

standort

Deutschland ist derzeit in Europa eher wirtschaftlicher Bremsklotz als Wachstumslokomotive. Die Probleme des Landes sind vielfältig und nicht einfach zu lösen.

.....Seite 2

events

Ein Thema haben alle Teilnehmer der Immobilienmesse Mipim im März im Cannes gemeinsam: das Wetter. Aber auch im übertragenen Sinn ist die Mipim ein Barometer für die Lage auf den Märkten.

.....Seite 6

best practise

„Jede Region kann eine Gunstlage sein, man muss nur wissen wofür.“ Im österreichischen Waldviertel hat man die richtigen Nischen besetzt.

.....Seite 10

literatur

Ein Buch, das am Beispiel der Gletscher das Werden des Lebens und die Folgen des Klimawandels betrachtet und in einen größeren Zusammenhang einbettet.Seite 13



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Foto: ianaconte / Adobe Stock

einiges ist anders! Aus dem SPH Newsletter ist nach 101 Ausgaben das SPH Magazin geworden. Im März 2011 lagen wir mit Newsletter wohl noch richtig, doch bei den begrifflichen Veränderungen gelten wir mit unserem Erscheinungsbild längst als E-Paper. Unter Newsletter versteht man inzwischen etwas anderes. Hinzukommt, dass die Meldungen, also die News, sogar mit dem bisherigen Schwerpunkt CEE/SEE, auf immer mehr tagesaktuellen Homepages sehr viel früher nachzulesen sind als bei uns. Nun stehen die Artikel, auf die wir nach den News von Anfang an gesetzt haben, beim SPH Magazin im Mittelpunkt.

Einiges – und das hat nun wirklich eine andere Dimension – ist mit der Wahl in den USA anders! Seit seinem Amtsantritt hat Donald Trump nicht nur Amerika, sondern die ganze Welt und besonders auch Europa aufgemischt. Bekannte Muster sind passé, eingespielte und vorhersagbare Verhaltensweisen befinden sich auf dem Prüfstand. An eine solche weitreichende Veränderung in kürzester Zeit kann ich mich nicht erinnern. Das gesamte Ausmaß mit der Vielzahl von Konsequenzen sorgt für nicht weniger als eine andere Welt, in der wir nun leben. Einiges ist mit den vorgezogenen Neuwahlen im Februar 2025 auch in Deutschland anders. Es bleibt spannend, wie schnell die Regierungsbildung stattfindet und dringend nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa benötigte Neuerungen auf den Weg kommen.

Einiges bleibt aber auch, so aktuell die Mipim im März. Darüber, zu Deutschland und zu anderem mehr lesen Sie in dieser Ausgabe.

Ihr

Andreas Schiller

ENDE DER TALSOHLE IN DEUTSCHLAND?



Foto: Rochu_2008 / Adobe Stock

Für Europas Wirtschaft eine wichtige Frage: Schafft es Deutschland, wieder auf Wachstumskurs zu kommen?

2023 sank das Investmentvolumen in gewerbliche Immobilien in Deutschland auf weniger als die Hälfte des durchschnittlichen jährlichen Transaktionsvolumens der Jahre seit 2015. 2024 stieg es vor allem im letzten Quartal wieder an. Doch ist damit schon die Talsohle durchschritten?

Mit der Anhebung des Leitzinses durch die EZB im Juni 2022 ging die Null-Zins-Phase, die 2016 begonnen hatte, zu Ende. Ab Juli 2022 bis September 2023 stieg der Leitzins auf 4,5 % an und sank erst ein Jahr später wieder schrittweise auf derzeit

2,9 %. Mit der Anhebung des Leitzinses ging die Zeit der günstigen Finanzierungen für Immobilieninvestitionen zu Ende, die Transaktionen in Deutschland brachen ein und lagen 2023 auf den gewerblichen Immobilienmärkten bei lediglich EUR 22,5 Milliarden – selbst in den Jahren der Corona-Pandemie erreichte das Investmentvolumen Werte deutlich über EUR 50 Milliarden. Da mag es manchem schon wie ein Silberstreif am Horizont erscheinen, dass sich das Investmentvolumen 2024 um knapp 15 % auf EUR 25,9 Milliarden erhöht hat, wobei vor allem die letzten drei Monate des Jahres zu dieser Steigerung beigetragen haben.

Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate ist jedoch nicht nur das Investmentvolumen gestiegen, „sondern auch die Anzahl der registrierten Transaktionen“, nämlich um 16 % auf gut 1.100. Der Immobilienberater interpretiert es „als Indiz für ein wieder größeres Käuferinteresse“ und ergänzt: „Diese positive Marktentwicklung ist vor dem Hintergrund des weiterhin schwierigen konjunkturellen Umfelds nicht selbstverständlich.“

Dieses konjunkturelle Umfeld bietet derzeit wenig Anlass zu Optimismus. Gerade musste der Ausblick auf das Wirtschaftswachstum 2025 in Deutschland noch

weiter nach unten korrigiert werden. Die Europäische Kommission und die OECD gehen von 0,7 % aus, die Bundesregierung selbst hat jüngst ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum 2025 von 1,1 % auf 0,3 % abgesenkt. Deutschland dürfte damit auch in diesem Jahr Schlusslicht beim Wirtschaftswachstum in Europa werden. Immerhin ist von Wachstum die Rede. Denn in den vergangenen zwei Jahren ist Deutschlands Wirtschaft geschrumpft – das erlebte die deutsche Wirtschaft zuletzt in den Jahren 2002 und 2003.

