

events

Wie alle Jahre findet im Oktober in München die Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real statt. Zwar haben sich die politischen Rahmenbedingungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr verändert, doch noch immer gibt die Wirtschaft wenig Anlass zu Optimismus.Seite 3

standort

„Deutschland ist zurück“, aber nicht wirtschaftlich. Da sind die Aussichten weiterhin trüb. Ob und wie die neue Regierung die Wende schaffen will, ist noch nicht wirklich abzusehen.Seite 8

pros & cons

Die Privatisierung staatlicher Aufgaben galt lange Zeit als der Königsweg zu mehr Effizienz und Kostenersparnis. Doch dieses Versprechen wurde keineswegs immer eingelöst.Seite 12

standpunkt

Nicht nur Unternehmen sollten sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst sein, auch jeder einzelne kann sich im Rahmen seiner Möglichkeiten sozial engagieren.Seite 14

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Foto: starush - Stockadobe.com



die Zeiten sind unsicher. Verlorengegangene Stabilitäten treffen auf sehr gemischte Zukunftsaussichten. Die weltpolitischen, die europäischen und allein schon die deutschen Verhältnisse schaffen ein nicht gerade anregendes Umfeld für die diesjährige Expo Real. Auch oder sogar gerade, wenn es um Immobilien und Investitionen geht, lassen sich diese Einflüsse nicht ausblenden. Ungewissheit herrscht vor.

Beim wichtigen Thema Wohnen, aber auch bei der Wahl der Standorte und der Nutzungsart für gewerbliche Immobilieninvestitionen bilden diese externen Faktoren den Hintergrund für die Diskussionen, Gespräche und Präsentationen an den drei Tagen in München. Fragen über Fragen, von denen die nach bezahlbarem Wohnen und zum künftigen Verhältnis von Mensch und Technik nur zwei sind.

Häufig heißt es, dass die Expo Real ein „Stimmungsbarometer der Branche“ sei. Zweifelsfrei ist das so. Doch nicht nur über Stimmungen, sondern vor allem über Probleme wird gesprochen werden. Erfreulicher wäre es, wenn Lösungen oder zumindest Lösungsansätze im Mittelpunkt stünden. Denn das erscheint derzeit dringend geboten. Bei mehr als 1.600 erwarteten Ausstellern und einer hohen Besucherzahl muss doch etwas dabei sein.

Marianne Schulze und ich wünschen allen, die an der Expo Real teilnehmen, gute und erfolgreiche Messetage und dass sich bei der Vielzahl der Angebote und Begegnungen die Perspektiven erweitern – bestärkt oder neu und hoffentlich erfreulich.

Ihr

Andreas Schiller



Helaba | 



Central Business Tower

Bürogebäude
Frankfurt

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL
Stand C1.432



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



Delta 3

Logistikgebäude
Lille
Frankreich



Warsaw Unit

Bürogebäude
Warschau
Polen



Welcome Building

Bürogebäude
Bristol
UK



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



Fabianinkatu 9

Bürogebäude
Helsinki
Finnland

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Ob als Finanzierungspartner oder Bauträger: Als Immobilienexperten geben wir jedem Vorhaben Auftrieb und bringen mit individuellen Lösungen und einem ganzheitlichen Leistungsspektrum nationale und internationale Projekte voran – kompetent, zuverlässig und langfristig.

BRANCHENTREFFEN IN UNGEWISSEN ZEITEN

Vom 6. bis 8. Oktober 2025 trifft sich in München die Immobilienbranche auf der Expo Real. Die Zeiten sind von Ungewissheiten geprägt. Einerseits haben sich seit dem vergangenen Jahr die politischen Bedingungen in Deutschland verändert, andererseits dümpelt die Wirtschaft weiter vor sich hin.

Insgesamt 1.636 Aussteller und Mitaussteller haben sich für die Expo Real 2025 angemeldet (Stand: 16. September 2025).

Dass auf einer Messe in München die deutschen Aussteller überwiegen, ist „normal“, doch immerhin knapp 400 internationale Aussteller haben sich ebenfalls angemeldet, wobei die größte Gruppe aus den Niederlanden kommt (71 Aussteller), gefolgt von Österreich (67 Aussteller). Was auffällt, ist in Anbetracht der derzeitigen politischen Konstellationen die Präsenz US-amerikanischer Aussteller – insgesamt 21.

Aus den mittel- und osteuropäischen Ländern haben sich 104 Aussteller angemeldet. Die stärkste Präsenz in München zeigen dabei polnische Aussteller (48), die zugleich auch die drittstärkste Gruppe der internationalen Aussteller sind.

Die polnischen Aussteller sind mehrheitlich in der Halle A2 zu finden. Es sind vor allem die polnischen Städte Breslau, Danzig, Kattowitz, Lodz und Warschau, die Gemeinschaftsstände organisiert und denen sich andere (kleinere) Städte und polnische Unternehmen angeschlossen haben.

Die zweitstärkste Gruppe aus Zentral- und Osteuropa sind die tschechischen Aussteller (18), die sich mehrheitlich auf einem Gemeinschaftsstand in Halle A2 (A2.430) präsentieren. Ebenfalls in der Halle A2 findet sich auch der Gemeinschaftsstand der 17 ungarischen Aussteller (A2.310).



