeitnah wieder zu höheren Preisen auf altem Niveau führen dürfte. Dagegen sprechen die massiven strukturellen Probleme und Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand so wie die in großen Teilen immer schlechter funktionierende öffentliche Verwaltung.

Dazu kommen **abfließende Gelder ausländischer Investoren**. Im Dezember 2022 betrug der Target-II Saldo der Deutschen Bundesbank 1,269 Billionen Euro - im Dezember 2023 waren nur noch 1,093 Billionen Euro zu verzeichnen, minus von 176 Milliarden Euro innerhalb von 12 Monaten.



Target-II-Salden der Deutschen Bundesbank von Dezember 2019 bis Dezember 2023

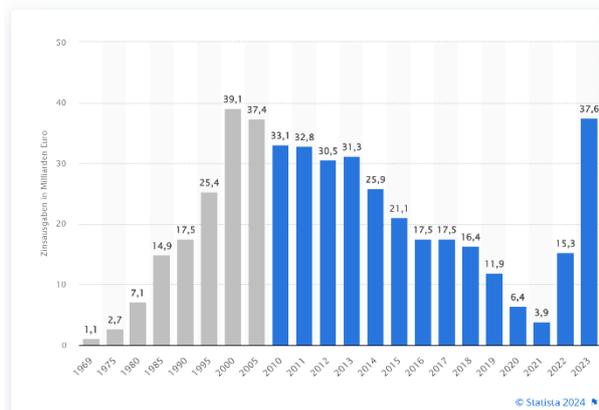
Quelle: Statista, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/233130/umfrage/target2-salden-der-bundesbank/>

Ausländische Anleger / Investoren ziehen teilweise ihr Geld aus Deutschland und anderen europäischen Staaten ab – egal ob es sich um Privatinvestoren, institutioneller Anleger oder Staatsfonds handelt. Dieser Trend dürfte sich gegebenenfalls weiter fortsetzen oder beschleunigen, denn die Sanktionen gegen Russland (selbst wenn sie vollkommen richtig sein mögen) haben auch in anderen Teilen der Welt (insb. China, Indien, Golfstaaten) für eine große **Aufmerksamkeit und teils erhebliche Verunsicherung** gesorgt, gemäß dem Motto „Wenn man in Europa russische Gelder einfrieren oder Vermögen enteignen kann, könnte dies zum späteren Zeitpunkt auch uns passieren.“

Viele Investoren erwarten eine deutliche Leitzinssenkung der EZB – und bezogen auf die eher schwache wirtschaftliche Leistung in den westeuropäischen Staaten, insbesondere Deutschland, wäre eine Zinssenkung wirklich angemessen, um die Wirtschaft anzukurbeln und die meist hoch verschuldeten

Staaten in ihren Haushalten von teuren Zinszahlungen zu entlasten (erwartet für 2024 ca. 42 Mrd. Euro durch den Bund).

Zinsausgaben des Bundes von 1969 bis 2023
(in Milliarden Euro)



Erwartet wird diese Zinssenkung ab dem Sommer – so die ersten Signale der EZB. **Gegen eine massive Zinssenkung spricht jedoch die Tatsache**, dass die Leitzinsen in den USA nach wie vor hoch sind (5,25 – 5,5%), eine Rezession in den USA nicht in Sicht und die amerikanische Zentralbank somit ihre Zinsen hochhalten dürfte. Würde die Europäische Zentralbank ihren Leitzins deutlich absenken, würde das international die Position des Euro schwächen und zu einer Entwertung des Euros über die Wechselkurse führen.

Energetische Sanierungen

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen – speziell das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die KfW-Förderungen und die daraus resultierenden finanziellen, technischen und regulatorischen Herausforderungen – zeigt eine kritische Analyse deutlich auf, dass die **Wahrscheinlichkeit massenhafter energetischer Sanierungen** unter den gegenwärtigen Bedingungen **als gering einzustufen** ist.

Wunschdenken und Dogmatismus muss nun langsam der Realität weichen und die Politik war und ist zur Zurücknahme ihrer überambitionierten Vorhaben gezwungen, sowohl hier in Deutschland als auch in der EU in Brüssel.