Deutschland ist nicht mehr eine Lokomotive, sondern ein Bremsklotz für die wirtschaftliche Entwicklung der EU. Nach Angaben des EU-Statistikamts Eurostat stagnierte die Wirtschaft im Euroraum im letzten Quartal 2024 und wuchs in der EU-27 nur leicht um 0,1 %. Über das gesamte Jahr rechnen die Statistiker EU-weit mit einem Zuwachs von 0,8 % und einem Plus von 0,7 % im Euroraum. Für 2025 liegen die Prognosen in der Eurozone bei 1,3 %, in der EU-27 bei 1,5 %.

Betrachtet man die Ursachen für die schwächelnde Wirtschaft in Deutschland, so scheint der Weg aus der Flaute heraus eher steinig. Ein Argument für den Absturz sind die gestiegenen Energiepreise im Gefolge des Ukrainekriegs. Doch das allein kann es nicht sein, denn schon vor 2020 lag Deutschland am oberen Ende der Skala der Industriestrompreise in Europa – nur Dänemark war noch teurer. In der Tat ist 2022 der Strompreis für Industrie und Unternehmen in die Höhe geschossen und hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, doch inzwischen haben sich die Preise wieder eingependelt und liegen in etwa auf dem Niveau von 2021. Für Entlastung sorgte auch die Abschaffung der EEG-Umlage.

Was sich bemerkbar macht, ist die wachsende Konkurrenz durch China für deutsche Exporte. Nicht nur sind die Zeiten vorbei, in denen China als wachsender Markt vor allem der Automobilindustrie satte Gewinne versprach, umgekehrt drängen zunehmend chinesische Exporte auf andere Märkte. So verringerte sich

2023 der Warenexport nach China auf EUR 97,3 Milliarden – 2021 lag dieser Wert noch bei EUR 122,1 Milliarden. Gleichzeitig steigerte sich der Warenimport von EUR 141,7 Milliarden (2021) auf EUR 157,2 Milliarden (2023).

knapp 10 % an den Gesamtausfuhren sind die USA der wichtigste Exportpartner Deutschlands. Jede Maßnahme, die den Handel mit den USA und die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Produkte in den USA erschwert, zieht entsprechend



Foto: Andres Mejia / Adobe Stock

China wird zunehmend zu einem Konkurrenten für die deutsche Exportwirtschaft.

Nach dem Einbruch 2020 während der Corona-Pandemie waren die deutschen Exporte 2021 und 2022 wieder gestiegen und lagen sogar höher als 2018 und 2019. 2023 gingen die Exporte um 2 % zurück, im ersten Halbjahr 2024 waren sie um weitere 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Welche Bedeutung der Export von Waren und Dienstleistungen für die deutsche Wirtschaft hat, zeigt sich daran, dass diese Exporte gut die Hälfte zum BIP beitragen. 2023 waren das wichtigste Exportgut Kraftfahrzeuge und deren Teile (17,3 %), gefolgt von Maschinenbau (14,4 %) und chemischen Erzeugnissen (9 %).

Die handelspolitischen Kapriolen des amerikanischen Präsidenten sind auch nicht dazu angetan, mit Optimismus in die Zukunft zu schauen. Mit einem Warenexport im Wert von EUR 158 Milliarden (2023) und damit einem Anteil von

negativen Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft nach sich.

Die negativen Entwicklungen in Deutschland bleiben nicht ohne Auswirkungen auf andere Volkswirtschaften in der EU, für die Deutschland ein wichtiger, wenn nicht der wichtigste Exportmarkt ist. Wenn in Deutschland die Importe zurückgehen, gefährdet das auch Arbeitsplätze in anderen Ländern. Ein sehr deutliches Beispiel ist die Automobilindustrie, die in vielen osteuropäischen Ländern eine Schlüsselbranche ist. Es sind ausgerechnet die Elektroautowerke, die deutsche Automobilkonzerne herunterfahren wollen, weil die Nachfrage nach E-Autos insbesondere in Deutschland deutlich eingebrochen ist. Grund dafür sind einerseits Fehlentscheidungen der Konzerne – die Modelle liegen alle im hochpreisigen Segment, das sich in wirtschaftlich unsicheren Zeiten nicht jeder leisten kann und will –, andererseits das

Foto: ehrenberg-bilder / Adobe Stock



Auch bei der Bildung und Berufsausbildung hat Deutschland Defizite.

Chaos um die staatliche Kaufförderung, die Ende 2023 abrupt beendet wurde.

Die Politik ist ein weiteres Thema. Die 2021 gebildete Bundesregierung aus drei Parteien, die so genannte Ampelkoalition, zerrieb sich an Themen wie Ukrainekrieg, Energiewende und Energiekrise, Inflation sowie an finanz- und wirtschaftspolitischen Fragen und zerbrach Ende 2024. Die vorgezogenen Neuwahlen im Februar 2025 werden nach bisherigen Prognosen kaum eine schnelle Regierungsbildung ermöglichen, so dass der politische Stillstand wohl noch eine Weile andauern wird.

Hinzu kommen strukturelle Probleme, die nicht schnell zu lösen sind. Dazu gehört eine marode Infrastruktur, aber vor allem ein Übermaß an Bürokratie sowie der demografische Wandel mit dem Mangel an Arbeitskräften, die das Wachstum dämpfen. Diese beiden Punkte sind inzwischen in aller Munde, sie sind es aber nicht allein.