Foto: Messe München GmbH

Die Expo Real ist auch ein Barometer für die Stimmung in der Immobilienbranche.

Dagegen verteilen sich die rumänischen Aussteller (15) auf zwei Stände, beide in Halle A1: den Stand von Cluj-Napoca (A1.532) und den von der AHK Rumänien organisierten Stand (A1.240), auf dem unter anderen die Städte Deva, Oradea und Reșița vertreten sind.

Albanien ist mit der Balfin Group (B2.124) vertreten, einer privaten Investmentgruppe, die in den Bereichen Immobilien, Groß- und Einzelhandel, Banken, Asset Management, Tourismus und Logistik engagiert ist. Der zweite albanische Aussteller ist das Bauunternehmen Velija Construction (B1.240). Aus Estland hat sich der international tätige Softwareanbieter Moderan Solutions (A3.020) angemeldet. Aus Kroatien kommt Valamar Riviera, eine Hotelkette, die in Kroatien und Österreich präsent und Mitaussteller bei 196+ events (A1.340) ist. Aus Moldau kommt die Invest Moldova Agency (A1.013). Die Tatra Bank aus der Slowakei, die zur Raiffeisen Bank International AG gehört, ist Mitaussteller bei Austria (B2.110), einem der

beiden österreichischen Gemeinschaftsstände.

Wie bisher erstreckt sich die Expo Real über insgesamt sieben Hallen. Anders als in den Vorjahren gibt es dieses Jahr die Halle C2 nicht mehr, dafür kam die Halle B3 hinzu, in der sich auch der Gemeinschaftsstand vieler Aussteller aus Großbritannien (B3.110) sowie der Club France (B3.310) finden.

Doch es sind nicht nur die Aussteller, die viele Besucher auf die Messe locken. Die Messe bietet auch umfangreiche Möglichkeiten zur Information und zum Austausch. Die Konferenzräume im ersten Stock direkt über den Messehallen sind für Ausstellerveranstaltungen vorgesehen. Im Konferenzraum B11 findet dieses Jahr auch die Asian Investment Conference statt (7. Oktober 2025, 14:00 – 17:45). Ebenfalls von den Ausstellern „bespielt“ werden die Exhibitor Stage (A2.450) und das Discussion & Networking Forum (B1.440).



Explore the power of transformation

In der Umgestaltung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Immobilien in den Beständen liegen enorme Chancen. Und neue Perspektiven für attraktive Quartiere. Mit nachhaltigen Strategien und unserer umfassenden Projektmanagement-Expertise nutzen wir konsequent Wertsteigerungspotenziale und gestalten Immobilienportfolios fit für die Zukunft. **Kommen wir ins Gespräch.**

www.union-investment.de/realestate





Innovative Ideen und Entwicklungen stehen im Bereich Transform & beyond im Mittelpunkt.

Für Themen zu einzelnen Assetklassen wie Hotel-, Logistik- und Büroimmobilien steht das Planning & Partnerships Forum (A1.440) zur Verfügung. Hier findet allerdings auch der American Afternoon statt (7. Oktober 2025, 15:00 – 16:50). Herausforderungen und Trends im Einzelhandeln und damit verbunden die Frage nach der weiteren Entwicklung der Innenstädte werden auf der Grand Plaza diskutiert, die dieses Jahr in die Halle B3 „umgezogen“ ist (B3.230).

Umweltschutz und Klimawandel scheinen in politischen Diskussionen derzeit eher in den Hintergrund getreten zu sein, doch bleibt das Thema drängend. Gerade Immobilien und Städte haben erheblichen Anteil am klimaschädlichen CO₂-Ausstoß. Wie dieser Anteil gesenkt werden kann, steht im Mittelpunkt der Decarb Arena (A3.TB1), die Teil des Ausstellungsareal Transform & Beyond by Expo Real in der Halle A3 ist. Hier gibt es auch die Transform & Beyond Stage (A3.TB80), auf der Zukunftsthemen der Immobilienbranche behandelt werden.

In diesem Umfeld präsentieren sich auch Tech-Unternehmen und Start-ups. Die Bühne, auf der sie ihre Lösungen vorstel-

len, die Tech Talk Stage, findet sich jedoch nicht mehr in der Halle A3, sondern wurde in die Halle B2 verlagert (B2.310), um – wie es von Seiten der Messe heißt – gezielt den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen Innovatoren und der Immobilienbranche zu fördern.

Neu ist das Flexible Housing Forum (B3.420), das sich zukunftsweisenden Wohnkonzepten, neuen Formen urbaner Flexibilität und dem interdisziplinären Austausch zwischen Projektentwicklern, Investoren, Kommunen, Architekten und politischen Entscheidungsträgern widmet.

Bedienen alle diese Foren „spezielle Interessen“, wendet sich das Expo Real Forum in Halle B3 (B3.530) den eher übergreifenden Themen zu. Galt aus Sicht internationaler Anleger Deutschland lange Zeit als „sicherer Hafen“, stellt sich allmählich die Frage, ob und wie weit das Bild noch stimmt. „International Perspectives on Germany“ (6. Oktober 2025, 11:00 – 11:50) befasst sich genau damit.

