

Firmen - News

LONDON: Wyndham Hotels & Resorts meldet im ersten 1. HJ 2025 über 60 Neueröffnungen mit rd. 4.700 Zimmern in der EMEA-Region. Insgesamt umfasst das regionale Portfolio nun über 720 Hotels. In Deutschland und Österreich wurden 24 neue Häuser der Marken **Trademark Collection** und **Vienna House Easy** integriert. In Indien eröffnete Wyndham 21 neue Hotels.

DÜSSELDORF: MEC vermietet im 1. HJ 2025 rd. 74.000 qm Handelsfläche neu. Beispielhaft nennt MEC das **Halle Center Peißen**, wo ein neues Vermietungskonzept erfolgreich umgesetzt wurde.

DÜSSELDORF: Lührmann begleitet i.A. des Insolvenzverwalters **GÖRG** den strukturierten Verkaufsprozess für 3 **Galeria-Immobilien** in Mannheim, Hannover und Bonn. Alle Objekte befinden sich in Innenstadtlagen. Die Abgabe indikativer Kaufpreisangebote ist bis zum 8. August möglich. Das Investoreninteresse sei laut Lührmann hoch.

HAMBURG: Die IMMAC Holding AG meldet die vollständige Platzierung des **127. Renditefonds** über 18,78 Mio. Euro. Der Spezial-AIF investiert in 2 Pflegeeinrichtungen in NRW mit insgesamt 150 Plätzen. Die prognostizierte Ausschüttung beträgt 5,0% p.a., steigend auf 5,25 %.

DRESDEN: BUWOG Immobilien Treuhand hat 8 Wohnhäuser mit rd. 13.060 qm Mietfläche im Quartier Schützengarten fertiggestellt. Entwurf und Planung übernahm **Bollinger + Fehlig Architekten** im Auftrag der **Bau-BeCon Wohnwert**. Das neue Quartier nahe Bahnhof Mitte umfasst 425 Wohnungen.

ERLEBT DIE PFLEGEBRANCHE SCHWERSTE ZEITEN?

Interview mit Axel Hölzer, GF Stella Vitalis GmbH

Axel Hölzer ist Geschäftsführer der Unternehmensgruppe und Pflegedienstleisters Stella Vitalis GmbH und Casa Mia GmbH mit Sitz in Dinslaken. Das Unternehmen unterhält 24 Pflegeeinrichtungen mit 2.171 Betten und beschäftigt 2.051 Mitarbeiter. Der Diplom Kaufmann Hölzer ist seit 30 Jahren im Pflegemarkt tätig hat verschiedene Unternehmen verantwortlich geleitet und zählt zu den führenden Experten in der Branche. (WR+)



Axel Hölzer, GF
Stella Vitalis GmbH

„Der Immobilienbrief“: Herr Hölzer, aktuell erlebt die Pflegebranche schwerste Zeiten. Wir hören von über 1.200 Insolvenzen in den letzten zwei Jahren. Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung ein?

Hölzer: Die Ursachen dieser Entwicklung liegen im Refinanzierungsmodell der Pflege wonach die Wirtschaftlichkeit erst bei einer Belegung von mehr als 90% sichergestellt ist. Dies scheint auf den ersten Blick aufgrund der enorm hohen Nachfrage auch kein Problem zu sein, ist aber aufgrund der Angebotslücke bei Fachkräften und den langen Anerkennungszeiten für ausländische Fachkräfte von bis zu sechs Monaten und mehr nicht möglich. Die einzige Alternative – **die Schließung der Lücke mit Leiharbeitskräften ist wirtschaftlich gesehen Selbstmord, da die Kosten von ca. 13 TE pro Peron je Monat ca. 2,5 mal so hoch sind wie bei einer normal vergüteten Fachkraft.** Dies führt im Ergebnis dazu, dass Betten nicht genutzt werden, da die Behörden die Einhaltung der Personalschlüssel streng überwachen.

„Der Immobilienbrief“: Welches sind den die Hauptprobleme, die dazu geführt haben, dass der volkswirtschaftlich notwendige Bereich, der ja von der Demographie her keine Auslastungsprobleme haben dürfte, so in Schwierigkeiten geriet.

