

# SPH newsletter

## news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2  
 Personalien.....Seite 8  
 Vermietungen .....Seite 9

## schwerpunkt

2023 war ein Annus horribilis für die Immobilienbranche. Zeigt sich langsam ein Silberstreifen am Horizont oder steht der Branche ein weiteres herausforderndes Jahr bevor? Verantwortliche aus unterschiedlichen Bereichen geben ihre Sicht der Dinge wieder.

.....Seite 11

## events

Stadtplanung muss dazu beitragen, sowohl die Ursachen als auch die Folgen des Klimawandels zu verringern. Zudem müssen Städte in jeder Hinsicht resilienter werden. Unter dieser Anforderung steht auch die diesjährige Real Corp, die vom 14. bis 17. April in Mannheim stattfindet. ....Seite 15

## standpunkt

Die Rahmenbedingungen für die Weltwirtschaft verlangen nach einem neuen Plan, nach einem Umschaltspiel, um es entsprechend der Europameisterschaft 2024 mit einem Begriff aus dem Bereich Fußball zu umschreiben. .... Seite 17

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,



sicherlich nicht alle von Ihnen, aber doch einige werden im März nach Cannes zur Mipim reisen. Das Frühjahrestreffen der internationalen Immobilienbranche wird auch dieses Jahr wieder gut besucht sein.

Schwer tue ich mich mit dem diesjährigen Motto der Mipim: „The Global Urban Festival“. Denn nach einem Festival sieht es in der aktuellen Lage wohl in kaum einer Stadt aus. Mancherorts ist eher das Gegenteil der Fall. Doch auch vielen Entwicklern und Investoren geht es derzeit ähnlich. Vielleicht greift das Motto aber auch nur den Namen des Veranstaltungsorts Palais des Festivals auf. Dort gibt es ein Pre-Event „Housing matters!“ – wer hätte es gedacht? – und an den folgenden Tagen nicht nur die Messestände, sondern auch jede Menge Veranstaltungen.

Außerhalb des Palais lassen sich aber auch Cannes sowie manchmal Städte und Gemeinden der Umgebung kennenlernen oder wiedersehen. Oft ist das mit einem Wow-Effekt verbunden: die Heimeligkeit überschaubarer Straßen und Gassen, der Blick auf das Mittelmeer und die Landschaft der Côte d’Azur gehören dazu. In meinen Augen bieten diese Eindrücke hervorragendes Anschauungsmaterial für viele genau der Inhalte, die aktuell sowohl die Repräsentanten der Städte als auch die Immobilienbranche bewegen. Zwar auch, aber nicht nur während der Mipim.

Ob nun in Cannes oder nicht – allen unseren Leserinnen und Lesern wünsche ich Aufmerksamkeit und Aufnahmefähigkeit.

Ihr

Andreas Schiller

## MELDUNGEN AUS CEE/SEE



Der Bürokomplex Imagine in Łódź wurde von Avestus Real Estate entwickelt und 2019 fertiggestellt. Jetzt hat die mBank die Refinanzierung des Objekts in Höhe von EUR 23,9 Millionen gesichert.

### REFINANZIERUNG FÜR BÜROKOMPLEX IMAGINE IN ŁÓDŹ

Avestus Real Estate hat einen Darlehensvertrag für die Refinanzierung des Bürokomplexes Imagine in Łódź unterzeichnet. Das Darlehen in Höhe von EUR 23,9 Millionen wurde von der mBank S.A. bereitgestellt.

Imagine liegt an der Kreuzung von Aleja Piłsudskiego und Aleja Śmigłego-Rydzka und wurde 2019 fertiggestellt. Der Bürokomplex besteht aus insgesamt drei Gebäuden: zwei sechsstöckige Gebäude bieten insgesamt 17.200 qm Gewerbefläche – 14.800 qm Bürofläche und 2.400 qm Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche; das dritte Gebäude ist eine Parkgarage mit 356 Stellplätzen, 49 Doppelfahrradständern und einer Ladestation für Elektrofahrzeuge.

### INDOTEK DEBÜTIERT AUF DEM LOGISTIKSEKTOR IN RUMÄNIEN

Die in Budapest ansässige Indotek Group hat von Industrial and Logistics Developments ILD das Projekt Aiud Industrial Park im Kreis Alba gekauft. Der Industriepark Aiud liegt in der Ortschaft Decea und hat Zugang zur Autobahn A10. Das Projekt soll auf einem Grundstück von rund 18 ha errichtet werden. Geplant ist der Bau von vier Gebäuden, deren Flächen von 13.200 qm bis 36.000 qm reichen. Die Indotek Group hat 97 % der Anteile der Projektgesellschaft Aiud Industrial Park erworben; der Rest verbleibt im Besitz von ILD.

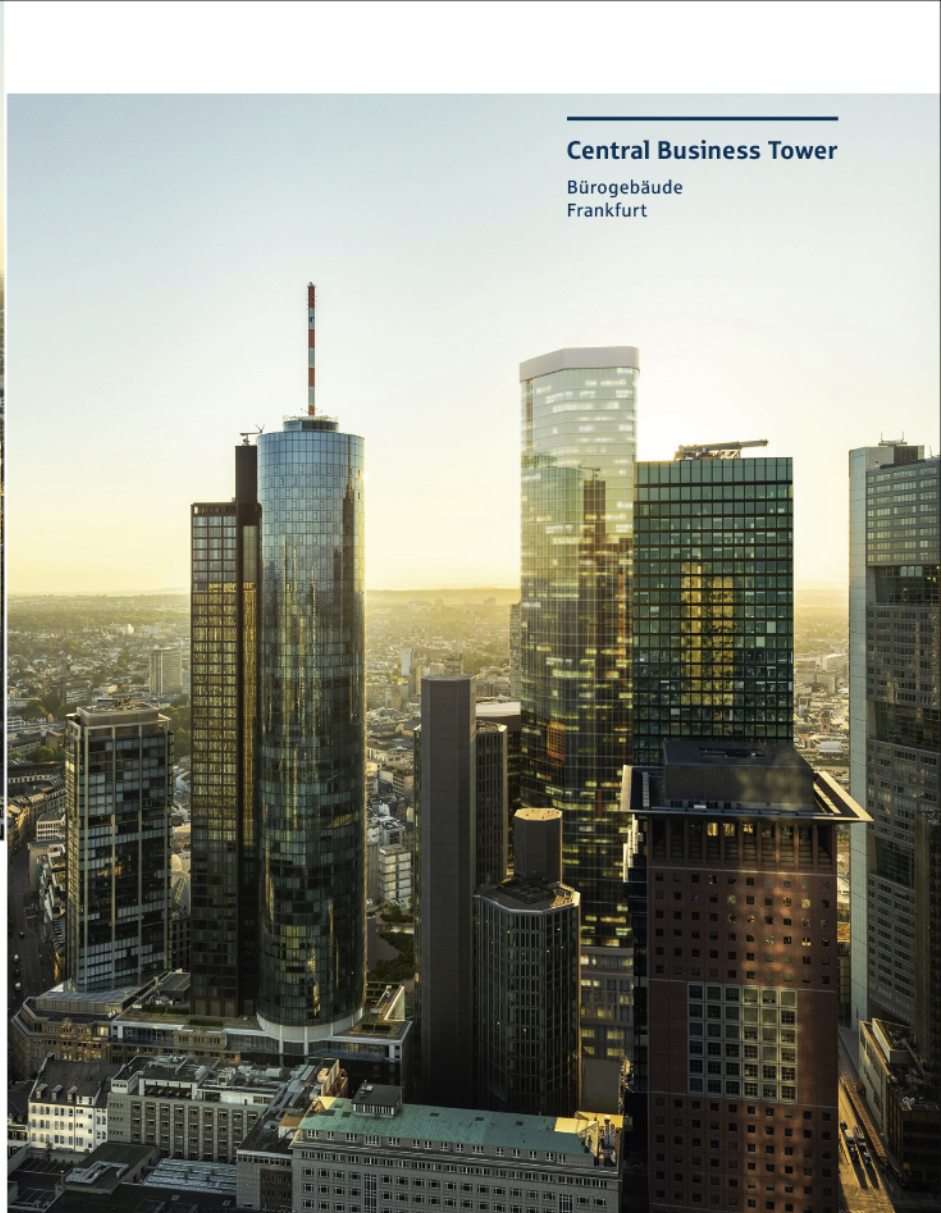
### PBB FINANZIERT ZWEI GEWERBEPARKS IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einer von Amesbury verwalteten Objektgesellschaft ein Investitionsdarlehen in Höhe von EUR 33 Millionen zur Verfügung gestellt. Damit sollen zwei Gewerbeparks in der Nähe von Prag refinanziert werden. Die pbb fungierte als Arranger, Agent und alleiniger Kreditgeber im Rahmen der Fazilität.