Auch das zweite Eröffnungsthema „Deutschland: Neue Regierung – alte Probleme“ (6. Oktober 2025, 12:00 – 12:50) dürfte als Frage generell im Raum stehen

und (nicht nur) die Messteilnehmer bewegen. Denn derzeit scheinen sich die Probleme eher zu häufen und zugleich viele „alte Probleme“ zu verschärfen.

Eines dieser „alten Probleme“ ist der Wohnungsmarkt, genauer: der sich gerade in den Metropolregionen verschärfende Mangel an Wohnungen und vor allem an bezahlbarem Wohnraum, sowie die Frage, wie vor allem in Bestandsbauten die Energieeffizienz erhöht werden kann, da hier rund 30-40 % der CO₂-Emissionen entstehen. Mindestens notwendig wäre eine energetische Sanierungsrate von 2 % jährlich, in Deutschland lag sie 2023 bei 0,7 %, Tendenz: weiter sinkend. Hier gestattet „Housing in Europe: Lessons to be learned“ (6. Oktober 2025, 14:00 – 14:50) einen Blick über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Den internationalen Zusammenhang, in dem auch Deutschland steht, stellt unter der Dachzeile „Investitionen“ die Veranstaltung „Investment Strategies: Who, Why, Where and What?“ (7. Oktober 2025, 16:00 – 16:50) her. Hier dürften die politischen Entwicklungen in den USA, die geopolitischen Veränderungen sowie die wirtschaftlichen Perspektiven in Europa zur Sprache kommen.

Ein weiterer Themenblock befasst sich mit der sich verändernden digitalen Welt, mit KI und mit dem wachsenden Bedarf an Datenzentren: „KI und die Immobilienbranche: Wird alles anders?“ (6. Oktober 2025, 15:00 – 15:50) und „Datenzentren: Immobilien für IT-Infrastruktur“ (6. Oktober 2025, 16:00 – 16:50).



KI und Robotik spielen eine immer größere Rolle, bergen aber auch Risiken.



*Wir können mehr
als finanzieren.*

#Finanzierungen #Dienstleistungen #Konzernnetzwerk



EXPO REAL
Stand A1.312
Messe München
06. – 08.10.2025

Wir sind Immobilien.

360° Real Estate – für jede Aufgabe das richtige Team

Die Spezialisten der BayernLB und ihrer Töchter begleiten Sie entlang der kompletten Immobilien-Wertschöpfungskette: Von der Erschließung kommunaler Baugrundstücke über Finanzierung und Bewertung bis hin zu Asset- und Facility Management.

Interessiert? bayernlb.de/immobilienkompetenz

◆> BayernLB DKB ◆> Real I.S. ◆> Bayern Immo BayernFM ◆> LB ImmoWert ◆> Bayern Grund



Wir finanzieren Fortschritt.

Foto: Messe München GmbH



Foto: Messe München GmbH

Die Expo Real ist vor allem auch eine Plattform für Information und Austausch.

Kryptowährungen, eine weitere Entwicklung der digitalen Welt, sind ebenfalls in aller Munde. Die Einstellungen schwanken zwischen jubelnder Begeisterung und kompletter Ablehnung. Daher kann „Bitcoin & Co: Kryptos zwischen Euphorie und Skepsis“ (7. Oktober 2025, 11:00 – 11:50) dabei helfen, die Chancen und Risiken dieser Entwicklung realistisch einzuschätzen. Dagegen wirkt das zweite Finanzierungsthema fast „old fashioned“: „An- oder Entspannung? Finanzierer und die Immobilienbranche“ (7. Oktober 2025, 14:00 – 14:50). Mit dem Ende der Niedrigzinsphase waren Finanzierungen teuer geworden. Inzwischen sind die Zinsen wieder deutlich gesunken, doch sind einerseits zu den klassischen Banken neue Finanzierungsmodelle und mögliche Finanzierer hinzugekommen, andererseits wurden die Regulierungen für die Banken enger gefasst.

Unter der Überschrift „Grundsätzliches“ geht es um die „großen“ Themen der Gegenwart, die derzeit alle bewegen. Dazu gehört die wachsende Zahl internationaler Konflikte und Krisen, deren Lösung immer schwieriger erscheint. Wie man in „Unsichere(n) Zeiten: Internationale Konflikte und Krisen besser managen“ kann (7. Oktober 2025, 10:00 – 10:50) beleuchtet Professor Dr. Nicole Deitelhoff, Leiterin des PRIF Peace Research Institute – Leibniz-Institut für Friedens- und Konfliktforschung in Frankfurt am Main, eines



Foto: Messe München GmbH

der führenden Friedensforschungsinstitute in Europa.

Zu den „grundsätzlichen“ Herausforderungen der Gegenwart gehören geopolitischen Veränderungen, die letztlich auch Auswirkungen auf die Immobilieninvestmentmärkte haben. Unter der Überschrift „Brave new world: US & global macro, geopolitics, and investing in the built environment“ gibt Alexis Crow, Partner und Chief Economist bei PwC US, eine Einschätzung, wohin die Reise gehen könnte (7. Oktober 2025, 12:00 – 12:50).