Die Wichtigkeit von Bildung ist zwar ein beliebtes Thema politischer Sonntagsreden, doch die Realität sieht wenig rosig aus: fehlende Lehrkräfte – rund 12.000

Stellen sind unbesetzt – und heruntergekommene Schulen, überdurchschnittliche Leistungseinbußen deutscher Schüler im Bereich Mathematik, Naturwissenschaften und Lesekompetenz bei den PISA-Tests. Noch erschreckender ist die Tatsache, dass über 52.000 junge Menschen 2022 die Schule ohne jeden Abschluss beendeten. Der Datenreport 2024 des Bundesinstituts für Berufsbildung (BIBB) konstatiert, dass 2,9 Millionen junge Erwachsener zwischen 20 und 35 Jahren ohne Berufsabschluss sind – das ist fast jeder fünfte in dieser Altersgruppe. Die Zahlen sind umso erschreckender, wenn man bedenkt, dass die beruflichen Anforderungen eher höher werden und dass sich der Mangel an Arbeitskräften mit dem Ausscheiden der Generation der Babyboomer noch weiter verschärfen wird.

Es ist also ein ganzes Bündel an externen und internen Herausforderungen, vor denen Deutschland steht. Inzwischen schlagen die wirtschaftlichen Schwierigkeiten auch auf den Arbeitsmarkt durch. Nach einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft wollen vier von zehn deutschen Unternehmen 2025 Personal reduzieren.

Gleichzeitig haben die Unternehmen ihre Investitionspläne deutlich gekürzt. Grund sind die schlechten wirtschaftliche Aussichten. Der Geschäftsklimaindex des ifo Instituts war im Dezember 2024 auf 84,7 Punkte gesunken – vom Indexwert 100 im Jahr 2015.

Aber auch die Stimmung in der Bevölkerung ist nicht gerade optimistisch. Viele bisherige Gewissheiten lösen sich auf, eine Krise scheint die nächste zu jagen, eine Lösung der politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Probleme scheint nicht in Sicht, und Unsicherheit macht sich breit. Entsprechend steigt die Sparneigung und werden Anschaffungen aufgeschoben. Die Konsumstimmung sank im Januar 2025 erneut und wird nach bisherigen Prognosen weiter sinken.

Deutschland befindet sich in vielerlei Hinsicht in einer Abwärtsspirale und diese umzukehren wird keine leichte Aufgabe, ganz abgesehen von den externen Einflüssen, die nur bedingt zu beeinflussen sind. Einfache Lösungen werden nicht helfen, das Land wieder zur „Lokomotive“ zu machen. | **Marianne Schulze**