Die finanziellen Belastungen für die vom Gesetzgeber gewollten Maßnahmen sind jedoch nach wie vor erheblich und die notwendige Erhöhung der Mieten zur Amortisierung dieser Investitionen stößt, insbesondere in ländlichen und Randlagen, an wirtschaftliche Grenzen. Die Diskrepanz zwischen den höheren Anforderungen an die Energieeffizienz und den realen Möglichkeiten der Immobilieneigentümer, diese umzusetzen und gleichzeitig wirtschaftlich zu bleiben, ist markant.

Die finanziellen Herausforderungen sind massiv. Die initialen Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen sind hoch und die Amortisationszeiten lang. Diese Investitionen rechnen sich nur, wenn entsprechende Mieteinnahmen sichergestellt werden können, was in vielen Gegenden Deutschlands nicht der Fall ist. Insbesondere in ländlichen Gebieten, wo der Immobilienmarkt weniger dynamisch ist, sind signifikante Mietsteigerungen zur Deckung der Sanierungskosten oft nicht durchsetzbar.

Technische Komplexität und regulatorische Anforderungen verschärfen das Problem. Die Umsetzung der geforderten Maßnahmen erfordert ein hohes Maß an Fachwissen und birgt das Risiko, dass Projekte aufgrund von Planungsfehlern oder der Nichterfüllung spezifischer Vorgaben nicht die erhofften Energieeinsparungen erzielen. Dies kann die Wirtschaftlichkeit der Investition zusätzlich gefährden.

Zudem führen zusätzliche Kosten für Fachplanung, Baubegleitung und Zertifizierungen zu weiteren finanziellen Belastungen für die Eigentümer. In einem Markt, der durch steigende Baukosten und einen Mangel an Fachkräften gekennzeichnet ist, werden diese zusätzlichen Anforderungen zu einem kritischen Faktor, der die Durchführung energetischer Sanierungen weiter erschwert.

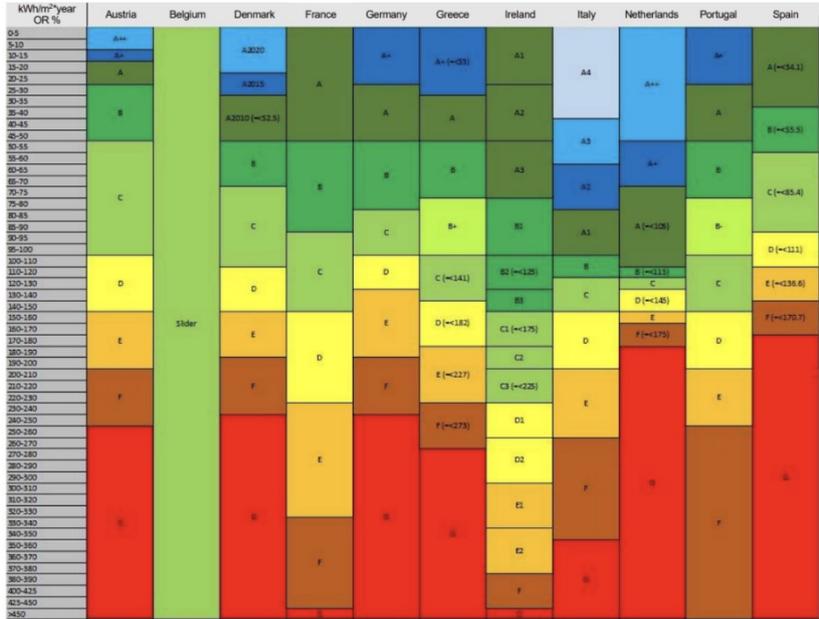
Unter diesen Voraussetzungen ist die Schlussfolgerung klar: Ohne signifikante Änderungen der Rahmenbedingungen, wie etwa eine Vereinfachung der regulatorischen Anforderungen, eine Erhöhung der Förderquoten oder direkte finanzielle Anreize für Eigentümer, wird es nicht zu einer massenhaften Durchführung energetischer Sanierungen kommen. Die derzeitigen Bedingungen schaffen ein Umfeld, in dem **die Risiken und Kosten für viele Eigentümer die potenziellen Vorteile überwiegen**. Insbesondere in Gebieten außerhalb der großen Zentren, wo die wirtschaftlichen Bedingungen weniger günstig sind, erscheinen die Hürden unüberwindbar.