Ein dritter großer Themenkomplex, der uns alle betrifft, sind der Klimawandel und die damit verbundenen Risiken. In der Diskussionsrunde „Klimarisiken: Wie handeln wir?“ (7. Oktober 2025, 15:00 – 15:50) bieten unter anderen Christof Reinert, Head of Risk Management Partners des Rückversicherers Munich RE, und Dr. Kurt Weinberger, Vorstandsvorsitzender der Österreichische Hagelversicherung Einblicke, welche Kosten der Klimawandel

schon jetzt verursacht, was uns in Zukunft droht und wie wir uns wappnen können.

Den Abschluss bilden „Perspektiven“. Einen „Ausblick für die Immobilienwirtschaft“ (8. Oktober 2025, 10:00 – 10:50) gibt in einer Keynote Professor Dr. Hanspeter Gondring, Geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft in Stuttgart. Er gibt einen Überblick, welche Veränderungen auf die Branche zukommen, und stellt sich anschließend der Diskussion.

Für die Immobilienwirtschaft von fundamentaler Bedeutung ist auch der „Konjunktur- und Kapitalmarktausblick“ unter dem Motto „Zinsen, Zölle Zukunft“ (8. Oktober 2025, 11:00 – 11:50). Hier wirft Dr. Gertrud Rosa Traud, Chefvolkswirtin der Helaba, einen Blick auf die wirtschaftlichen Entwicklungen und auf die Finanzmärkte. Ihre Keynote und die anschließende Diskussion bieten Sichtweisen, wie es um die Perspektiven (nicht nur) der Immobilienwirtschaft steht. **I Marianne Schulze**

Investieren mit Weitsicht.

Invesco Real Estate: Globale Präsenz,
lokales Know-how. Vielfältige Strategien
eröffnen exklusive Anlagemöglichkeiten
weltweit.

Let's *rethink*
possibility.

Ihr Ansprechpartner:

Robert Stolfo, Managing Director,
Client Portfolio Management,
Invesco Real Estate, Invesco Management S.A.,
Zweigniederlassung Deutschland

+49 (0) 89 20 60 61 17
Robert.Stolfo@invesco.com

[Invescorealestate.de](https://www.invescorealestate.de)



„DEUTSCHLAND IST ZURÜCK.“



Foto: freshidea – stock.adobe.com

Deutschland ist in vielerlei Hinsicht im sprichwörtlichen Schnecken-tempo unterwegs.

Das sagte Bundeskanzler Friedrich Merz nach der Einigung auf das schuldenfinanzierte Milliardenpaket zur Verteidigung und Infrastruktur. Gemeint war ein „Zurück“ auf die politische und wirtschaftliche Bühne. Viele Hoffnungen und Erwartungen richteten sich daher nicht nur in Deutschland auf die neue Regierung. Nach den ersten 100 Tagen fällt die Bilanz jedoch noch eher zwiespältig aus.

Die „Ampelregierung“, das Dreierbündnis aus SPD, Grünen und FDP, war am Ende nicht nur für Deutschland ein Problem, sondern auch für seine Partner in der EU. Insofern knüpften sich an einen Regierungswechsel in Deutschland viele Hoffnungen und Erwartungen, sowohl wirtschaftlicher wie politischer Natur.

Wirtschaftlich ist Deutschland seit dem Ende der Corona-Pandemie der „kranke Mann“ Europas, der als größte Volkswirtschaft des Kontinents mit seiner schrumpfenden Konjunktur in anderen Ländern

der EU ebenfalls „Krankheitssymptome“ hervorruft und dort teilweise auch für geringeres Wirtschaftswachstum sorgt.

Es ist nicht nur die schwächelnde Autobranche – hier betreffen die Auswirkungen vor allem die Werke und Zulieferbetriebe in meist zentral- und osteuropäischen Ländern –, es sind auch die generell rückläufigen Exporte nach Deutschland, das bei schrumpfender Wirtschaft weniger importiert. Immerhin entfallen rund zwei Drittel der deutschen Warenimporte auf den Handel mit anderen europäischen Staaten.

Der deutschen Wirtschaft zu schaffen machen seit langem bekannte Probleme: eine ausufernde Bürokratie, marode Infrastruktur, ein in vielerlei Hinsicht verbesserungsbedürftiges Bildungssystem, fehlende Innovationen und Investitionen und ein zunehmender Fachkräftemangel. Sorgen bereiten auch die sozialen Sicherungssysteme, die aus dem Ruder zu laufen drohen. In allen diesen Bereichen besteht dringender Reformbedarf.