Die beiden Parks liegen in Zličín und Chrásfany bei Prag und umfassen insgesamt neun Gebäude. Beide Standorte sind Zentren für Leichtindustrie und Logistik und haben direkten Zugang zu Schnellstraßen und Autobahnen. Beide Parks bieten insgesamt über 68.900 qm Fläche.

### GLP ERWIRBT ZWEI LOGISTIKHALLEN BEI WARSCHAU

GLP hat in Janki bei Warschau zwei Logistikhallen mit einer Gesamtfläche von 37.600 qm erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Beide Gebäude sind vermietet. Die Hallen liegen in unmittelbarer Nähe der Kreuzung der beiden Schnellstraßen S7 und S8. Mit dem Erwerb erweitert GLP sein Portfolio in Polen, das derzeit mehr als 1,5 Millionen qm umfasst und Potenzial für weitere 283.000 qm bietet, die in Zukunft entwickelt werden sollen.



## 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.**



*Lixa C ist Teil des Lixa Campus in Warschau, der im Endausbau aus fünf Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 77.000 qm bestehen soll.*

## YAREAL SICHERT SICH INVESTMENTKREDIT VON PBB

Yareal Polska hat von pbb Deutsche Pfandbriefbank ein Investitionsdarlehen in Höhe von EUR 45 Millionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren erhalten. Das Darlehen ermöglicht es Yareal, seine Finanzstruktur zu optimieren und vor allem das Bürogebäude Lixa C zu refinanzieren. Darüber hinaus sollen die Mittel für neue Grundstückskäufe verwendet werden.

Das Bürogebäude Lixa C mit einer Nutzfläche von 20.000 qm ist Teil des Lixa Campus. Das vom Studio HRA entworfene Objekt befindet sich im Warschauer Geschäftsviertel im Stadtteil Wola, nur wenige Schritte von der Metro-Station Rondo Daszyńskiego entfernt.

## NEPI PROPERTY ERHÄLT FINANZIERUNG VON DER IFC

Die International Finance Corporation IFC, der Investitionsarm der Weltbank, hat NEPI Property, einer Tochtergesellschaft des Projektentwicklers von Einkaufszentren, NEPI Rockcastle, ein Darlehen in Höhe von EUR 387 Millionen gewährt, um die Treibhausgasemissionen zu verringern und die Energieeffizienz im Bausektor in Rumänien und Bulgarien zu steigern.

In Rumänien besitzt das Unternehmen 25 Einkaufszentren, unter anderen in Bukarest (Mega Mall, Promenada Mall), Sibiu (Shopping City Sibiu, Promenada Sibiu), Timișoara (Shopping City Timișoara), Constanța (City Park Mall Constanța), Târgu Mureș (Shopping City Târgu Mureș) und Ploiești (Ploiești Shopping City).

## FOCUS HOTELS ERÖFFNET ERSTES HOTEL IN BRESLAU

Die polnische Hotelkette Focus Hotels, die zur Immobile Capital Group gehört, hat einen Pachtvertrag für ihr erstes Hotel in Breslau unterzeichnet. Die Eröffnung des Hotels ist für das vierte Quartal 2024 geplant. Das künftige Focus Hotel Premium Wrocław liegt in der Kazimierza Wielkiego 19. und wird über 87 Zimmer und Suiten mit Vier-Sterne-Standard, ein Restaurant, einen Konferenzraum, ein Fitnesscenter und eine Tiefgarage verfügen. Eigentümer des Hotels ist die FR Investments Wrocław Sp. z o.o., die zur Futureal Group gehört.

Die Immobile Capital Group ist ein in Bydgoszcz ansässiger Mischkonzern, der seit 2007 an der Warschauer Börse notiert ist. Er verfügt über ein Portfolio von Unternehmen, die in den Bereichen Industrie, Gastgewerbe, Entwicklung, Bekleidung, Automatisierungstechnik, Elektrotechnik und Industriebau tätig sind.

## PANATTONI: LETZTER ABSCHNITT DES PROJEKTS IN PIŁA

Nach der Fertigstellung des ersten Gebäudes des Panattoni Park Piła hatte der Projektentwickler mit dem Bau eines weiteren Gebäudes mit einer Fläche von 38.500 qm begonnen. Das Gebäude wurde jetzt fertiggestellt. 85 % der neuen Fläche werden von CEVA Logistics genutzt, um Signify (früher bekannt als Philips Lighting) zu bedienen.

Der Park befindet sich 5 km vom Zentrum von Piła entfernt. Piła ist die größte Stadt im Norden der Woiwodschaft Wielkopolska und liegt auf halbem Weg zwischen den Städten Posen und Bydgoszcz.



Standing strong in volatile markets **with decades of real estate at our core**

Let's shape this new cycle together

**mipim** Meet us at the Hamburg Stand R8.B20



Der CTPark Chitila liegt am nordwestlichen Stadtrand von Bukarest und soll jetzt um rund 25.000 qm erweitert werden.

## CTP ERWEITERT LOGISTIKPARK IN CHITILA

Der Immobilienentwickler CTP plant die Erweiterung des CTPark Bucharest Chitila um eine neue Lagerhalle mit einer Fläche von rund 25.000 qm. Der geschätzte Wert der Investition beläuft sich auf rund EUR 8,5 Millionen.

CTP besitzt in Chitila ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 20,5 ha, das an die Ringstraße von Bukarest angeschlossen ist. Auf einem Teil des Grundstücks wurde der CTPark Bucharest Chitila errichtet, der über Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von rund 57.500 qm verfügt.