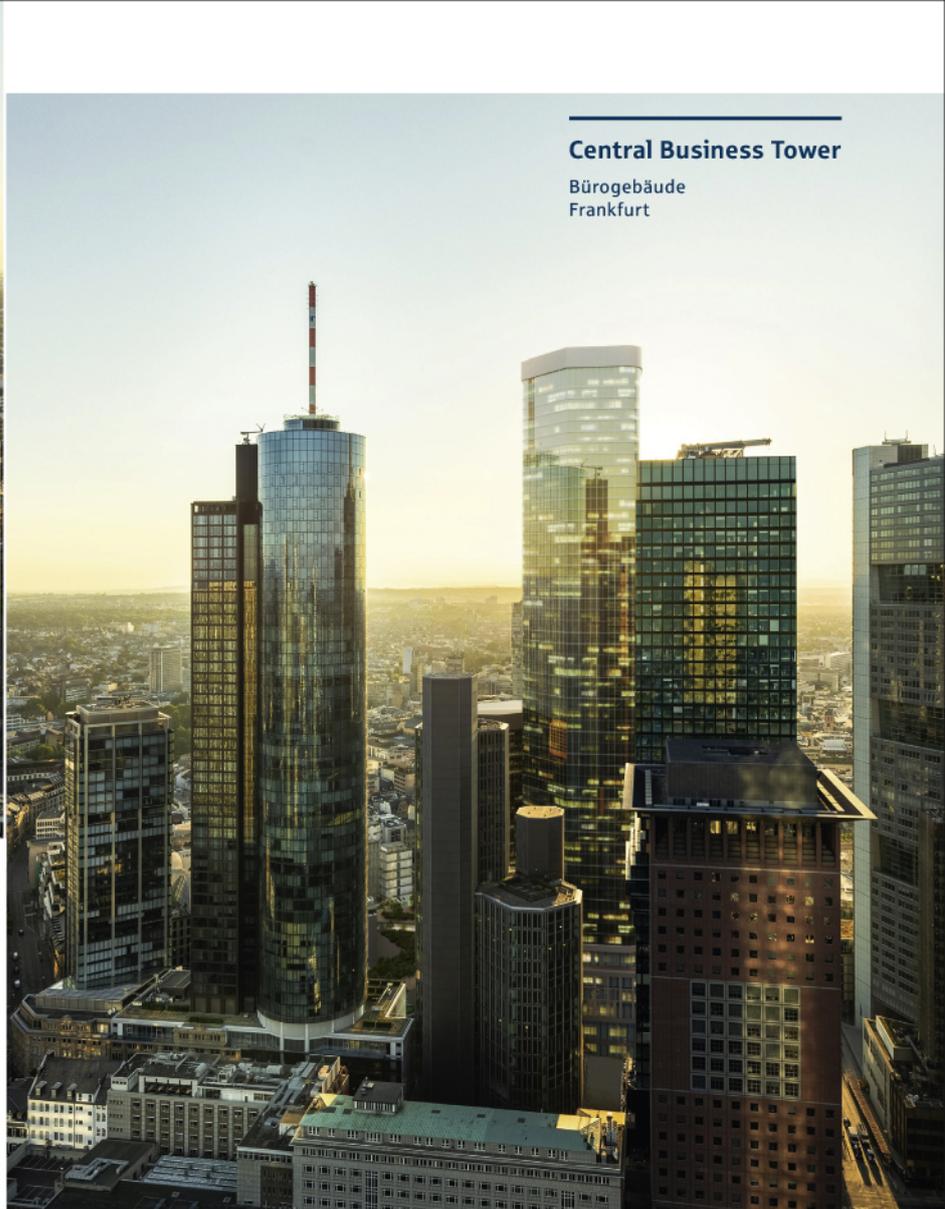


Foto: redaktion931 / Adobe Stock



Foto: Mario Hoessel / Adobe Stock

Auch die marode Verkehrsinfrastruktur beeinträchtigt die Wirtschaft.



Central Business Tower

Bürogebäude
Frankfurt

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Hall Riviera 7 | Stand R7.G20



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



Tour Sequana

Bürogebäude
Issy-les-
Moulineaux
Frankreich



Varso Place

Bürogebäude
Warschau
Polen



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



The Flow Building

Gemischt genutzte
Immobilie
Prag
Tschechische Republik

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.

„UND JETZT ZUM WETTER“



Foto: S. d'Halloy / Image & Co

Die Frühlingssonne in Südfrankreich ist für viele Teilnehmer der Mipim ein zusätzlicher Anreiz, nach Cannes zu reisen.

Mitte März steht für die Immobilienbranche traditionell die Mipim im Kalender. Da die Côte d'Azur schon eine besondere Region ist, geht es jedes Mal auch darum, ob die Sonne scheint und welche Winde wehen. Diese Frage stellt sich jedoch nicht nur beim Wetter, sondern in vielerlei Hinsicht.

Mittlerweile seit Jahrzehnten findet im März die Mipim im südfranzösischen Cannes statt. Beim Frühjahrstreffen der internationalen Immobilienbranche strahlten viele Jahre lang Investoren, Projektentwickler, Berater und Finanzierer, aber auch Architekten und Raumplaner sowie

zunehmend Anbieter digitaler Lösungen tagsüber oft mit der Frühlingssonne um die Wette. Bei fast jedem Telefonat in andere Regionen und inzwischen in manchen Postings ging es um die Temperaturen und den Sonnenschein. Doch die Zahl der strahlenden Gesichter geht schon seit einigen Jahren zurück. Denn die Immobilienbranche sieht sich mit einer Menge von Problemen konfrontiert. Die Vielzahl sowohl extern bedingter als auch in der Branche selbst verursachter Schwierigkeiten hat zu enormen Veränderungen geführt, für die als Formulierung „perfect storm“ wettermäßig eher passen würde – wiewohl in Cannes Sturmwinde hoffentlich auch dieses Jahr ausbleiben.

Schon immer war die Mipim durch eine starke Ambivalenz gekennzeichnet. Einerseits ist die Côte d'Azur nun einmal ein recht exklusiver Veranstaltungsort und die in Cannes vor Anker liegenden und von einigen Ausstellern der Mipim als Ergänzung zu ihrer Standfläche im Palais des Festivals gemieteten Yachten bestätigen rasch einige Vorbehalte gegenüber dem Erscheinungsbild der Immobilienbranche. Andererseits ermöglicht eine solche Messe auch mit jeder Menge von Veranstaltungen zahlreiche Begegnungen und Eindrücke in kurzer Zeit, Austausch inklusive. Zwar ist der Aufwand erheblich, manchmal auch in finanzieller Hinsicht, doch geht es um große Investitionen und bei der

Vielzahl von Terminen an ein paar Tagen an einem Ort auch um Zeit- und Reisekostensparnis. In dieser Ambivalenz stand die Mipim von Anfang an.

Ambivalent sind zudem die Einschätzungen der Teilnehmer, zu denen auch die öffentliche Hand gerechnet werden muss. Denn Städte und Regionen sowie manch-

ler. Eine Zahl vorab zu kommunizieren, ist schwierig, da seitens des Veranstalters RX, vormals Reed Midem, nur teilnehmende Unternehmen und Organisationen aufgelistet werden. Das sind mit Stand 21. Februar 2025 immerhin rund 5.400 aus 78 Ländern. Für die Mipim im zurückliegenden Jahr 2024 nannte RX abschließend die Zahl von mehr als 20.000 Teilnehmern

scheint sie nicht. Es sei denn, dass bei der Notwendigkeit eines Mottos der Palais des Festivals als Ort der Handlung für die vier Tage im März bemüht werden sollte. Wie ausgeprägt die Festivalstimmung derzeit in der Immobilienbranche ist, sei ebenfalls dahingestellt.