Die Milliardenpakete für Infrastrukturmaßnahmen und Verteidigung könnten der Wirtschaftsentwicklung in Deutschland neuen Schub verleihen, doch wird sich dieser Schub nicht schnell manifestieren. Fraglich ist auch, ob dieser Schub ausreichend ist, die strukturellen Herausforderungen zu meistern. Hinzu kommt, dass die Versuchung groß ist, damit Lücken im regulären Haushalt zu verringern. Denn abgesehen von den beiden „Sondervermögen“, die man besser als „Sonderschulden“ bezeichnen sollte, ist die Haushaltslage nach wie vor prekär und macht eine restriktive Ausgabenpolitik unumgänglich.

Nach jüngsten Schätzungen fallen die Steuereinnahmen noch niedriger aus als im vergangenen Herbst angenommen – bis 2029 stehen Bund, Ländern und Kommunen insgesamt EUR 81,2 Milliarden weniger Einnahmen zur Verfügung –, was die Aufstellung eines Haushalts nicht einfacher machte und macht. Dass sich die Situation durch Wirtschaftswachstum bessert, ist zumindest bislang Wunschdenken. So erhöhte der IWF die Wachstumsprog-



Deutsch-Rumänische
Industrie- und Handelskammer
Camera de Comerț și Industrie
Româno-Germană

Building networks

VISIT THE ROMANIAN NATIONAL STAND

by AHK Romania



 www.ahkrumaenien.ro

 ciotau.mariana@ahkrumaenien.ro

**expo
real**

6 – 8 OCTOBER 2025, MUNICH | Stand A1, 240



nose für 2025 im Sommer dieses Jahres leicht auf 0,1 %. Für 2026 erwartet der IWF bestenfalls ein Wachstum von 1,1 %, wobei die Auswirkungen der irrliehenden (Zoll-)Politik der USA ein großer Unsicherheitsfaktor sind. Damit liegt Deutsch-

pelkoalition, deren zunehmend öffentlich ausgetragener Streit letztlich zum Scheitern führte. Von den Neuwahlen und der neuen Regierung erhoffte man sich daher auch mehr Stabilität. Abgesehen von den politischen Kehrtwendungen, die der jetzi-

nerhalb der EU und für die EU hatte, füllte Deutschland nicht mehr aus. Das Verhältnis zu Frankreich war unterkühlt, teilweise auch zu anderen Staaten wie Polen nicht wirklich gut. Hier kann man hoffen, dass Deutschland wirklich „wieder zurück“ ist. Andererseits sorgt die rigide Migrationspolitik mit verstärkten Grenzkontrollen bei den Nachbarländern zumindest für Unmut, der auch mehr oder weniger offen kommuniziert wird, im Fall von Luxemburg sogar zu Einspruch bei der EU-Kommission, oder wie im Fall von Polen zu entsprechenden Gegenmaßnahmen. Vor allem Grenzpendler leiden zunehmend unter den Kontrollen, die oft mit langen Wartezeiten verbunden sind. Wenn verschärfte Migrationspolitik, dann müsste diese auf EU-Basis organisiert und an den EU-Außengrenzen, aber nicht innerhalb des Schengenraums umgesetzt werden. Denn Grenzkontrollen behindern nicht nur die Grenzpendler, sondern auch den Warenverkehr. Eine Studie von Allianz Trade sieht darin auch wirtschaftliche Folgen, bedingt durch höhere Transportkosten für Waren und Dienstleistungen.



Foto: Berit Kessler - stockadobe.com

Vor allem die Verteuerung von Lebensmitteln schränkt den Konsum spürbar ein.

land weiterhin unter dem Durchschnitt in der EU und im Euroraum: Nach Angaben der EU-Kommission im Frühjahr 2025 soll das BIP im Euroraum 2025 um 0,9 % und 2026 um 1,4 % wachsen, in der EU insgesamt 2025 um 1,1 % und 2026 um 1,5 %.

Wie sich der notwendige Sparzwang zur Haushaltskonsolidierung auf den Konsum auswirkt, bleibt abzuwarten. Zwar hat sich die Verbraucherstimmung in den letzten Monaten etwas verbessert, doch bleiben die Konsumenten generell zurückhaltend. Dazu tragen die wirtschaftliche Unsicherheit bei – die schwächelnde Konjunktur schlägt sich inzwischen auch in höheren Arbeitslosenzahlen nieder –, aber auch die Inflation, die vor allem von den Preisen für Dienstleistungen und Nahrungsmittel angetrieben wird.

Das wirtschaftliche Abrutschen Deutschlands und die Tatsache, dass der Talfahrt nicht wirksam Einhalt geboten wurde, galt auch als eines der Versäumnisse der Am-

ge Bundeskanzler Friedrich Merz seit der Wahl vollzogen hat, bleibt abzuwarten, wie weit die rot-schwarze Koalition auf Dauer „harmonisiert“ und Einigkeit beweist, aber auch wie weit die beiden Regierungsparteien bereit sind, Entscheidungen mitzutragen. Einen kleinen Vorgeschmack gab da schon die Kanzlerwahl, die – in Deutschland zumindest auf Bundesebene ein Novum – im ersten Durchgang schiefging, aber auch die verunglückte Wahl einer neuen Verfassungsrichterin. Die beschränkten fiskalischen Möglichkeiten bieten nicht nur Anlass zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Regierungsparteien, wie man sie bereits bis zur Sommerpause beobachten konnte, sondern auch reichlich Konfliktpotenzial.