Um eine Wende herbeizuführen und die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden voranzutreiben, bedarf es einer tiefgreifenden Überarbeitung der Förderpolitik und der regulatorischen Rahmenbedingungen. Nur so kann ein Anreizsystem geschaffen werden, das die Sanierungstätigkeit auch unter den Eigentümern kleinerer und wirtschaftlich weniger attraktiver Immobilien attraktiv macht.

Gleichzeitig muss man festhalten, dass bereits die Einordnung eines Gebäudes in die nationalen Energieklassen sehr verschieden vorgenommen wird. Ein Gebäude in der Energieklasse F in Deutschland fällt beispielsweise unter die Energieklasse C2 oder C3 in Irland, ein Gebäude mit der Energieklasse D in Deutschland kann in Italien als Gebäude mit der Energieklasse B und in den Niederlanden als Gebäude mit der Energieklasse A eingeordnet werden. Wenn **hier noch nicht einmal gleiche Maßstäbe angesetzt** werden, wie kann dann sinnvoll eine Rechtsverordnung in der EU funktionieren? Gleichzeitig wissen wir, dass gerade die deutsche Regierung und Verwaltung die EU-

Richtlinien **sehr vorauseilend und übereifrig umgesetzt** und meist Auflagen und Kontrollen deutlich strenger sind als oftmals im Ausland.

Figure 6. Comparison of EPC scales for residential buildings in selected Member States



Source: European DataWarehouse. (June 2020). The Babel Tower of Energy Performance Certificate ratings and databases in Europe

Quelle: Wissenschaftliche Dienste, Deutscher Bundestag
 „Energieeffizienzklassen für Gebäude in Deutschland und den Niederlanden“ Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 072/23, 3. August 2023, ([Link zur Studie](#))

Die Abbildung zeigt einen Vergleich der Energieeffizienzklassenskalen (EPC) für Wohngebäude in verschiedenen europäischen Ländern. Sie verdeutlicht die unterschiedlichen Bandbreiten des Energieverbrauchs (in kWh/m² pro Jahr), die den einzelnen Energieeffizienzklassen zugeordnet sind. Jedes Land hat seine eigene Farbskala und Kategorisierung, was zeigt, dass es keine einheitlichen Standards gibt. Einige Länder haben mehr Kategorien oder feinere Unterteilungen innerhalb der Skalen. Beispielsweise hat Deutschland eine Skala von A+ (sehr energieeffizient) bis H (wenig energieeffizient), während die Niederlande eine Skala von A++++ bis G verwenden. Diese Unterschiede spiegeln verschiedene nationale Standards, Vorschriften und Ansätze zur Bewertung der Energieeffizienz wider.

Zitat aus dem Sachstandsbericht WD 5 - 3000 - 072/23 vom Wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundtages: „Allerdings muss man sich dabei dessen bewusst sein, dass auch im Zuge dieser ‚Harmonisierung‘ die **Effizienzklassen der einzelnen Mitgliedstaaten nicht miteinander vergleichbar** sein werden. Das hängt allein schon damit zusammen, dass die ‚schlechtesten‘ 15 % des

Gebäudebestands in Deutschland einen anderen energetischen Standard haben als beispielsweise die ‚schlechtesten‘ 15 % in Belgien. Folglich heißt Klasse G in Deutschland etwas anderes als in Belgien.“

Dysfunktionale Verwaltung in Deutschland ...

Schaut man wie deutsche Bürokratie und Verwaltung funktionieren, bekommt man immer mehr graue Haare. Eine gewisse Bürokratie und Ordnung muss sein, damit eine Gesellschaft und Wirtschaft gut und rechtssicher funktionieren kann. Das Maß des Sinnvollen und Zumutbaren ist dabei jedoch längst überschritten. In den vergangenen 20 Jahren gab es immer mehr bundes- und landeseigene neue Gesetze und Vorschriften, Durchführungsverordnungen etc., dazu die Umsetzung der Richtlinien der EU aus Brüssel, die von der deutschen Bürokratie meistens sehr genau bis übermotiviert umgesetzt wird. Vorgänge, die früher noch 1 bis 2 Wochen gedauert haben, dauert heute oft 2 bis 3 Monate, Vorgänge für die man früher 2 bis 3 Monate brauchte, dauern heute häufig 1 bis 3 Jahre. Dazu kommen **die teils erheblich gestiegenen Verfahrenskosten, die zusätzlichen Kosten für Stellungnahmen und Gutachter und zusätzliche Reports**. Das führt nicht nur zu einer zeitlichen Verzögerung sondern auch zu immer höheren Nebenkosten (Bürokratie, Zinskosten, Ablaufprobleme) bei gewerblichen Unternehmungen oder Investments.