Auch bei dem vor der eigentlichen Mipim, die von Dienstag bis Freitag dauert, am Montag stattfindenden Kongress beeindruckt der Titel. „Housing Matters!“ Wer hätte das gedacht? Wenn man, wie es das Programm bestätigt und es in gewisser Weise üblich ist, ‚Housing‘ mit Wohnen gleichsetzt, zeigt sich umso stärker, dass Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen ist, also schon immer ‚matterted‘. Nur hat sich in vielen Städten die Situation an den Wohnungsmärkten derart zugespitzt, dass Themen wie bezahlbares Wohnen, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, die Rolle des sozialen respektive geförderten Wohnungsbaus in den letzten Jahren immer wichtiger geworden sind. Aber auch das ist in der Immobilienbranche hinlänglich bekannt und gehört mittlerweile bei einigen Marktteilnehmern bereits zu deren Investitionsstrategien. In der bayerischen Landeshauptstadt München, die wie Frankfurt auch seit langem mit einem Stand vertreten ist, lebte Karl Valentin. Von ihm stammt der Satz: „Es ist schon alles gesagt, nur noch nicht von allen.“



Foto: M. Fogli / Image & Co

Traditionell gehört ein umfangreiches Konferenzprogramm zur Messe dazu.

mal auch Landesauftritte sind schon traditionell und somit auch dieses Jahr wieder stark vertreten. Dabei ist die Mipim von hoher Internationalität geprägt. Wer besonders Eindrücke aus anderen Ländern und gar Kontingenten einfangen möchte, findet auf der Mipim nach wie vor das größte Angebot – sei es im Palais des Festivals oder in den umliegenden Zelten unterschiedlicher Größe und Ausstattung, vornehm Pavillons genannt. Blickt man über einen längeren Zeitraum oder auch nur von Jahr zu Jahr auf die Aussteller zurück, so gibt es jede Menge „Wiederholungs-täter“ – Frankfurt am Main ist seit 28 (!) Jahren Aussteller –, aber auch solche, die in Cannes nicht mehr dabei sind, sich möglicherweise jedoch auf „Not at Mipim“-Veranstaltungen im selben Zeitraum treffen, und immer wieder auch neue Ausstel-

aus 90 Ländern sowie 300 Stände. Die meisten davon kamen – in dieser Reihenfolge – aus Frankreich, dem Vereinigten Königreich und Deutschland.

Als Motto für 2025 wurde „Mipim – The Global Urban Festival“ gewählt. Urban Festival? Und dann noch gleich global? Zumindest stellen sich Bedenken ein. Denn Festivalcharakter kommt derzeit wohl kaum einer Metropole oder Großstadt zu, im Gegenteil: Städte sehen sich in Europa, aber auch anderswo, mit großen Problemen konfrontiert. Mancherorts, besonders in Deutschland, sind diese der finanziellen Situation geschuldet, nahezu aber überall auch gesellschaftlicher Natur. Auf die Idee, in der aktuellen Lage ‚Urban‘ und ‚Festival‘ zu kombinieren, muss man erst einmal kommen. Nachvollziehbar er-

Der Satz von Karl Valentin könnte auch über dem Konferenzprogramm von Dienstag bis Freitag stehen, das (Stand 21. Februar 2025) rund 150 Veranstaltungen umfasst. Die meisten davon liegen am Messemittwoch, und generell ist die Mehrzahl von Ausstellern gesponsert respektive organisiert. Doch obliegt dem Messeveranstalter RX nicht nur die Koordination, einige „Eigengewächse“ finden sich auch im Programm. Dazu gehört unter anderen am ersten Messetag die Keynote der Mipim, für die in diesem Jahr der inzwischen 77-jährige ehemalige Präsident der Europäischen Zentralbank und Ministerpräsident von Italien Mario Draghi gewonnen werden konnte. Viele der anderen Veranstaltungen im umfangreichen Programm sind standortbezogen, andere



Foto: E. Haultier / Image & Co

Ein Preis für viele: die Gewinner der Mipim Awards 2024

widmen sich den klassischen Themen der Gegenwart wie der notwendigen CO₂-Reduzierung, einzelnen Assetklassen sowie einer Vielzahl anderer aktueller Aspekte. Deren Spektrum umfasst unter anderem KI, Datenzentren, Life-Sciences-Immobilien und manches mehr. Einen laufend aktualisierten Überblick bietet wie immer die Homepage der Mipim.

Zu diesem bereits sehr umfangreichen Angebot kommen dann noch jede Menge Veranstaltungen der Aussteller hinzu – tagsüber an den Ständen, abends in den



Foto: E. Haultier / Image & Co

Der Wert der Mipim liegt vor allem in der Vielzahl der Gespräche und Kontakte.

Restaurants der Umgebung sowie mitunter nach wie vor auf den Yachten unmittelbar am Palais des Festivals. Auch den alljährlichen Wettbewerb um die Mipim Awards gibt es dieses Jahr wieder.

Die Mipim Awards werden 2025 in zehn Kategorien verliehen, bei der für jede vier bzw. einmal drei Finalisten aus den eingereichten Immobilienprojekten von einer international besetzten Jury ausgewählt wurden. Nachdem die Teilnehmer der Mipim während der Messe abstimmen konnten, heißt es am Abend des dritten Messtages, also am Donnerstag, bei der Zeremonie im Grand Auditorium schließlich für alle Kategorien „The winner is ...“. In diesem Jahr haben es aus Deutschland vier, aus Polen zwei und aus Ungarn ein Projekt in das Finale geschafft. Alle anderen Finalisten stammen sowohl aus Europa als auch aus anderen Kontinenten, die arabische Welt und Asien-Pazifik inklusive.

So spiegelt sich auch bei den Mipim Awards die große Internationalität der Messe wider. Bei allem, was derzeit auf die Branche einwirkt und den üblichen manchmal so vollmundig wie inhaltsleer vorgetragenen Vokabeln wie Disruption,

Transformation, Game-Changing und so weiter, tut es immerhin schon mal gut, Immobilien als solche zu sehen. Und fairerweise ließe sich hinzufügen, dass die laut Veranstalter bereits seit 1991 existierenden Mipim Awards der erste Wettbewerb dieser Art in der Immobilienbranche waren. Heute hingegen sind sie bei der seit Jahrzehnten steigenden Inflation der Awards in der Immobilienbranche nur noch eine Preisverleihung unter vielen.