Außenpolitisch führte die Uneinigkeit der Ampelkoalition dazu, dass Deutschland innerhalb der EU ein unsicherer Kandidat war und sich bei manchen Entscheidungen zurückhielt. Die Führungsrolle, die es zusammen mit Frankreich einst auch in-

Betrachtet man die Absichtserklärungen der neuen Regierung, wie sie im Koalitionsvertrag festgehalten sind, so will sie nicht nur die Verteidigungsfähigkeit ausbauen, Migration ordnen und für einen handlungsfähigen Staat sorgen, sondern auch die soziale Marktwirtschaft erneuern, den sozialen Zusammenhalt stärken sowie Leistungsträger und Familien besonders achten. Es sind hehre Vorhaben, wie die Umsetzung in Zeiten begrenzter finanzieller Möglichkeiten aussehen wird, bleibt abzuwarten. Auch wie die Regierung, das von Friedrich Merz erklärte Ziel, die Wählerstimmen für AfD zu halbieren, erreichen will, bleibt offen.

Nun hat jede Regierung eine „Schonfrist“ von 100 Tagen, ihr künftiges Wirken zumindest in groben Linien zu skizzieren. Bisher fehlen diese Linien, sieht man davon ab, dass rigider Sparzwang vor allem im sozialen Bereich angesagt ist. Wohin die Reise in Deutschland letztlich geht und mit welchem Erfolg, wird sich erst in nächster Zeit zeigen. | **Christiane Leuschner**

PRIVATISIERUNG – ALLHEILMITTEL ODER DER FALSCH WEG?



Foto: nokurnal – stock.adobe.com

Die privatwirtschaftliche Organisation der Bahn als AG hat nicht zu mehr Kundenzufriedenheit geführt und auch keine Gewinne erbracht.

Von den USA und UK ausgehend, galt seit den 80er Jahren die Privatisierung staatlicher Unternehmen als der Königsweg zu mehr Effizienz und Konkurrenz und damit zu sinkenden Kosten. Inzwischen zeigt sich, dass die Privatisierung auch ihre Kehrseiten hat.

Ob die Umwandlung von öffentlichem Vermögen in privates Eigentum oder die Verlagerung von staatlichen Aktivitäten in den privatwirtschaftlichen Sektor – dahinter stand immer der Gedanke, dass „der Markt“ viele soziale und politische Probleme besser lösen könne als öffentliche Institutionen. Die große Privatisierungswelle setzte in den USA und UK bereits in den 80er Jahren ein, Deutschland folgte verstärkt erst nach der Wiedervereinigung, wobei nicht nur die so genannten volkseigenen Betriebe der ehemaligen DDR privatisiert wurden – Stichwort: Treuhandanstalt –, sondern auch im Zuge der Ver-

einigung die ehemalige Deutsche Bundesbahn und Reichsbahn in die Deutsche Bahn AG überführt wurde sowie die Post in Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG und Deutsche Postbank AG aufgeteilt wurden. Privatisiert wurden aber auch Stadtwerke, kommunale Krankenhäuser und vor allem Wohnungen, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befanden.

Es war nicht nur die Wiedervereinigung, die in Deutschland die Privatisierung vorantrieb, es war auch die Staatsquote, die nach dem Zweiten Weltkrieg kontinuierlich angestiegen war und Anfang der 80er Jahre bei rund 50 % des BIP lag, bei einem Wert, der trotz allem inzwischen fast wieder erreicht ist. Je höher die Staatsquote, desto stärker der staatliche Einfluss auf die Wirtschaft – für liberale Wirtschaftstheoretiker eher ein Schreckgespenst, vertreten sie doch die Ansicht, dass sich der Staat aus dem Wirtschaftsgeschehen weitgehend heraushalten soll-

te. Als abschreckendes Beispiel gilt die Zentralverwaltungswirtschaft der ehemals sozialistischen Staaten.

Andererseits hat jeder Staat gegenüber seinen Bürgern gewisse Verpflichtungen. Im Moment steht die Verteidigungsbereitschaft ganz oben auf der Agenda. Hier käme wohl kaum jemand auf die Idee, diese privatwirtschaftlichen Unternehmen zu überlassen. Gleiches gilt für hoheitliche Aufgaben wie Polizei, Gerichtswesen, Strafvollzug oder die Steuererhebung.

Zur „Daseinsvorsorge“ gehören aber auch Verkehrswege und das Beförderungswesen, Wasser- Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr. Inzwischen muss man auch die digitale Infrastruktur dazurechnen. Vor allem diese Bereiche liegen jedoch oft in privatwirtschaftlicher Hand, wobei manche Kommune die entsprechenden Dienstleistungen auch schon wieder „re-

kommunalisiert“ hat. Denn häufig hat sich das Versprechen, dass durch Privatisierung mehr Wettbewerb entstehe, ein privatwirtschaftliches Unternehmen effizienter sei und dadurch die Preise sinken könnten, nicht bewahrheitet.