Gerade bei und nach Corona mit den erheblichen Erschwernissen und Belastungen für Gesellschaft und Unternehmen wäre es gut gewesen, danach eine Verschnaufpause einzulegen und den Bürgern, Unternehmen und Investoren überhaupt die Möglichkeit zu geben sich zu erholen und wieder vernünftig in Gang zu kommen. Ganz im Gegenteil – es erfolgte seit dem Start der Ampel vor 2 Jahren eine immer stärkere Flut an (meist politisch hochmotivierten) Vorhaben und Gesetzen - die die **Funktionalität des Systems nicht nur an die Grenzen bringen sondern häufig überfordern**. Abgesehen davon könnte man bei einer Reihe dieser Projekte vermuten, dass selbst die Gesetze der Physik durch politische Wunschträume und Haltung negiert werden sollen.

Am 13. März wurde vom Bundeskabinett das **Bürokratieentlastungsgesetz Nummer 4** beschlossen - darin enthalten unter anderem leichte Verkürzung von Aufbewahrungsfristen, Abschaffung der Hotelmeldepflicht für deutsche Staatsangehörige, zentrale Vollmachtsdatenbank für Steuerberater, Textformerfordernisse statt Schriftformerfordernisse im BGB, Vereinfachungen im Vereinsrecht und im Gesellschaftsrecht. Das mag ja alles schön und gut sein, aber die Bürokratieentlastungsgesetze 1 bis 3 **scheinen in der Realität zu keinen wirklich relevanten und für die Bürger und Unternehmen spürbaren Erleichterungen geführt zu haben** - ein leichter Abbau hier und da, ein paar Anpassungen dort – das ist nicht annähernd ein Ausgleich für die immer weiter steigenden Reporting- und Dokumentationspflichten - die immer aufwendigeren Verfahren mit der Verwaltung.

Ein Rechenbeispiel – 117.000 Mitarbeiter für 2,81 Millionen Arbeitslose

Wir haben unabhängig von der aktuellen Situation wohl **ein großes strukturelles Problem, was die Angemessenheit, Effizienz und Funktionalität der Verwaltung** angeht.

Hierzu ein kurzes Beispiel: die Bundesagentur für Arbeit hat laut ihrer Vorsitzenden bundesweit insgesamt 117.000 (einhundertsiebzehntausend) Mitarbeiter. Sie sei zudem „**die am stärksten digitalisierte und effizienteste Behörde in Deutschland**“, so die Vorsitzende Frau Andrea Nahles (ex SPD-Vorsitzende). Aus den Webseiten der Bundesagentur ist zu entnehmen, dass rund 20.000 Server und 180.000 vernetzte PCs zur IT-Landschaft der Bundesagentur gehören ([Report hier](#)).

Machen wir dazu eine kleine Rechnung. Wir gehen einfach mal davon aus, dass es die erste und wichtigste Aufgabe der Agentur sei, Arbeitslose in Jobs zu bringen. Bei aktuell 2,81 Millionen Arbeitslosen (Februar 2024) – wir rechnen der Einfachheit halber weiter mit 3 Millionen – sind das rechnerisch für jeden der 117.000 Mitarbeiter der Bundesanstalt rund 25 „Mandanten“ monatlich. Ist das wirklich angemessen und zielführend?

Natürlich mag der einzelne Mitarbeiter sehr fleißig sein und jedes Unternehmen braucht auch eine Führung / Verwaltung, IT und interne Servicejobs, dazu kommen natürlich auch zusätzliche Aufgaben wie Vorbereitung / Beratung zu Lehrstellen, Familienkasse, Fachkräftezuwanderung etc.