## IMMOFINANZ ERWIRBT ZWEI EINZELHANDELSIMMOBILIEN VON CPIPG

Immofinanz baut ihr Retail-Portfolio in der Tschechischen Republik mit dem Erwerb von zwei weiteren Objekten der CPI Property Group S.A. (CPIPG) weiter aus. Bei den beiden Immobilien handelt es sich um das Einkaufszentrum Olympia in Pilsen und um ein Fachmarktzentrum. Der Immobilienwert liegt bei EUR 165,5 Millionen, die jährlichen Brutto-Mieterlöse bei rund EUR 12 Millionen. Die Gesamtnutzfläche der beiden vollvermieteten Objekte beläuft sich auf rund 49.200 qm.

Das Einkaufszentrum Olympia befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Pilsen und ist das größte Einkaufs- und Unterhaltungszentrum in Westböhmen. Es umfasst mehr als 120 Geschäfte auf einer Gesamtfläche von 41.000 qm, darunter einen Albert-Hypermarkt, ein CineStar-Kino und fast 1.400 Stellplätze. Das Einkaufszentrum wurde 2004 eröffnet und 2008 umgestaltet.

## LOGPORT ERWIRBT EINE INDUSTRIEHALLE IN Kladno

ITB Transito s.r.o. hat eine Industriehalle in Kladno in Mittelböhmen an Logport Development s.r.o. verkauft. Das Objekt liegt in einer Industriezone im südlichen Teil von Kladno und verfügt über eine vermietbare Fläche von fast 3.600 qm mit der Möglichkeit, die Fläche auf bis zu 7.000 qm zu erweitern. Das in den 1990er Jahren errichtete Gebäude soll renoviert und erweitert werden und ist sowohl für Leichtindustrie als auch für Lagerhaltung geeignet.

## PANATTONI PARK ŁÓDŹ WEST II ERHÄLT ENTWICKLUNGSDARLEHEN VON DER MBANK

Panattoni hat von der mBank ein Darlehen in Höhe von EUR 25 Millionen für die Entwicklung von Panattoni Park Łódź West II erhalten. Mit dem Bau des ersten Gebäudes wurde bereits begonnen. Es wird 51.000 qm umfassen, davon werden 32.000 qm von Rohlig Suus, einem polnischen Logistikunternehmen, genutzt werden. Im Endausbau soll Panattoni Park Łódź West II zwei Gebäude mit einer Gesamtfläche von über 84.000 qm umfassen.

Der Panattoni Park Łódź West II liegt an der ul. Langiewicza, nahe der Schnellstraße S14, die die Autobahn A2 (Warschau - Łódź - Posen - Berlin) mit der Schnellstraße S8 (Białystok - Warschau - Łódź - Breslau) verbindet. Das erste Gebäude soll im dritten Quartal 2024 übergeben werden.



Das Nordis Mamaia Hotel und Residence ist das größte Freizeithotel in Mittel- und Osteuropa. Mamaia liegt auf einer Landzunge zwischen Schwarzem Meer und dem Süßwassersee Siut-Ghiol und ist einer der beliebtesten Badeorte Rumäniens.

## NORDIS GROUP ERÖFFNET 5-STERNE HOTEL IN MAMAIA

Die Nordis Group hat das Fünf-Sterne-Hotel Nordis Mamaia eröffnet, die größte Hotelinvestition der letzten 30 Jahre in Rumänien und das größte Freizeithotel in Mittel- und Osteuropa. Der Komplex verfügt über 712 Wohneinheiten – Zimmer und Apartments mit zwei und drei Schlafzimmern. Das Hotel stellt eine Großinvestition von etwa EUR 100 Millionen dar, bei einem geschätzten Gesamtwert des gesamten Resorts von EUR 400 Millionen zum Zeitpunkt der Fertigstellung. Nach Fertigstellung des gesamten Komplexes wird das Nordis Mamaia Hotel & Residence über eine breite Palette von Einrichtungen verfügen: 12 Cafés, Bars und Restaurants, fünf Swimmingpools, ein Spa mit 3.200 qm, Einkaufsgalerie, VIP-Kino, Schönheitssalon, Fitnesscenter, Kinderclub und Spielzimmer, Konferenz- und Veranstaltungszentrum, Casino, Mehrzwecksaal mit 1.000 Plätzen, Ballsaal sowie ein Ponton am See. Eine Klinik für medizinische Rehabilitation ist ebenfalls in der Anlage vorhanden.

## DEVELIA UND VASTINT POLAND: VORVERTRAG ÜBER DEN VERKAUF VON ARKADY WROCŁAWSKIE

Die Develia Group hat mit Vastint Poland einen Vorvertrag über den Verkauf des Grundstücks unterzeichnet, auf dem sich das Multifunktionsgebäude Arkady Wrocławskie befindet. Der Nettoverkaufspreis wurde auf EUR 42,9 Millionen festgesetzt. Die Transaktion soll bis Ende August 2025 abgeschlossen sein.

Arkady Wrocławskie ist ein Einzelhandels- und Bürogebäude in Breslau und liegt zwischen den Straßen Powstańców Śl., Swobodna, Komandorska und Nasypowa. Die Immobilie umfasst ein vierstöckiges Einkaufszentrum, ein 13-stöckiges Bürogebäude und eine einstöckige Tiefgarage. Der von Develia unterzeichnete Vertrag betrifft den Verkauf des Grundstücks einschließlich der gesamten gemischt genutzten Anlage.

## VGP UND AREM GRÜNDEN 50:50 JOINT VENTURE „SAGA“

VGP NV, ein europäischer Anbieter von Logistik- und Leichtindustrie-Immobilien, gab die Gründung eines neuen 50:50 Joint Ventures mit dem Namen „Saga“ mit Areim, einem unabhängigen Fondsmanager und Immobilieneigentümer mit Hauptsitz in Stockholm, bekannt. Dieses Joint Venture zielt auf ein Bruttovermögen von EUR 1,5 Milliarden mit einer Loan-to-Value-Ratio von etwa 35 % ab. Es sieht einen Investitionszeitraum von fünf Jahren vor und hat eine Gesamtlaufzeit von zehn Jahren mit mehreren Verlängerungsoptionen.

Das Saga Joint Venture wird sich ausschließlich auf europäische Schlüsselmärkte konzentrieren, darunter Frankreich, Deutschland, die Tschechische Republik, die Slowakei und Ungarn. Die Finanzierung des Areim-Anteils an dem Joint Venture stammt aus einem kürzlich geschlossenen Fonds, dem Areim Pan-European Logistic Fund, der mit EUR 500 Millionen an zugesagtem Kapital geschlossen wurde, das von internationalen institutionellen Anlegern aufgebracht wurde.

Die Joint-Venture-Partner haben ein Zielfortfolio festgelegt, das sich an den vereinbarten Zeitplänen für die Fertigstellung von Anlagen und an den Investitionskriterien orientiert, einschließlich eines umfangreichen Startportfolios, das im ersten Quartal 2024 geschlossen werden soll. Saga wird im Einklang mit den operativen Joint Ventures von VGP arbeiten und für eine anfängliche Laufzeit von zehn Jahren eine ähnliche Rolle für die Gruppe als Asset-, Immobilien- und Entwicklungsmanager übernehmen.