Das allerdings ist nicht allzu verwunderlich, ist doch jedes privatwirtschaftliche Unternehmen darauf ausgerichtet, Gewinn zu erwirtschaften. Diese Gewinne werden nicht notwendig reinvestiert, sondern häufig an die Anteilseigner ausgeschüttet. Ein eklatantes Beispiel, wie eine Privatisierung schief gehen kann, ist das private Wasserversorgungsunternehmen von London, Thames Water. Mit der Privatisierung der ehemals staatlichen Wasserbehörde sollte privates Kapital zur Sanierung des Wasser- und Abwassersystems, das teilweise noch aus dem 19. Jahrhundert stammte, mobilisiert werden.

Das bei der Privatisierung schuldenfreie Unternehmen steht derzeit mit einem Schuldenberg von £19 Milliarden da. Zwar erwirtschaftete Thames Water Renditen im zweistelligen Bereich und wurden die Verbraucherpreise deutlich angehoben, doch Investitionen in das Netz unterblieben weitgehend oder wurden nur zwangsweise vorgenommen, so dass Thames Water heute eines der Wasserversorgungsunternehmen mit der schlechtesten Performance ist. Zeitweise war eine erneute Verstaatlichung im Gespräch, doch inzwischen versuchte man es mit einem weiteren privaten Investor.

Das Desaster mit der Deutschen Bahn ist allgemein bekannt. Zwar ist der Bund nach wie vor der Eigentümer, doch wurde die Deutsche Bahn AG gegründet, um kunden- und marktorientiert zu agieren und Gewinne zu erwirtschaften. Ziel war ein Börsengang des Unternehmens, der für 2008 vorgesehen war, jedoch aufgrund der Finanzkrise abgesagt werden musste. Durch Rationalisierung sank zunächst die Zahl der Mitarbeiter, stieg jedoch seit 2005 wieder kontinuierlich an. Auch die Zahl der Reisenden wuchs und lag auf dem Höhepunkt 2019 bei 2,6 Milliarden Menschen. Mit Investitionen

war man jedoch zurückhaltend. Erst als in den letzten Jahren der Zustand der Bahn immer desaströser wurde, erhöhte der Bund die Investitionen in die Schieneninfrastruktur 2023 auf EUR 115 pro Kopf der Bevölkerung und 2024 auf EUR 198. Zum Vergleich: Österreich wendete 2023 EUR 336 pro Kopf für die Schieneninfrastruktur auf, die Schweiz EUR 477. Die erhofften Gewinne blieben allerdings aus: Ende 2023 lagen die Finanzschulden der Deutsche Bahn AG bei EUR 23,4 Milliarden.



Marode Leitungen und hohe Preise – damit gerät das private Unternehmen Thames Water immer wieder in die Schlagzeilen.

Und unter „Kundenorientierung“ stellt man sich auch etwas anderes vor als Pünktlichkeitswerte im Fernverkehr, die derzeit knapp unter 67 % liegen.

Noch gravierendere Folgen für Staat und Gesellschaft hat die Privatisierung der staatlichen und kommunalen Wohnungsbau- und Gesellschaften und deren oft umfangreiche Bestände an Mietwohnungen, die häufig das waren, was heute so dringend gefordert wird: bezahlbarer Wohnraum. Es waren nicht die einzelnen Wohnungen, die den Mietern zum Eigentum angeboten wurden, sondern die Verkäufe ganzer Portfolios an private Gesellschaften, die zunächst viel Geld in die notorisch klammen Kassen der Kommunen spülten und so manche Kommune von heute auf morgen schuldenfrei machte. Doch die einmaligen Einnahmen waren schon bald wieder aufgezehrt.

Was auffällt, ist der Rückgang beim Wohnungsbau. Gleichzeitig setzte ein deut-

liches Bevölkerungswachstum ein – von 82,47 Millionen 2005 stieg die Zahl der Einwohner in Deutschland bis Ende 2024 auf fast 83,6 Millionen Menschen.

Auch private Wohnungsunternehmen haben per definitionem das Ziel, Gewinne zu maximieren – soziale, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragen spielen, wenn überhaupt, eine untergeordnete Rolle. Und da auf dem Markt Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen, der Mangel an Wohnungen aber immer größer wird, stiegen und steigen die Mieten. Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen erhöhte sich in den vergangenen 20 Jahren im Schnitt um mehr als 40 %, in den großen Städten sogar um 60 - 65 %.

Das bedeutet einerseits, dass gerade wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen. Das Pestel-Institut hat im Auftrag des Bündnisses Soziales Wohnen auf Basis des Zensus 2022 errechnet, dass derzeit rund 550.000 Wohnungen fehlen und es insbesondere an bezahlbarem Wohnraum mangelte.

Bezogen 2005 noch 810.864 Haushalte Wohngeld, so waren es Ende 2023 knapp 1,2 Millionen. Die Ausgaben des Bundes und der Länder für Wohngeld lagen bei EUR 4,3 Milliarden.

Doch es fehlen nicht nur Investitionen in den Wohnungsneubau, ebenso hinkt die Sanierung des Gebäudebestands deutlich hinter dem Ziel von jährlich 2 % hinterher – 2024 lag die Sanierungsquote bei 0,69 %.