Doch zum Vergleich: ein typischer Hausarzt muss pro Tag (!) zirka 40 Patienten oder mehr betreuen, das sind mindestens 800 Patienten pro Monat - ein kaufmännischer Mitarbeiter einer Immobilienverwaltung hat ca. 400 Einheiten pro Mitarbeiter mit jeweils monatlichen Aufgaben.

Führt nicht diese **Art der Verwaltung zu immer mehr Selbstverwaltung** und dient mehr dem Einfluss- und Arbeitsplatzverlust denn der effizienten Lösung eines gesellschaftlichen Problems?

Referenzen – wie geht es anders in der Welt?

Um die eigenen Probleme lösen und sich weiterzuentwickeln, macht es Sinn sich in der Welt umzuschauen und sich ein Beispiel an den Besten zu nehmen. Natürlich kann man nicht immer alles 1 zu 1 umsetzen – aber lieber klug kopiert und angepasst als selbst alles sehr mittelmäßig weiter zu verschlimmbessern.

Als Beispiel für **hervorragende Digitalisierung in Europa gelten die baltischen Staaten**. Dienstleistungen seitens der staatlichen Verwaltung sind weitgehend online verfügbar – Behördengänge werden für Bürger und Wirtschaft größtenteils vermieden. Das betrifft die Beantragung von Dokumenten, Erteilung von Genehmigungen, Abwicklung von Vorgängen und Prozessen.

Das vielgescholtene Saudi-Arabien – in welches die deutsche Regierung nun Waffen liefert – hat innerhalb von zweieinhalb Jahren seine gesamte Verwaltung komplett digitalisiert. Fast ausnahmslos alle Behördengänge können online durchgeführt werden. Die **Digitalisierung schließt selbst die Gerichtsbarkeit ein**. Die meisten Rechtsprozesse werden online geführt – der Richter sitzt beispielsweise in der Hauptstadt Riad – die eine Partei in Jeddah am Roten Meer und die andere Partei z.B. im Ausland in Dubai / UAE. Die Verhandlungsparteien melden sich mit einem elektronischen Personalausweis an, die Verhandlung findet online statt, die Beweisführung läuft online und auch das Urteil und die daraus folgende Dokumente werden digital ausgestellt.

Nehmen wir das **Thema Immobilienkauf** - zum Beispiel in Dubai / Vereinigte Arabische Emirate ein schneller und effizienter Prozess. Ein Termin bei einer Behörde mit Notariatsfunktionen kann quasi innerhalb der nächsten 24 Stunden durchgeführt werden – i.d.R. keine Wartezeiten. Verkäufer und Käufer treffen sich zum Termin beim DLD ([Dubai Land Department](#)) - die Daten des Objektes sowie des Käufers und Verkäufers werden in einen weitgehend standardisierten Notarvertrag eingesetzt und dieser gegebenenfalls um Zusatzvereinbarungen ergänzt. Die Zahlung findet im selben Termin mit einem speziellen Scheck statt, der wie Bargeld funktioniert. Das DLD stellt zur finalen Eigentumsübertragung den neuen „Title Deed“ aus – incl. QR-Code und gespeichert / gesichert per Blockchain. **Innerhalb von rund 1 Stunde (60 Minuten) ist der gesamte Vorgang vom Notarvertrag über die Kaufpreiszahlung bis zur fertigen Umschreibung vollzogen!** Die Parteien erhalten die Dokumente sofort digital. Mit dem neuen (digitalen) Title Deed kann jetzt der Käufer zu seinem neu erworbenen Immobilienbesitz gehen und diesen auch in der Praxis übernehmen. Die 4% Grunderwerbsteuer sind an das DLD Dubai Land Department zu zahlen. Eine laufende jährliche Grundsteuer gibt es nicht. Der Käufer löst den Scheck bei seiner Bank ein und hat am selben Abend das Geld auf seinem Konto gutgeschrieben.

Dubai hat seit 2019 einen eigenen **Minister für AI Künstliche Intelligenz und digitale Ökonomie** ([Link](#)). Das Ministerium gibt mittlerweile sogar eigene Broschüren zu den besten KI-Anwendungen heraus ([AI Guide 1](#), [AI Guide 2](#)). Bis 2030 soll die AI / Digitalisierung 20% des Bruttoinlandsproduktes (BIP) beitragen.

