

## Wie steht es um die Immobilienbranche in Zukunft? - Keine Zinssenkung bis 2027 erwartet!

Viele meiner Kunden und Geschäftspartner fragen mich, wie sieht die Zukunft der Immobilienbranche aus? Wie wird sich der Markt und vor allem das Zinsniveau entwickeln?

Auf der EXPO Real –Europas größter Immobilienmesse hatte ich im Oktober 2023 in München die Gelegenheit einen der Experten der Branche zu sprechen, Prof. Dr. Hanspeter Gondring. Er ist Wirtschaftswissenschaftler und Studiengangleiter Immobilienwirtschaft/ Versicherung, Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft für Betriebswirtschaftslehre mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft an der Duale Hochschule Baden-Württemberg

Geradezu brechend voll war sein Vortrag zum Thema „Immobilienwirtschaft 2030“. „Als Ergebnis der EXPO REAL 2023 hat sich in vielen Gesprächen und Vorträge gezeigt, dass die jetzige konjunkturelle Schwächephase nicht so schnell vorbeigehen wird, womit sich ein enormer Anpassungsdruck für die Immobilienwirtschaft ergibt. Die Umwelt wird noch dynamischer und das Risiko, dass Immobilien aufgrund des technischen Fortschritts zu stark an Wert verlieren, steigt von Monat zu Monat. Jetzt in der aktuellen Situation werden alle Schwächen sichtbar. Der Immobiliensektor ist aktuell im freien Fall. Und das ist erst der Anfang. In den nächsten Jahren wird es eine radikale Marktberreinigung geben. Unternehmen müssen daher ihre Geschäftsmodelle schnellstens überdenken, skalieren und sich mehr diversifizieren. Die Chance liegt in der Veränderung“, betonte Prof. Gondring.

### 1,0 Mio Wohnungen fehlen

Einer aktuellen Auswertung der ADI-Akademie der Immobilienwirtschaft fehlen aktuell mehr als 1,0 Mio. Wohnungen in Deutschland. Gleichzeitig gingen in den letzten 12 Monaten die Baugenehmigungen um mehr als 30,0% zurück. Aufgrund der aktuellen Baupreise und der Zinsentwicklung wird dieses Problem in den nächsten Jahren vorerst nicht gelöst werden können. Die Mietpreisentwicklung verbleibt also weiterhin auf einem hohen Niveau und wird folglich weiter steigen.

### Keine Zinssenkung bis 2027 erwartet!



Die wirklichen Auswirkungen der aktuellen Situation werden in der Immobilienbranche -wie üblich - erst nachläufig Ende 2024 sichtbar. Das bedeutet ganz klar, die wirklichen Auswirkungen der aktuellen Lage und Stimmung sehen wir in den Zahlen erst in einem Jahr schwarz auf weiß, dann aber sehr deutlich.

Für das kommende Jahr rechnet Gondring mit einer Inflation von anfänglich 6,3% die sich 2025 auf 2,3 % und langfristig auf die notwendigen 2,0% einpegelt. Bevor die Unternehmer und Verbraucher dies jedoch in ihren Zinsen sehen werden, sind wir jedoch bereits im Jahr 2027 bzw. 2028 angekommen. Zum einen, weil die EZB die Zinsen

**UNTERNEHMEN, WIRTSCHAFT, FINANZEN**

erst senken wird, wenn die Inflation mindestens zwei Quartale infolge die 2,0 % - Marke unterschreitet, zum anderen „gehen Sie nicht davon aus, dass Ihre Banken und Sparkassen diese Reduzierung sofort an Sie weitergeben. Die Geldhäuser leben von diesen Margen und werden davon vorerst profitieren wollen, wenn sie überhaupt noch Kreditgeschäft machen...“

Zusätzlich zur aktuellen Zinssituation beklagen viele der anwesenden Bauunternehmer, Projektentwickler und Investoren die überaus langen Bearbeitungszeiten der Bauanträge von vereinzelt bis zu drei Jahren sowie den aktuellen Regulierungswahn. Allein die Baunutzungsverordnung hat aktuell mehr als 13.000 Regeln, die DIN-Norm über 3600.

Doch wie soll den aktuellen Herausforderungen begegnet werden. Für Prof. Gondring kann es nur eine Lösung geben: „Wir müssen bauen und dafür muss die Flut an Regulierungen abgebaut und günstigere und effiziente Baulösungen genutzt werden.“

**Prof. Dr. Hanspeter Gondring.**

Prof. Gondring ist eine herausragende Persönlichkeit im Bereich der Immobilienwirtschaft. Im Jahr 1998 gründete er die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, wo er sowohl als geschäftsführender Gesellschafter als auch als wissenschaftlicher Leiter fungiert. Diese Akademie spielt eine wichtige Rolle in der akademischen Ausbildung im Immobilienwirtschaftsbereich.

Für seine herausragenden Leistungen in der akademischen Ausbildung in der Immobilienwirtschaft wurde ihm im Jahr 2000 vom britischen Immobilienverband RICS der Titel "Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyor" verliehen, was eine bedeutende Anerkennung darstellt.

Prof. Gondring hat zudem Standardwerke im Bereich der Immobilienwirtschaft verfasst, die heute als Grundlagen für die akademische Ausbildung in diesem Fachgebiet dienen. Darüber hinaus hat er in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen einen Master of Business Administration (MBA) im Bereich Real Estate aufgebaut und fungiert auch als wissenschaftlicher Leiter dieses Programms.

Neben seinen akademischen Aktivitäten ist Prof. Gondring auch Initiator und Mitherausgeber der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP). Sein Beitrag zur Immobilienwirtschaft und akademischen Bildung in diesem Bereich ist beachtlich.

Ansprechpartner für diese Pressemitteilung:

Hanseatische Projektentwicklung und  
Unternehmensberatungsgesellschaft mbH  
Michael Köhler  
Timmermannsstrat 4b  
18055 Rostock  
Deutschland

Fon: +49(0)381 367 662 03  
Fax: +49(0)381 367 662 03  
Web: <https://www.hanse-projekte.com>  
Email: [presse@hanse-pro.com](mailto:presse@hanse-pro.com)