## PERSONALIEN



links: Markus Diers  
rechts: John McKie

**MARKUS DIERS**, zuletzt Managing Director bei der Redos Real Estate GmbH in Hamburg, ist ab 1. März 2024 neuer Leiter des Asset Management-Bereiches Retail bei Union Investment. Von 2005 bis 2016 war Markus Diers bei Union Investment bereits als Spezialist für Handelsimmobilien und später als Gruppenleiter für das Bestandsmanagement des europäischen Handelsportfolios zuständig. Markus Diers folgt in seiner neuen Funktion auf Lars Richter, der Ende 2024 altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheiden wird. Markus Diers verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement, mit Schwerpunkt auf Asset Management von Handelsimmobilien. Vor seinem Eintritt bei Redos, wo er derzeit für das Asset und Leasing Management im Fondsbereich der Redos Gruppe zuständig ist, war Markus Diers fünf Jahre bei der HIH Real Estate GmbH als Leiter Asset Management Retail tätig.



links: Antonio Pomes  
rechts: Tibor Tatár

**JOHN MCKIE** ist seit dem 1. Januar 2024 im Rahmen einer exklusiven Partnerschaft zur ungarischen REM Group gestoßen. John McKie war zuvor Managing Director von CA Immo in Ungarn. Vor seiner Tätigkeit bei CA Immo arbeitete John McKie zehn Jahre lang für die IKEA Group in CEE. Hier war er in unterschiedlichen Positionen mit der Planung, Investition, Entwicklung und dem laufenden Management von Einzelhandelszentren in ganz Europa befasst.

**ANTONIO POMES** verstärkt das Team von Revetas als Director-Country Head Poland in der Abteilung Portfolio Management. In seiner neuen Funktion wird Antonio Pomes für die Überwachung des polnischen Portfolios verantwortlich sein. Antonio Pomes verfügt über fast zwei Jahrzehnte Erfahrung im Immobilien- und Finanzsektor und war in verschiedenen Managementfunktionen für internationale Asset Management-, Investment- und Entwicklungsgesellschaften tätig, wo er ein breites Spektrum von Gewerbeimmobilien in ganz Europa betreute. Antonio Pomes hat einen Abschluss in Betriebswirtschaft von der Wirtschaftsuniversität Luigi Bocconi in Mailand mit dem Nebenfach Unternehmensfinanzierung.



Fraser Watson

**TIBOR TATÁR** leitet seit dem 10. Januar 2024 das ungarische Wohn- und Büroentwicklungsgeschäft von Wing. Tibor Tatár verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Umsetzung und Verwaltung von Immobilienprojekten und -investitionen in Ungarn. Er war fast 20 Jahren CEO von Futureal Development. Davor leitete er fünf Jahre KPMG Property Services und war Geschäftsführender Partner von TND Real Estate Advisory and Financial Consulting. Tibor Tatár schloss 1990 sein Studium an der Fakultät für Architektur der Technischen Universität Budapest ab. Später absolvierte er ein zweijähriges Postgraduiertenstudium an der Budapester Universität für Wirtschaft und Betriebswirtschaft und erwarb 1999 einen Master-Abschluss in Immobilienwirtschaft an der Nottingham Trent University. Er ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors RICS.

**FRASER WATSON** wurde Head of Investment für die Tschechische Republik und die Slowakei bei Savills. Er übernimmt die Aufgabe von Stuart Jordan, der im August zum CEO von Savills Central and Eastern Europe ernannt wurde. Fraser Watson kam 2018 als Head of Valuation zu Savills und ist seit sechs Jahren Director des Prager Büro von Savills. Bevor er zu Savills kam, war Fraser Watson bei Sports Direct als Head of Real Estate Europe tätig. Er studierte Immobilienmanagement an der University of Central England in Birmingham und qualifizierte sich 2006 als MRICS.



# VERMIETUNGEN



## BUSINESS GARDEN, WARSCHAU

POLEN 

Vastint Poland hat seine Mietverträge im Komplex Business Garden in Warschau neu ausgehandelt. Unternehmen wie Crédit Agricole, European Leasing Fund, Amundi, Schenker, Continental, Pretius, Expeditors, Eli Lilly, Upfield und STM werden weiterhin Mieter des Komplexes bleiben. Darüber hinaus unterzeichnete Vastint neue Verträge mit Avis und dem Betreiber der Kantine „Bazar“. Die abgeschlossenen Verträge betreffen insgesamt 20.000 qm Bürofläche. Business Garden Warsaw besteht aus sieben Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von 90.000 qm und befindet sich an einer der Hauptverkehrsadern, Żwirki i Wigury. Der internationale Flughafen Frédéric Chopin ist weniger als 3 km entfernt.

## VARSO TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Atlas Ward Polska ist neuer Mieter im Varso Tower. Die Warschauer Niederlassung des Generalunternehmers wird die 29. Etage (rund 1.500 qm) des von HB Reavis entwickelten und verwalteten Bürogebäudes beziehen. Der Varso Tower verfügt über insgesamt 70.000 qm Bürofläche und befindet sich an der Ulica Chmielna im Warschauer Stadtteil Wola.

## VIBE, WARSCHAU

POLEN 

MDDP Outsourcing, spezialisiert auf Buchhaltungs-, Personal-, Lohn- und Steuerdienstleistungen, wird die beiden obersten Etagen des Bürogebäudes Vibe belegen, das von Ghelamco in Warschau entwickelt wird. Die Gesamtmietfläche beträgt etwa 2.000 qm. Vibe entsteht an der Towarowa-Straße nahe dem Rondo Daszyńskiego. Für den Bürokomplex Vibe sind zwei Gebäuden geplant. Das erste, etwa 45 m hohe Gebäude soll im zweiten Quartal 2024 in Betrieb genommen werden. Das zweite Gebäude, das eine Höhe von 95 m erreichen soll, befindet sich in der Planungsphase.

## WARSAW SPIRE, WARSCHAU

POLEN 

The Shire - Beyond Coworking, ein neuer Anbieter von flexiblen Bürolösungen auf dem polnischen Markt, eröffnet einen zweiten Standort in Warschau. Das Unternehmen hat 1.500 qm im Gebäude C des Warsaw Spire angemietet. Die Eröffnung soll im April 2024 stattfinden. Das Gebäude C des Warsaw Spire gehört der CA Immo und bietet 21.700 qm Bürofläche.

## CENTRUM POŁUDNIE, BRESLAU

POLEN 

Das polnische E-Commerce-Unternehmen Emako bezieht mehr als 700 qm im ersten Abschnitt des Projekts Centrum Południe. Centrum Południe ist ein Komplex aus fünf Gebäuden in der Powstańców Śląskich Straße, der von Skanska entwickelt wird. Der erste Abschnitt mit 28.112 qm Bruttomietfläche wurde 2020 übergeben.

**RENOMA, Breslau****POLEN** 

Das Beratungsunternehmen Olesiński i Wspólnicy hat einen neuen Hauptsitz im Renoma in Breslau. Das rund 2.200 qm große Büro befindet sich im zweiten Stock im historischen Teil von Renoma. Das Renoma ist eines der bekanntesten Gebäude von Breslau. Es wurde 1930 unter seinem ursprünglichen Namen, Kaufhaus Wertheim, eröffnet. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde das Wertheim-Kaufhaus teilweise wieder aufgebaut und 1948 als Generalkaufhaus eröffnet. Erst 1985 waren alle Etagen fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt erhielt das Gebäude seinen heutigen Namen. Im Jahr 2009 wurde das Renoma umgebaut und erweitert. Die unteren Etagen bieten Raum für mehr als 120 Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, während in den oberen Etagen Büros und ein Restaurant untergebracht wurden. Renoma ist eines von drei Büro- und Einzelhandelsprojekten im Portfolio von Globalworth Polen.