Persönliche Anmerkung I von Jörg Winterlich: Ich bin viel in der Welt unterwegs. Jedes Mal wenn ich zurückreise fühlt sich das aktuelle Deutschland an wie ein KFZ auf der Autobahn, welches mit 80 km/h fährt. Und das **Ausland zieht mit 160 km/h vorbei** - aus deren Blick bleiben wir fast stehen. Selbst wenn wir ein bisschen optimieren und vielleicht statt der 80 km/h dann 90 oder 95 Kilometer pro Stunde fahren – wir bleiben trotzdem stehen und das Ausland gibt bei 160 km/h noch weiter deutlich Gas.

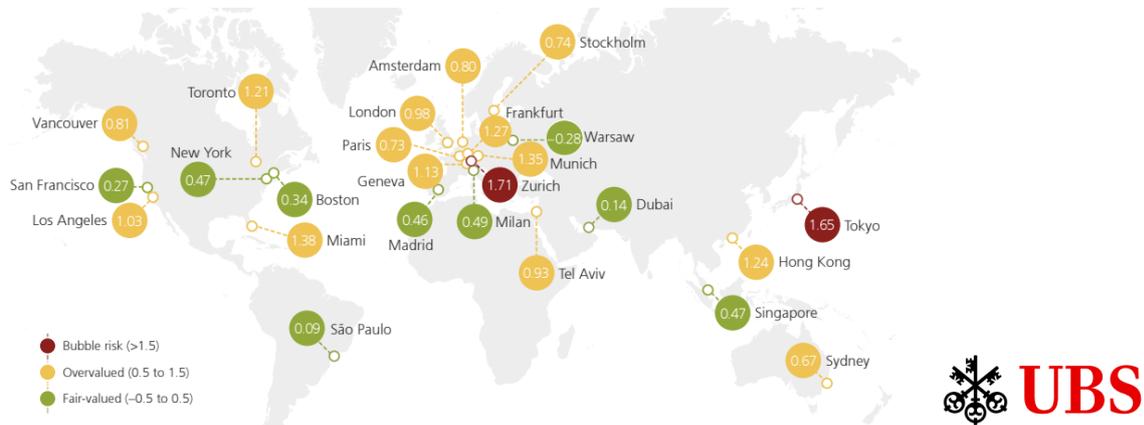
Persönliche Anmerkung II von Jörg Winterlich: Vom 30. November bis 13. Dezember fand der **Weltklimagipfel in Dubai** statt ([Link](#)). Die Deutsche Delegation umfasste mehr als 250 Regierungsmitarbeiter, zuzüglich Journalisten und Begleitpersonal insgesamt rund **400 Personen aus Deutschland**. Der Weltklimagipfel war eines der Hauptthemen in den deutschen Leitmedien. Es gibt jedoch auch einen anderen sehr spannenden Gipfel in Dubai - nämlich den jährlich stattfindenden **World Governments Summit** ([Link](#)). Dies ist eine seit 2013 bestehende globale Plattform für den Wissensaustausch von Regierungen und Verwaltungen (über 4.000 Teilnehmer aus 150 Ländern [viele Regierungschefs und Minister, Führer von Organisationen, wie z.B. Ajaypal Banga, Präsident der Weltbank-Gruppe], 200 Speaker, 85 Internationale Organisationen). Es geht um den globalen Dialog zu Regierungs- und Verwaltungsarbeit, Zukunftsgestaltung, Zielsetzungen, Technologie, Innovation und Effizienz. Mit dem **Best Minister Award** ([Link](#)) wird zudem jährlich die beste und außergewöhnlichste Arbeit eines Ministers weltweit ausgezeichnet (2023 Dr. David Moininga Sengeh, Bildungsminister in Sierra Leone; 2022 Azucena Arbeleche, Ministerin für Ökonomie und Finanzen Uruguay). Selbst Klaus Schwab, der Gründer des WEF World Economic Forum gehört zu den regelmäßigen Teilnehmern des Summits. Nun frage ich - wie groß war die deutsche Regierungsdelegation zum World Governments Summit? Wie oft ist in den Deutschen Medien über diesen Gipfel berichtet worden? Ist es nicht Zeit, uns an den Besten zu orientieren und Know How zu effizienter Regierungsführung und Verwaltungsleistung auf internationaler weltweiter Ebene auszutauschen?