Der Vorzug der Mipim war und ist die hohe Internationalität. Doch soll hier zum Schluss keine mentale Nostalgiefahrt stattfinden, bei der ich mich an unzählige gute und bis heute wichtige Begegnungen bei mehr als 20 Mipim-Teilnahmen erinnere, vielmehr geht es um Gegenwart und Zukunft. Genau dafür bietet der Märzflug nach Cannes heutzutage nach wie vor eine zwar aufwändige und eigenwillige, aber recht exklusive und entspannte Gelegenheit zum Austausch, auch und gerade mit Immobilienfachleuten aus anderen Ländern und Kulturen. Um mit dem Wetter zu schließen: Ein Barometer, das für die Immobilienbranche Kalt- und Warmfronten widerspiegelt, bleibt die Mipim alle Male. | **Andreas Schiller**



**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/realstate



mipim Hamburg Stand R8.B20



WALDLAND IM WALDVIERTEL – DIE RICHTIGEN NISCHEN BESETZT



Foto: Waldland

Sonderkulturen verlangen meist speziell für die jeweiligen Zwecke umgerüstete Landmaschinen, die Anbau und Ernte erleichtern.

Landwirtschaftliche Betriebe stehen überall in Europa unter wirtschaftlichem Druck mit steigenden Preisen für landwirtschaftliche Betriebsmittel bei unsicheren Erzeugerpreisen. Zudem stehen sie inzwischen in einer weltweiten Konkurrenz. Das „Höfesterben“ schon viel früher erlebt hat man im österreichischen Waldviertel und sich mit „Waldland“ eine eigene Marke geschaffen.

Das Waldviertel im Nordosten Österreichs gilt als „strukturschwach“, ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt und hat mit der Öffnung des Eisernen Vorhangs

einen Teil seiner traditionellen Textil- und Glasindustrie verloren. Die Bevölkerung schrumpfte kontinuierlich und ist heute um etwa ein Viertel geringer als 1951, das Jahr, in dem die Zahl der „Waldviertler“ den Höchststand erreichte.

Es war einerseits die zunehmende Mechanisierung der Landwirtschaft, die Arbeitskräfte freisetzte, die dann in die Industrie abwanderten. Andererseits steigerte sich die Produktion bis zu einer Überproduktion, die wiederum die Preise drückte und die Einkommenserlöse der Landwirte sinken ließ, so dass sich immer mehr familieneigene Arbeitskräfte andere Erwerbsmöglichkeiten suchten und suchen

mussten, viele aber auch die finanzielle Belastung, die mit der Anschaffung der Maschinen verbunden war, nicht mehr stemmen konnten. Eine Folge war, dass immer mehr landwirtschaftliche Betriebe aufgeben mussten.

Auf dem Höhepunkt des „Höfesterbens“ in den 70er und 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts engagierte sich ein Mann mit vielfältigen Initiativen, das Waldviertel aus dem wirtschaftlichen Niedergang und auch aus der mentalen Depression zu lösen: Adi (Adolf) Kastner, Direktor der landwirtschaftlichen Fachschule Edelhof bei Zwettl. Immer öfter war er gefragt, Betriebe zu sanieren, die in eine wirtschaftliche

Foto: Waldland



Die Mohnblüte im Waldviertel ist inzwischen zu einem Touristenmagneten geworden.

Schieflage geraten waren. Viele konnte er retten, sah aber auch, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Klimas die Waldviertler Landwirte vor allem beim Getreideanbau mit Betrieben anderer Regionen nur begrenzt konkurrenzfähig waren. Zudem hatten die einzelnen Höfe kaum Möglichkeiten einer gezielten Vermarktung ihrer Produkte. Adi Kastner propagierte den Anbau von Graumohn, eine im Waldviertel traditionelle Pflanze, die inzwischen fast verschwunden war. Eine Handvoll Landwirte folgte seinem Vorschlag. Mehr Überzeugungsarbeit war schon nötig, Mariendisteln anzubauen, um daraus pharmazeutische Wirkstoffe zu gewinnen. Es folgten weitere Spezialpflanzen, die in dem Klima und auf den Böden des Waldviertels gut gedeihen.

Da Produktionsumstellungen in der Landwirtschaft mit Investitionen und wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden sind, gründeten 1984 auf Initiative von Adi Kastner 70 Landwirte einen Sonderkulturenverein, um ihre Erzeugnisse gemeinschaftlich unter dem Namen „Waldland“ zu vermarkten. Im vergangenen Jahr, 40 Jahre

nach der Gründung, hatte Waldland rund 1.100 Mitglieder, die etwa 5.000 ha für den Verein bewirtschaften, und machte einen Umsatz von rund EUR 50 Millionen.