**ŁUŻYCKA OFFICE PARK, GDINGEN****POLEN** 

Nexler hat sich der Gruppe der Mieter im Łużycka Office Park in Gdingen angeschlossen. Der polnische Hersteller von Abdichtungsmaterialien wird hier rund 1.000 qm belegen. Łużycka Office Park und Łużycka Plus bestehen aus fünf Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 28.300 qm Bürofläche. Zusammen mit dem benachbarten Bürokomplex Tensor (rund 20.000 qm) bilden Łużycka Office Park und Łużycka Plus einen größeren Bürostandort. Alle drei befinden sich im Besitz des tschechischen offenen Immobilienfonds Investika realitní fond.

**TEXTORIAL PARK, ŁÓDŹ****POLEN** 

Die Lux Med Group wird neuer Mieter im Bürocampus Textorial Park in Łódź. Der Marktführer im Bereich privater medizinischer Dienstleistungen in Polen hat über 600 qm gemietet, um hier medizinisches Zentrum für diagnostische Bildgebung zu eröffnen. Textorial Park ist ein Bürocampus, der sich zwischen Fabryczna- und Magazynowa-Straße in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Łódź, im Stadtteil Księży Młyn, befindet. Er entstand auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik von Karol Scheibler. Der Komplex wurde 2008 fertiggestellt und besteht aus drei Bürogebäuden, die fast 14.000 qm Gewerbefläche bieten.

**MALTA OFFICE PARK, POSEN****POLEN** 

Malta Office Park, ein von EPP verwalteter Bürokomplex, hat drei neue Mieter: die gemeinnützige Organisation GS1 Polska sowie die Unternehmen Inetum Polska, Anbieter von IT-Dienstleistungen und -Lösungen, und Espeo Software. Die Mietverträge wurden für eine Fläche von insgesamt mehr als 1.500 qm abgeschlossen. Malta Office Park besteht aus sechs Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 31.000 qm, wovon der größte Teil – mehr als 28.000 qm – auf Büros entfällt.

**@EXPO, BUKAREST****RUMÄNIEN** 

Der Sicherheitsdienstleister Securitas hat seinen rumänischen Hauptsitz in den von Atenor entwickelten Bürokomplex @Expo am Bukarester Messegelände verlegt und belegt dort 1.250 qm Fläche. Der Komplex @Expo besteht aus drei Gebäuden, die insgesamt fast 49.000 qm Büro- und Einzelhandelsfläche bieten.

# SILBERSTREIFEN AM HORIZONT?



**2023 war ein Annus horribilis für die Immobilienwirtschaft: Der Transaktionsmarkt war weiter rückläufig, es gab mehr oder weniger spektakuläre Insolvenzen, Projektentwickler legten Pläne auf Eis, die Bauwirtschaft brach ein. Ursachen waren ein rückläufiges Wirtschaftswachstum, höhere Zinsen und geopolitische Herausforderungen.**

**2023 war ein schwieriges Jahr. Wenn ich bei der Vielzahl der großen Veränderungen an Immobilien und Investitionen denke, dann ...**

**Anna Duchnowska:** ... bin ich erleichtert, dass 2023 vorbei ist und wir wieder einer spannenden Zukunft entgegensehen können.

**Hanspeter Gondring:** ... denke ich an die Insolvenzen großer Projekte und den „freien Fall“ der Bautätigkeit im Markt für Wohnimmobilien.

**Rainer Komenda:** ... wird 2024 noch ein weiteres herausforderndes Jahr werden. Jedoch gibt es schon erste vorsichtige Anzeichen, dass der Immobilienmarkt ab Mitte des Jahres seine Bodenbildung erreichen könnte und das Vertrauen der Anleger in den Markt zurückkehrt. Nach vorne blickend erwarte ich aber erst ab 2025 wieder eine deutliche Belebung des Marktes.

**Victor Stoltenburg:** ... bin ich überzeugt davon, dass trotz aller globaler Krisen für Immobilieninvestments die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der wesentliche Faktor sind. Solange die Inflation hoch bleibt, bleiben auch die Zinsen hoch und beeinflussen die Wertentwicklung negativ. Inflation und damit Zinsen haben sich aber bereits Ende 2023 wieder deutlich Richtung Süden bewegt, so dass bei gleichbleibender Tendenz auch Transaktionsaktivitäten zunehmen werden.

**Manche sagen, dass es 2024 nur besser werden kann. Das sehe ich ...**

**Anna Duchnowska:** .... auch so, insbesondere in der zweiten Hälfte des Jahres 2024. Ausgehend davon, dass in den meisten europäischen Ländern die Zinssätze sinken werden und sich die Inflation auf ein erträgliches Niveau einpendelt, ist zu erwarten, dass 2024 mehr Liquidität in den Markt fließen wird. Der Abstand bei den Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern dürfte sich angesichts der Neubewertung, die in den letzten 18 Monaten auf den meisten Märkten stattgefunden hat, allmählich verkleinern, was eine verstärkte Investitionstätigkeit zur Folge haben sollte. Gleichzeitig rechne ich mit weiteren Preisanpassungen auf bestimmten CEE-Märkten, auf denen die Anpassungen aufgrund der begrenzten Marktaktivität wahrscheinlich noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Insgesamt könnte das Jahr 2024 sehr interessante Anlagemöglichkeiten für diejenigen bieten, die über Eigenkapital, klare Anlagestrategien und Kapazitäten zur Marktdurchdringung verfügen.

**Hanspeter Gondring:** ... als Hoffnung, sogar als Sehnsucht der Branche nach einer schnellen Erholung der Märkte. Wenngleich die „gefühlte“ Lage negativer ist als es die „objektiven“ Daten beschreiben, habe ich wenig Hoffnung, dass 2024 insgesamt



*Anna Duchnowska,  
Managing Director –  
Investments, CEE,  
Invesco Real Estate, Warschau*



*Professor Dr. Hanspeter Gondring,  
Geschäftsführender Gesellschafter  
und wissenschaftlicher Leiter  
der ADI Akademie der Immobilien-  
wirtschaft GmbH, Stuttgart*

besser werden wird. Die ersten Forschungsinstitute korrigierten bereits im Januar 2024 ihre Prognosen vom Dezember 2023 nach unten. Insgesamt werden wir ein geringeres Wachstum des BIP als prognostiziert erreichen (0 bis 0,5 %), uns weiterhin auf einem hohen Zinsniveau bewegen, die Bauanträge für Wohnen werden weiter sinken, weitere Insolvenzen und ein niedriges Transaktionsvolumen (EUR 25 – 28 Milliarden) sind wahrscheinlich. Die Konjunktur geht in eine Seitenlage innerhalb einer U- oder W-Form.

**Rainer Komenda:** ... nicht ganz so optimistisch. Auch 2024 wird die Assetklasse Immobilien im Vergleich zu anderen Segmenten, wie z. B. Fixed Income, kurzfristig noch wenig attraktiv im Renditevergleich bleiben.

**Victor Stoltenburg:** ... grundsätzlich ebenso, aber wir wurden mit Covid und den kriegesischen Konflikten in den letzten Jahren auch immer wieder vor neue Überraschungen gestellt.