Fazit und Ausblick

Auch wenn viele Fachleute und Investoren die Zeit für deutliche Zinssenkungen in 2024 gekommen sehen, darf man sehr skeptisch bleiben, ob dies den deutschen Immobilienmarkt wieder richtig in Schwung bringt und an die früheren Preisniveaus anknüpfen kann. Da in den USA die Leitzinsen relativ hoch sind und dennoch eine Rezession ausgeblieben ist, dürfte es für die Europäische Zentralbank schwierig werden die europäischen Leitzinsen deutlich zu senken, denn dies führt automatisch zu einer Abwertung des Euro-Wechselkurses. **Einer Erholung des deutschen Immobilienmarktes stehen weitere diverse Gründe entgegen** – von der Kapitalabwanderung aus der Bundesrepublik über die restriktive Kreditvergabe der Banken, die lähmende und in Bürokratie gefesselte Wirtschaft, die Abwanderung von Unternehmen ins Ausland und die innen- und außenpolitischen Unsicherheiten.

Viele Investoren bleiben **der Immobilien weiter verbunden** – denn das Investitionsmodell Immobilie ist nach wie vor in Ordnung bzw. attraktiv. Eine Reihe Investoren lassen dabei ihr **Geld mittlerweile lieber im Ausland arbeiten**, auf Grund der einfacheren Rahmenbedingungen, der eigenen Asset-Allokation aber auch der wirtschaftlichen Attraktivität. Ziele deutscher Investoren / Anleger sind vor allem Südeuropa insb. Spanien, die Schweiz (mehr zur Geldabsicherung), viele investieren auch in Dubai / VAE (ein attraktiver Markt mit Potential).

Der von der Schweizer Großbank UBS herausgegebene Real Estate Bubble Index ([Link](#)) zeigt gut auf, welche internationalen Standorte u.a. relevant sind und wie diese hinsichtlich ihrer preislichen Attraktivität und Zukunftschancen zu werten sind.



Quelle: UBS Global Real Estate Bubble Index 2023 (erschienen 20.09.2023)

<https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/2023/global-real-estate-bubble-index.html>

Andere Investoren / Anleger nutzen **verstärkt andere Assetklassen** wie Aktien, Rohstoffe, Krypto-Währungen oder Edelmetalle. Neben der besseren internationalen Verteilung, bessere Verteilung auf die Assetklassen und eigenen Risikoabsicherung spielen dabei natürlich persönliche Vorlieben, Lebensmodelle, Transportabilität von Assets, steuerliche Hintergründe und Finanzierbarkeit eine entscheidende Rolle.

In wie weit wir eine solche Immobilien-Boomphase wie zwischen 2008 und 2022 mit einer Verdoppelung bis Vervierfachung der Werte (je nach Region und Immobilientyp) in unserem Leben in Deutschland noch einmal erleben können ist sehr fraglich. Doch Chancen gibt es immer – wenn man international blickt.

Interner Hinweis

Ab dem Jahre 2024 gibt es dieses Positionspapier nicht mehr 1 mal pro Quartal - sondern in mehreren Editionen pro Jahr - je nach Themenbedarf und Anlasspunkt.

Die Autoren



Dresden / Siegburg, 30. März 2024

A handwritten signature in blue ink that reads "Jörg Winterlich".

Jörg Winterlich

A handwritten signature in black ink that reads "Michael Wiesendorf".

Michael Wiesendorf

Anmerkung der Autoren

Wir gehören keiner politischen Partei an oder unterstützen diese. Wir würden uns viele Entwicklungen in unserem Land anders wünschen. Jedoch ist die Situation so wie sie ist und wir müssen uns entsprechend anpassen. Unsere internen Umfragen liefern uns entsprechend Erkenntnisse. Die Ergebnisse und deren Klarheit und Entwicklungstendenz haben uns teilweise selbst überrascht - bringen uns selbst und unserem Netzwerk jedoch ein klares Bild der Realität.

Ihr direktes Feedback zu diesem Positionspapier senden Sie gern direkt an:

positionspapier@immobilien-investment-akademie.de