Sieht man diese und andere, oftmals ähnliche Entwicklungen, die sich daraus ergeben, dass sich staatliche Institutionen aus bestimmten Bereichen zurückziehen und diese der Privatwirtschaft überlassen, so scheint eine Diskussion darüber nötig, wo die Aufgaben des Staates beginnen und enden. Niemand wird einer Zentralverwaltungswirtschaft das Wort reden wollen, aber ebenso wenig kann die Privatisierung staatlicher Aufgaben allein die Lösung aller Probleme sein. **I Christiane Leuschner**

JEDER IST GEFRAGT



Robert McLean
Director, Newfound Media s.r.o., und
Gründer von ThePrime.cz, einem Nach-
richtenportal für Immobilien und Invest-
ments, Prag

Die ESG-Debatte, die im Bereich der Unternehmensimmobilien zunehmend an Bedeutung gewann, weckte bei mir als Einzelunternehmer oft gemischte Gefühle. Persönlich habe ich das „S“ in ESG immer als Erweiterung eines früheren Schlagworts gesehen, nämlich der sozialen Verantwortung von Unternehmen (Corporate Social Responsibility). Und es läuft auf dasselbe hinaus – eine Erinnerung daran, dass die Unternehmen, für die wir arbeiten, eine Verantwortung haben, die über die reine Gewinnerzielung für die Aktionäre hinausgeht. Deshalb denke ich, dass ESG-Rahmenwerke letztendlich ein Gewinn für Unternehmen sind. Ohne sie würden selbst Führungskräfte mit besten Absichten hinter ihren Zielen zurückbleiben. So funktioniert es nun einmal in modernen Unternehmen.

Für mich sind jedoch die besten ESG-Programme, von denen ich gelesen habe, diejenigen, die ihre Mitarbeiter dazu motivieren, persönlich aktiv zu werden. Ich halte es für wichtig, dass wir unsere eigene Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft nicht an die Unternehmen auslagern, für die wir arbeiten. Es könnte so viel mehr erreicht werden, wenn die Menschen kreativ nach Möglichkeiten suchen würden, ihre berufliche Position wirksam einzusetzen.

Aus eigener Erfahrung kann ich sagen, dass dies unglaublich bereichernd sein kann. In den letzten zwölf Jahren waren meine Frau und ich (ehrlich gesagt ist es wirklich eher meine Frau) vorübergehend Pflegeeltern für etwas mehr als ein Dutzend Babys. Unsere eigenen Kinder wuchsen mit der Vorstellung auf, dass es normal ist, dass Familien kleinen Kindern ein Zuhause geben, solange sie eines brauchen, bis eine Ersatzfamilie gefunden werden kann.

Nun ist Pflegeelternschaft nicht jedermanns Sache – darum geht es mir hier auch nicht. Als ich über meine eigenen geschäftlichen Aktivitäten und meine Idee für eine Immobilien-Gala nachdachte, kam mir die Idee, dass diese Veranstaltung mit einer Wohltätigkeitskomponente verbunden werden könnte, um andere Pflegeeltern in der Tschechischen Republik zu unterstützen. Indem ich etwas öffentlich machte, was wir seit über einem Jahrzehnt privat getan hatten, konnte ich den positiven Einfluss meiner Familie auf die Welt um uns herum vergrößern.

Anfangs gingen alle gesammelten Gelder an Rozum a Cit, eine gemeinnützige Organisation, die fast 300 tschechischen Pflegefamilien Bildung sowie rechtliche und materielle Unterstützung bietet. Die Initiative inspirierte lokale Künstler wie Pasta Oner, Jiri Pelcl und Alzbeta Jungrova dazu, Kunstwerke für die Versteigerung bei der ThePrime Gala zu spenden. Sie inspirierte auch lokale Immobilienfachleute dazu, auf die Objekte zu bieten, und andere dazu, persönlich Geld zu spenden.

Angesichts dieser erstaunlichen Großzügigkeit habe ich den Prime Foster Fund gegründet, um unsere Möglichkeiten zur Förderung und Unterstützung von Pflegefamilien und -organisationen zu erweitern. Das bedeutet, dass wir in diesem Jahr einer weiteren Organisation helfen konn-

ten: Charita Hvezda, eine gemeinnützige Organisation, die sich um gefährdete Kinder kümmert, diese in Pflegefamilien unterbringt oder materielle Unterstützung für Kinder in sozial schwachen Familien bietet. Menschen, die über die Mittel verfügen, um Geld für gute Zwecke zu spenden, sind unersetzlich. Aber ich bin fest davon überzeugt, dass auch Menschen mit begrenzten Mitteln viel bewirken können, wenn sie sich nur in ihrem eigenen Leben und Beruf umschauen.

ESG-Programme von Unternehmen dienen zwar einem sozialen Zweck, doch die eigentliche Chance liegt darin, dass Einzelpersonen – unabhängig von den formellen Programmen ihres Unternehmens – gesellschaftliche und soziale Verantwortung übernehmen.



Foto: blobotronic – stock.adobe.com

impressum

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

Layout: Silvia Hagl, www.diehogl.at

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (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.