### Bei den Überlegungen zu Gebäuden und Nutzungsarten favorisiere ich für 2024 ...

**Anna Duchnowska:** ... „beds , sheds and meds“, obwohl die Auswahl der einzelnen Objekte sowie die operativen Fähigkeiten der Investoren die Haupttreiber für das NOI-Wachstum sind, was wiederum ein entscheidender Faktor für die Erzielung attraktiver Renditen für die Investoren ist.

**Hanspeter Gondring:** ... eindeutig Wohnimmobilien. Nimmt die Knappheit an Wohnraum weiter zu, sind steigende Mieten und Preise kaum zu verhindern. Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, deren Belastungen mit Ausgaben für Wohnen (Bruttowarmmiete) bis zu 50 % des Nettoeinkommens ausmachen, werden weniger nachfragen, was die Binnenkonjunktur wiederum schwächen wird. Von 1950 bis zum Jahr 2000 wurden im Durchschnitt 400.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. In der Zeit von 2000 bis 2022 waren es durchschnittlich 200.000 Wohnungen, obwohl die Bevölkerungszahl gestiegen ist. Dadurch hat sich im Laufe der letzten Jahre ein großes Wohnungsdefizit – schätzungsweise eine Million und mehr fehlende Wohnungen – aufgebaut, das weder durch den Staat noch durch die Märkte langfristig abgebaut werden kann. Wahrscheinlich wird die Wohnungsknappheit bis 2040, wenn nicht sogar bis 2050 andauern.

**Rainer Komenda:** ... aufgrund der bestehenden Allokation der BVK den weiteren Ausbau der diversen Wohnsegmente sowie Logistik. Auch das Thema Nahversorgung und täglicher Bedarf soll weiter ausgebaut werden. Und als Beimischung liegt der Fokus auf Nischennutzungen.

**Victor Stoltenburg:** ... weiterhin die Assetklasse Büro, auch wenn der Strom in die andere Richtung fließt. Ich bin nach wie vor von der Berechtigung und Bedeutung der Büroarbeit überzeugt und denke, Bürobelegungen werden sich in 2024 weiter stabilisieren. Klar ist aber auch, dass man bei dieser Assetklasse noch genauer Lage und Qualität beachten muss, wenn man nicht abstürzen will.

### Aus der Menge möglicher Standorte lassen sich nur einige auswählen. Für 2024 liegt mein Augenmerk auf ...

**Anna Duchnowska:** ... auf Standorten, an denen Langzeittrends wie demografischer Wandel, Urbanisierung und Digitalisierung sichtbar sind. Verschiedene Anleger kön-



Rainer Komenda,  
Head of Real Estate Investment  
Management,  
Bayerische Versorgungskammer,  
München



Victor Stoltenburg,  
Geschäftsführer, Global Head  
of Acquisition, Deka Immobilien,  
Frankfurt am Main

nen je nach ihrer Strategie unterschiedliche Standorte identifizieren, doch werden gut gelegene Assets oder Projekte mit hohem Potenzial für ESG-Konformität in der Nähe einer gut angebundenen Infrastruktur bevorzugt werden. Es lassen sich einige interessante Trends rund um die „Städte der Zukunft“ beobachten, die eine nähere Betrachtung wert sind.

**Hanspeter Gondring:** ... aufgrund von „Befangenheit“ auf dem Standort Stuttgart und der Region Stuttgart. Bemerkenswert ist die starke Wirtschaftskraft dieser Region, die den Immobilienstandort Stuttgart stärkt. Ich kenne keine andere Region in Deutschland, die ein solch diversifiziertes Portfolio an Schlüsselindustrien – Automobilhersteller, Weltunternehmen wie u. a. Trumpf, Stihl und Bosch sowie Spitzentechnologien –, an Wissenschaft wie das Max-Planck-Institut für Festkörperforschung und ein starkes mittelständisches, produzierendes und Dienstleistungsgewerbe aufweisen kann. Es ist schon was dran an dem „Schaffe, schaffe, Häusle bauen“.

**Rainer Komenda:** ... auf globaler Ebene im APAC Raum und selektiv als Beimischung auch auf den Americas.

**Victor Stoltenburg:** ... der Mikrolage und weniger auf bestimmten Standorten. Von den vielen Märkten, die wir weltweit bedienen, gibt es kaum einen, den man taktisch über- oder untergewichten sollte. Wichtig ist die Qualität des Einzelassets.

### Zur Finanzierbarkeit und somit zur Korrelation von Zinsentwicklungen und Immobilienmärkten denke ich, dass ...

**Anna Duchnowska:** ... Immobilien, um für Investoren attraktiv zu sein, einen angemessenen Aufschlag auf die risikofreien Zinssätze bieten müssen. In den letzten ein, zwei Jahren haben wir beobachtet, dass die Spitzenrenditen für Immobilien häufig unter den Zinssätzen lagen, was natürlich zu Nervosität auf dem Markt führte und Anpassungen im Immobiliensektor auslöste. Darüber hinaus führte die restriktivere Politik der Kreditgeber gegenüber Immobilienakteuren zu einer deutlich geringeren Verfügbarkeit von Fremdkapital, was sich wiederum auf den Bau- und Projektentwicklungssektor auswirkte. Es gab jedoch auch viele positive Trends, wie z. B. ein ordentliches Mietwachstum in den meisten Sektoren, und die meisten Märkte glichen bis zu einem gewissen Grad die steigenden Renditen aus.

**Hanspeter Gondring:** ... das im Vergleich zu den 1980er Jahren mit Spitzenwerten von 9,5 % Bauzinsen nur relativ hohe Zinsniveau weiterhin die Immobilienmärkte „bremsen“ wird. Doch es sind die Zinsen nicht allein, die eine Bremswirkung haben. Es ist die „Giftmixtur“ aus hohen Zinsen, hoher Kerninflation, Unsicherheit hinsichtlich der Bau- und Energiekostenentwicklung und steigende geopolitische Risiken, was in der Summe zu unwägbareren Rahmenbedingungen und damit zu wenig Planungssicherheit führt.

**Rainer Komenda:** ... die von der Anlageklasse Immobilien ersehnte Zinswende später und möglicherweise weniger stark eintritt als erhofft. Gleichwohl mehren sich die Anzeichen, dass sich das bestehende Zinsniveau stabilisiert und damit eine Bodenbildung des Immobilienmarktes bei den risikoadjustierten Renditen einsetzt. Freie Liquidität und kurzfristiger Verzicht auf den Einsatz von Fremdkapital begünstigen jene Investoren im Ergreifen von Opportunitäten, denen dies möglich ist.

**Victor Stoltenburg:** ... wir leicht sinkende Zinsen sehen und weiter sehen werden, dass wir aber nicht mehr zu Anfangsrenditen unter 4 % zurückkommen werden.