Es ist keineswegs nur der Mohn, der inzwischen zu einem Wahrzeichen des Waldviertels geworden ist. Inzwischen hat Waldland vier große Geschäftsbereiche: das Pflanzensortiment, Sonderkulturen, Tierproduktion und Tierarten. Zum Pflanzensortiment gehören Arzneipflanzen & Pollen, Gewürze & Backsaaten, Küchen- & Teekräuter sowie Ölpflanzen & Presskuchen. Die Sonderkulturen umfassen Pflanzen wie Mariendistel, Schnittlauch und den Waldviertler Graumohn, Spezialpflanzen, die keine herkömmlichen landwirtschaftlichen Kulturpflanzen sind, auf denen aber von Beginn an ein Schwerpunkt der Aktivitäten von Waldland lag. Bei den Tierarten herrschen Geflügel und Fisch vor. Die Geflügelproduktion ist seit der Gründung des Vereins ein wichtiger Zweig, und Karpfen und Forellen gehören ebenfalls traditionell zum Waldviertel. In jüngster Zeit kam eine wassersparende Kreislaufanlage für die Welszucht hinzu.

Die Produkte werden am Sitz des Vereins auf einem ehemaligen Meierhof in dem kleinen Ort Oberwaltenreith bei Zwettl verarbeitet und verkauft. Die Lebensmittelverarbeitung und die Backstube sowie Catering-Dienstleistungen bieten zusätzliche Arbeitsplätze.

So zäh die Anfänge waren und so kritisch der Anbau von Mariendisteln zunächst gesehen wurde, so erfolgreich hat Waldland sein „Portfolio“ ausgebaut und vor allem bei den pharmazeutischen Pflanzen eine starke internationale Marktstellung errungen. Denn der Rohstoff Pflanze wird nicht nur „produziert“, inzwischen hat Waldland auch die Verarbeitung übernommen und verarbeitet beispielsweise nicht nur die Waldviertler Mariendisteln, sondern übernimmt entsprechende Verarbeitungsaufträge auch aus anderen Ländern. In eigenen Laboreinrichtungen prüft Waldland auch, ob die pharmazeutischen Rohstoffe den besonderen Anforderungen an Reinheit und Wirksamkeit entsprechen.

Gegenüber den pharmazeutischen Rohstoffen – dazu gehören neben der Mariendistel Ampfer, Brennnessel, Flohsamen, Ginkgo, Hanf, Johanniskraut, Kamille, Kapuzinerkresse, Mutterkraut, Rotklee sowie Sonnenhut und die Pollen von Mais, Roggen und Thimothee (Wiesen-Lieschgras, *Phleum pratense*) – wirken Schnittlauchröllchen fast ein bisschen banal, sind aber in großem Umfang von der Lebensmittelindustrie gefragt. Das gilt auch für andere Kräuter und Gewürze, die in der Küche oder als Tees Verwendung



Foto: Oliver – Adobe Stock

Die jüngste Erweiterung der Produktpalette von Waldland ist die Welszucht.

finden. Entsprechend steht in Oberwallenreith eine große Anlage für die schonende Trocknung, Sortierung und Verpackung.

Und nicht nur das: Der Verein verfügt auch über eine der größten Mühlen für kaltgepresste Öle im mitteleuropäischen Raum. Rund 12 Millionen Kilogramm Saaten werden hier verarbeitet. Lag der Schwerpunkt der Pflanzenölgewinnung zunächst auf technischen Ölen, so sind es heute vor allem die Sektoren Lebensmittel und Futtermittel, aber auch Pharmazie, die von der Waldland-Mühle bedient werden. Die wichtigsten Ölsaaten sind dabei Lein, Raps, Sonnenblumenkerne, Mariendistel, Traubenkerne, Mohn, Hanf, Leindotter und Besonderheiten wie Holunderkerne. Der anfallende Presskuchen wiederum ist beispielsweise im Fall der Mariendistel der Grundstoff für die pharmazeutische Nutzung, in anderen Fällen ein wichtiges Produkt in der Tierernährung.

Darüber hinaus hat der Verein eine technische Abteilung, die Landmaschinen so umrüstet, dass sie die Ernte erleichtern. Es gibt inzwischen für jedes Produkt eigene Maschinen, die man den Landwirten zur Verfügung stellen kann. Man braucht sich nur vorstellen, was es heißt, ein großes Feld Schnittlauch zu ernten oder kleine Pflänzchen zu setzen. Inzwischen experimentiert man auch schon mit solarbetriebenen Ackerrobotern, die selbstständig arbeiten und sich auch noch merken, wo die einzelnen Pflanzen gesetzt wurden, um im nächsten Durchgang um die Pflanzen herum zu jäten. Die Kosten für die Entwicklung dieser speziellen Landmaschinen trägt der Verein – sie wären für den einzelnen auch kaum zu stemmen.

Darüber hinaus bietet der Verein Hilfestellung, wenn es um die Umstellung auf neue Produkte geht. Vor einigen Jahren wurde Ginkgo in die Produktpalette aufgenommen. Ein Ginkgobäumchen braucht aber zwei Jahre, bevor es genügend Blätter trägt, die man ernten kann. Das bedeutet zunächst eine relativ hohe Anfangsinvestition in die Pflanzen und zwei Jahre keinerlei Einnahmen. Auch hier hat der Verein Mittel und Wege gefunden, über garan-



Fotos: Waldland

Der Sitz von Waldland, wo sich Produktion, Verarbeitung und Vermarktung vereinen.

tierte Abnahmemengen zu festen Preisen einen „Cashflow“ aufrechtzuerhalten.

Inzwischen ist Waldland eine Marke für hochwertige Lebensmittel geworden, die nicht nur am Stammsitz des Vereins, sondern sich auch in vielen Lebensmittelmärkten in Österreich verkauft werden. Worauf Robert Haidl, Obmann des Waldviertler Sonderkulturenvereins, dabei allerdings großen Wert legt, ist, dass „sich Produzenten, der Handel und Konsumenten auf Augenhöhe begegnen“, der Preis dem Wert der Produkte angemessen sein muss.