**Allen, die mit Immobilien und Investitionen zu tun haben, wünsche ich ...**

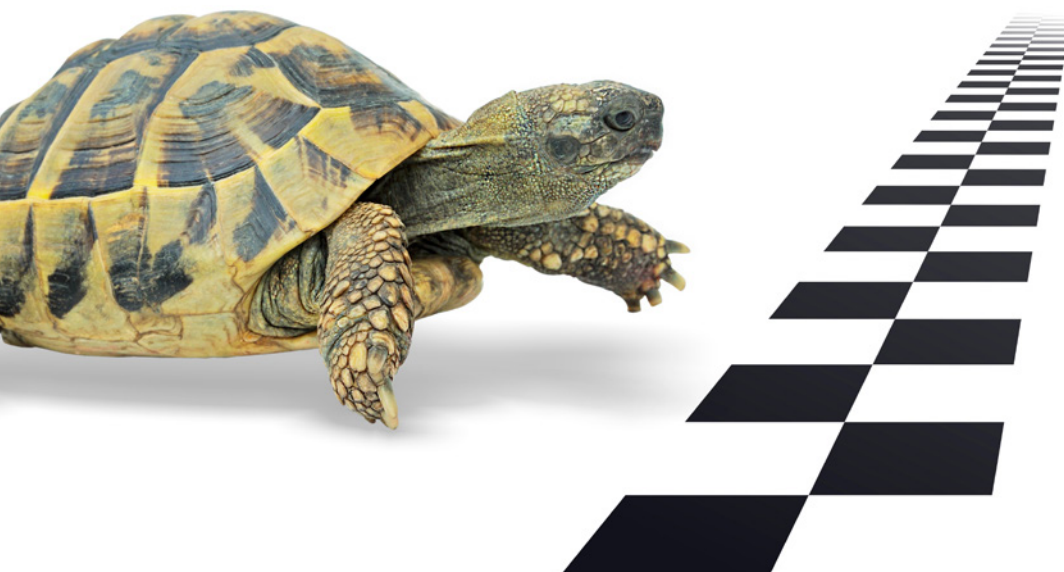
**Anna Duchnowska:** ... Geduld. Die Immobilienbranche gehört nicht zu den sich am schnellsten verändernden Branchen. Alpha-Investoren brauchen eine langfristige Strategie sowie großen Sachverstand bei der Steuerung der Anlagestrategie und müssen gleichzeitig die Marktdynamik und das breite Risikospektrum verstehen. Mit Geduld, einem guten Investmentmanagement und der gekonnten Umsetzung der jeweiligen Strategie bieten Immobilien ein breites Spektrum an attraktiven Renditen.

**Hanspeter Gondring:** ... ein erfolgreiches Krisenmanagement, Innovationskraft und eine schnelle Anpassung ihrer Geschäftsmodelle an die jetzige Marktsituation. Investitionen in Bestandsimmobilien wie energetische Sanierung, Nutzungsumwidmung und allgemeine wertverbessernde Maßnahmen sind nur einige wenige Beispiele. Die Evolution hat gezeigt, dass nur diejenigen überleben, die sich am schnellsten anpassen. Es sind nicht wenige Immobilienunternehmen, die eine gewisse „Steifheit“ zeigen und an alten Geschäftskonzepten festhalten und damit ein hohes Unternehmensrisiko eingehen. Mein Rat ist: Anpassen, anpassen und gegebenenfalls verkleinern.

**Rainer Komenda:** ... das nötige Durchhaltevermögen und eine gesunde Portion Optimismus, den die gesamte Immobilienbranche bei all den negativen Nachrichten jetzt braucht.

**Victor Stoltenburg:** ... Durchhaltevermögen und etwas Geduld – jeder Zyklus bedingt, dass auch wieder bessere Zeiten kommen werden.

*Gefragt sind derzeit die Eigenschaften einer Schildkröte: Geduld, Orientierungssinn und eine hohe Anpassungsfähigkeit, die Schildkröten damit bewiesen haben, dass sie seit Millionen von Jahren überlebt haben.*



# PLANEND DIE WELT VERÄNDERN



*Mannheim als Veranstaltungsort der Real Corp 2024 bietet positives wie weniger positives Anschauungsmaterial für Stadtplaner.*

**Das ist der Anspruch der Real Corp 2024, der 29. Internationalen Konferenz für Stadtplanung und Regionalentwicklung in der Informationsgesellschaft, die vom 14. bis 17. April in Mannheim stattfindet. In Anbetracht des Klimawandels, der in einem hohen Maß durch Städte verursacht wird, dessen Auswirkungen aber auch die Städte am heftigsten treffen, gewinnt intelligente Stadtplanung zunehmend an Gewicht.**

Städte sind für rund 70 % der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich, zugleich sind sie aber auch die Orte, die am heftigsten vom Klimawandel betroffen

sind. Selbst in vermeintlich gemäßigten mitteleuropäischen Breiten werden einerseits Hitzeperioden und Dürren, andererseits Überschwemmungen zunehmen. Und noch sind Städte nur sehr bedingt darauf vorbereitet, den Klimawandel nicht weiter anzuhetzen und mit den schon jetzt absehbaren Folgen der Klimaerwärmung umzugehen. Wie vielfältig die Herausforderungen für alle Beteiligten sind, lassen die Themen der Real Corp ahnen.

Dass gerade der Stadt- und Raumplanung große Bedeutung für die Zukunft der Städte zukommt, ist unter Beteiligten unumstritten. Ein Problem sind jedoch notorisch klamme Kassen und der Mangel an

verfügbaren Flächen. Beides macht es für Stadtverantwortliche schwierig, die klimatischen, aber auch sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen zu stemmen.

Seit einiger Zeit liegen die Hoffnungen auf „smarten“ Technologien und Lösungen und in jüngster Zeit auf der künstlichen Intelligenz. Ja, beides kann helfen, Ressourcen effizienter zu nutzen und das Leben in der Stadt zu verbessern, doch das allein reicht nicht aus, Städte fit für die Zukunft und resilient zu machen.

Themen der Real Corp sind aber auch „Naturbasierte Lösungen: Wie natürliche Mechanismen in Smart Cities und Stadt-



Das John Deere Forum als Tagungsort verbindet schon optisch Stadt und Land.

planung genutzt werden können“ und wie sich Planungen auf die (städtische) Umwelt auswirken, „von städtischen Mikroklimata und Wärmeinseln bis hin zu langfristigen, groß angelegten Maßnahmen“.

Eher ungewöhnlich ist auch die Fragestellung, was Stadt und Land voneinander lernen können, denn meist gelten Stadt und Land ja als Gegensätze. Ebenso bemerkenswert ist das Sonderthema, der „Einsatz von Smart-City-Technologien in Afrika“. Einerseits wachsen die afrikanischen Städte in einem rasanten Tempo, andererseits leiden sie besonders heftig unter dem Klimawandel.

Um beim Blick über den Tellerrand Europas hinaus zu bleiben: Zwei Keynote Speaker bringen einen ganz anderen

kulturellen Hintergrund mit – der in Indien gebürtige Dhiru Thadani und der aus Ägypten stammende Ali A. Alraouf, beide Architekten und Stadtplaner.

Dhiru Thadani ist seit mehr als 40 Jahren in den USA tätig und Autor zahlreicher Bücher nicht nur zu bestimmten Projekten, sondern auch zu grundsätzlichen Themen der Stadtplanung. Er geht in seiner Keynote „Urban Controversies – Traditional Planning Principles versus Modern Practice“ auf den Konflikt zwischen Erhaltung des Bestands und der Notwendigkeit von Neuentwicklungen ein.

Ali A. Alraouf lehrt als Professor of Architecture and Urbanism an der Hamad Bin Khalifa University in Doha in Katar. Sein Schwerpunkt sind Forschungen im Bereich

der Theorie, Kritik und Kreativität in Architektur und Städtebau sowie Planungstheorien. Er wirft in seiner Keynote „From Barrel to Pixel: Deconstructing Knowledge-Based Urban Development in Gulf Cities Beyond Carbon Paradigm“ einen Blick auf die Städte am Golf, die inzwischen zu den modernsten der Welt gehören und kaum mehr an ihre Ursprünge erinnern.

Immer wichtiger bei der Stadt- und Raumplanung wird angesichts des Klimawandels mit seinen Hitzewellen und Dürreperioden das „Grün“, aber auch Landschaft als Erholungsraum generell. Zu diesem Thema fiel die Wahl auf Andreas Kipar, CEO und Mitbegründer von LAND Landscape, Architecture, Nature, Development, ein internationales Büro für Landschaftsarchitektur. Das Credo von Andreas Kipar und seinem Büro mit Fachleuten aus den Bereichen Landschaftsarchitektur, Architektur, Stadtplanung, Agrarwissenschaft, Ingenieurwesen und Forschung ist „Reconnecting People with Nature“, sein Ziel das Aufbrechen – nicht nur der versiegelten Flächen, sondern auch der Aufbruch in eine Zeit, in der sich der Mensch wieder als Teil der Natur versteht.

Das Zielpublikum der Real Corp sind „mit Stadtentwicklung befasste Experten aus Politik, Verwaltung, Interessensvertretungen und NGOs“, doch ebenso „Entscheidungsträger und Experten aus Wirtschaft, Handel und Industrie“ und dazu zählen auch Immobilienfachleute. Schließlich sind sie es, die Planungen umsetzen. Umso wichtiger ist es, die planerischen Aspekte kennenzulernen und aufzunehmen. | **Marianne Schulze**

## impresum

**Redaktion:** Andreas Schiller (Vi.S.d.P.), Marianne Schulze

**Layout:** Silvia Hög, [www.diehogl.at](http://www.diehogl.at)

**Erscheinungsweise:** 8-mal jährlich

**Verlag:** Schiller Publishing House  
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)  
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach

**Geschäftsführer:** Andreas Schiller

**Handelsregister:** Amtsgericht Köln, HR: B 68026

**UID:** DE270670378

**T:** +49 22 02 989 10 80, **E:** [office@schillerpublishing.de](mailto: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.

**Bildnachweis:** st1901 – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 9), Derl – Adobe Stock (S. 11), Heike Bogenberger (S. 13 oben), bluedesign – Adobe Stock (S. 14), Stadtmaking Mannheim (S. 15), John Deere (S. 16)



# MÄRKTE UND TRENDS 2024: WELTWIRTSCHAFT IM UMSCHALTSPIEL



Dr. Gertrud R. Traud  
Chefvolkswirtin / Managing Director,  
Helaba, Frankfurt am Main

In jedem Jahr folgt der Helaba Konjunktur- und Kapitalmarktausblick einem Motto. Dieses ist nicht willkürlich gewählt, sondern versucht, die Rahmenbedingungen für das neue Jahr metaphorisch einzufangen. Für 2024 geht nichts an Fußball vorbei. Mit der Europameisterschaft in Deutschland wird das Thema noch präsenter sein als sonst. Außerdem hat Fußball sehr viel gemeinsam mit Volkswirtschaft: Langfristige Strategien kombiniert mit kurzfristigen Taktiken führen letztlich zur Wettbewerbsfähigkeit bzw. zum Erfolg. So fragen sich hierzulande viele: Sind wir fit genug, damit unsere Wirtschaft 2024 endlich wieder wachsen wird oder scheidet Deutschland schon wieder in der Vorrunde aus?

Wie beim Fußball ein Ballverlust oder -gewinn ein sofortiges und grundsätzliches Umdenken erfordern kann, ver-

langt ein sich rapide verschiebendes makroökonomisches und geopolitisches Umfeld einen neuen Plan. Die Geld- und Fiskalpolitik haben das nach der Pandemie, also 2021/2022, nicht so gut hinkommen. Wir gehen davon aus, dass dies 2024 besser gelingen wird. Deshalb ist das Umschaltspiel mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 70 % unser Basis-szenario.

Die wichtigsten Spieler auf dem Platz werden auch 2024 die Notenbanken sein. Nach der verspäteten, dann aber massiven Straffung 2022/2023 sind Fed und EZB am Zinsgipfel angekommen. Wir gehen davon aus, dass Fed und EZB im Juni in einen Zinssenkungszyklus umschalten werden.

Dies wird ermöglicht durch weiter rückläufige Inflationsraten. 2024 ist außerdem mit einer Erholung des Industriezyklus zu rechnen, so dass auch Deutschland mit knapp 1 % wieder Wachstum aufweisen wird. Die Eurozone wird voraussichtlich wieder leicht darüber liegen und die USA werden die Marke von 2 % BIP-Wachstum erreichen.

Am deutschen Immobilienmarkt dürfte dank weiterhin hoher Nachfrage und stark rückläufiger Bautätigkeit die Trendwende bei Wohnimmobilien vollzogen werden. Die Kaufpreise von Einzelhandelsimmobilien werden sich nach langjähriger Talfahrt stabilisieren, während bei Büros mit weiteren Rückgängen gerechnet werden muss.

Geschmeidiges Dribbling wird auch in der Geopolitik gefragt sein. Die Weltwirtschaft droht, in zwei Technologie- und Handelsblöcke zu zerfallen. In den Industrieländern gewinnen Protektionismus und eine aktive Industriepolitik an Popularität. Unter anderem dürfte der Wahlkampf in

den USA dafür sorgen, dass diese Themen 2024 in den Schlagzeilen bleiben.

Gleichzeitig zeigen sich, nicht zuletzt in Deutschland, immer mehr die Nachteile der ausufernden staatlichen Eingriffe, insbesondere in Form einer überzogenen Regulierung. Politische Widerstände gegen die Klimawende zu minimieren fällt deutlich leichter, wenn man die oft absehbaren ökonomischen Nebenwirkungen geplanter Maßnahmen berücksichtigt und Marktkräfte nutzt, statt sie zu bekämpfen. Hier wäre 2024 ein gutes Umschaltspiel vielerorts besonders gefragt.

All dies spannt den Bogen für unseren Jahresausblick 2024. Das neue Jahr ist eine Herausforderung, bietet aber auch Chancen. Gerade in Deutschland herrscht die Meinung vor, dass 2024 mit einem Vorrundenaus gerechnet werden muss, also einer tiefen Rezession. Diesem Negativszenario messen wir aber nur eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 20 % bei.

Kaum vorstellbar erscheinen spektakuläre Ballakrobatik, perfektes Passspiel, Dribblerfolge gegen mehrere Gegner und dann ein aus scheinbar unmöglicher Lage heraus erzielt Tor – solcher Ballzauber ist im Fußball die Ausnahme, nicht die Regel. Das liegt unter anderem daran, dass so viel richtig laufen muss und alle Beteiligten mit vollem Engagement dabei sein müssen. Das wirtschaftspolitische Äquivalent erfordert in ähnlicher Weise Teamgeist, eine Prise Genialität und eine Portion Glück: Nicht unmöglich, aber selten. Unser Positivszenario Ballzauber hat mit 10 % eine geringere Wahrscheinlichkeit als das Negativszenario. Kurz gesagt: Alle oder zumindest viele der politisch Verantwortlichen müssen nicht nur in Top-Form sein, sondern sich auch dem Mannschaftsspiel unterordnen.