Der Verein, der seinen Vereinsmitgliedern, den landwirtschaftlichen Betrieben, verantwortlich ist, hat mehr als aus der Not eine Tugend gemacht. Er hat sich auf traditionelle Produkte besonnen und neue Produkte entwickelt, die in den Böden der Region und in dem kontinental geprägten Hochflächenklima mit kurzer Vegetationsperiode und kühlen Sommernächten gut gedeihen. Waldland ist der Beweis für eine Aussage von Adi Kastner, dem Spiritus Rector von Waldland: „Jede Region kann eine Gunstlage sein, man muss nur wissen wofür.“ | **Marianne Schulze**

ÜBER DIE WÜRDE DER GLETSCHER

Die Gletscher, die weltweit im Schwinden begriffen sind, stehen als Pars pro toto für die Folgen des Klimawandels. Das sukzessive Verschwinden der Gletscher ist sichtbar, kann also recht direkt wahrgenommen werden, während die immer weiter steigende CO₂-Belastung der Luft nicht unmittelbar wahrgenommen werden kann. Was das Buch von vielen anderen „Klimabüchern“ unterscheidet, ist die Einbettung des Themas in die Entwicklung der Erde und des Lebens einerseits und der Rückgriff auf literatur- und kulturhistorische Figuren, um zu verdeutlichen, warum die Menschheit heute immer wieder Schwierigkeiten hat, sich dem Klimawandel konsequent entgegenzustellen.

Das erste der insgesamt vier Kapitel befasst sich vor allem mit der Entstehung der Erde und des Lebens, mit den Elementen Kohlenstoff und Sauerstoff, die dieses Leben erst ermöglichten, und mit den Eis- und Warmzeiten in der Vergangenheit. Und es schaut auf das „erste“ und „zweite Feuer“. Das „erste“ Feuer war jenes, das sich selbst entzündete, wenn genügend trockenes Material vorhanden war, aber unter diesen Begriff subsumiert der Autor auch den Stoffwechsel der Pflanzen und Tiere. Das „zweite“ Feuer war jenes, dass der Mythologie nach Prometheus den Menschen schenkte, die Fähigkeit, immer und überall ein wärmendes Feuer zu entzünden und darauf Nahrung zu garen.

Es ist erst das „dritte“ Feuer, die Energie, die wir aus den fossilen Brennstoffen gewinnen, die zu einem Ungleichgewicht auf der Erde führt, weil wir damit mehr CO₂ in die Luft pusten als die Pflanzen aufnehmen können, um es in Sauerstoff umzuwandeln. Dieses dritte Feuer hat unser Leben in vielerlei Hinsicht bequemer gemacht, droht jetzt aber, uns die Zuversicht in die Dauer eines guten Lebens auf der Erde zu nehmen.

Das hängt auch damit zusammen, dass die Ökonomie und wirtschaftliches

Wachstum zu einem beherrschenden Thema geworden ist, das gleichzeitig enorme Gegensätze zwischen Arm und Reich produziert. Die Grenzen dieses Wachstums sind seit inzwischen 50 Jahren bekannt, dennoch hat die Menschheit es bisher nicht geschafft, trotz aller wissenschaftlichen Erkenntnisse das Ruder konsequent herumzureißen.

Johannes Schmidl richtet hier seine Forderungen auch an die Politik. Hoffnung bieten die Themen Waldsterben und Ozonloch. Gegen das Waldsterben verordnete man der Industrie entsprechende Filteranlagen und führte den Katalysator bei Automobilen ein, um die Ozonschicht und damit das Leben auf der Erde nicht weiter zu gefährden, wurde der Einsatz von FCKW verboten. Heute jedoch scheinen Lobbyisten der fossilen Energie es geschafft zu haben, die Verantwortung für den Klimawandel dem Einzelnen und seinem Verhalten zuzuschieben – Stichwort: Carbon Footprint. Das dritte Kapitel schließt damit, dass es sicher nicht nur rein technische Lösungen sein werden, die zur Klimarettung beitragen, sondern damit auch Ge- und Verbote werden einhergehen müssen.

Das letzte Kapitel kehrt wieder zu den Gletschern zurück – zu dem traurigen Zustand, in dem sie sich befinden, welche Folgen das mit sich bringt und was das für unser künftiges Handeln und Wandeln auf dem Planeten Erde bedeutet.

Es ist ein weiteres Buch zum Klimawandel, aber es betrachtet das Thema nicht nur unter den üblichen Gesichtspunkten von Klimatabellen und Klimafolgen, sondern bettet es auch in eine kulturhistorische Perspektive ein, die manches Überraschende bietet. Und es verdeutlicht, dass die scheinbar ewige Natur – ein Synonym für Gletscher ist auch „das ewige Eis“ – nicht etwas ist, dass man unbegrenzt nutzen und ausnutzen kann, sondern dass wir alle Teil dieser Natur sind und deren Veränderungen auch Folgen für uns haben.



Johannes Schmidl
Über die Würde der Gletscher
 150 Seiten
 Verlag Sonderzahl
 Wien 2024
 ISBN: 978-3-85449-665-6
 Preis: EUR 20

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

Layout: Silvia Hagl, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 5-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
 Unternehmungsgesellschaft (haftungsbeschränkt)
 Intzestraße 12, D-60314 Frankfurt am Main

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 136353

UID: DE270670378

T: +49 69 94 31 86 26, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen.

Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.