Hölzer: Über lange Zeit war sicher die Attraktivität der Vergütung der anspruchsvollen Arbeit in der Pflege in Verbindung mit den Schichtsystemen und Wochenendarbeit sub-optimal – dieses Problem ist mit Einführung des Tarifsystems für die Vergütung in der Pflege im Jahr 2022 weggefallen. Damit einher gehen jedoch steigende Kosten, die über das umlagefinanzierte Beitragssystem die Beitragszahler mit steigenden Beträgen in die Pflegekassen problematisch sind. Die Kommunen werden zudem durch die notwendigen Zahlungen für Sozialhilfe und die Betroffenen und ihre Familien über die stark gestiegenen Eigenanteile zunehmend vor große Herausforderungen gestellt. **Ein weiters hausgemachtes Problem ist die bundesweit nahezu flächendeckende Umstellung von Doppelzimmer auf Einzelzimmerkonzepte. Dies hat die Gestehungskosten pro Bett in den letzten zehn Jahren auf TE 177 je Bett anwachsen lassen, was wiederum über die Eigenanteile bzw. Sozialhilfe finanziert werden muss.**

„Der Immobilienbrief“: Wie können Sie dabei Ihre Unternehmensgruppe über Wasser halten?

Hölzer: Wir haben ein Programm für die Ausbildung von Auszubildenden auf den Weg gebracht, so dass jetzt in jeder Einrichtung mit 80 Betten acht Auszubildende arbeiten von denen durchschnittlich 90% nach erfolgreich bestandener Prüfung als Fachkraft bei uns arbeiten. Zur Schließung von Überhängen arbeiten wir mit ausgewählten Partnern zusammen, mit denen wir gemeinsam Fachkräfte aus Nordafrika sowie Indien und Osteuropa über eine Schule in Deutschland zu einer Anerkennung In Deutschland begleiten. Dieses Modell ermöglicht es uns, dass wir Leiharbeit nur in wenigen Ausnahmefällen in Anspruch nehmen und eine Belegung aller Häuser von 96% erreicht haben.

„Der Immobilienbrief“: Wir hören, dass den Pflegekassen in den nächsten Jahren 12 Mrd. Euro bei steigender Zahl Senioren fehlen. Hat die Politik versagt? Kann die

Deals

DÜSSELDORF: Die **WILMA Immobilien GmbH** hat rund 2.000 qm Bürofläche im **TheodorPark** angemietet und verlagert damit ihre Zentrale von Ratingen nach Düsseldorf. Eigentümer der Immobilie ist **Wealthcap**. **BNP Paribas Real Estate** beriet **WILMA**, **Savills** unterstützte **Wealthcap**. Der Einzug erfolgt Ende des Jahres.

MÜNCHEN: **CA Immo** hat ihre Beteiligung an der **Eggarten Projektentwicklungsgesellschaft** an Gesellschafter der **Büschl Unternehmensgruppe** verkauft. Ziel war die Fokussierung auf hochwertige Büroimmobilien. Das 2016 gestartete Joint Venture entwickelte ein rund 228.000 qm großes Wohnquartier mit 1.850 Einheiten, davon 45% geförderter Wohnungsbau.

DÜSSELDORF/ GREVEN: **LEG Immobilien SE** hat das Entwicklungsareal Quartier Schlebuscher Weg in Köln-Höhenhaus an die **Unternehmensgruppe Sahle Wohnen** verkauft. Geplant sind rd. 400 Wohnungen, davon rd. 70% öffentlich gefördert. Der Baubeginn ist ab 2027 geplant.

HAMBURG: Die **Dwenger Group** hat im Rahmen eines Sale-and-Leaseback die rund 5.000 qm große Logistikimmobilie „Dwengerkamp“ in Allermöhe an **AEW** verkauft. Die Immobilie ist für 15 Jahre vollständig zurückgemietet. Käufer ist ein französischer Publikumsfonds. **AEW** wurde von **Noerr**, **TA Europe** und **Nova Ambiente** beraten. **Lütgen Breiholdt Immobilien** begleitete die Verkäuferseite.

Pflegebranche das Problem durch betriebswirtschaftliche Mittel bewältigen. Oder wird der Steuerzahler zahlen?

Hölzer: Letztlich zeigt die aktuelle politische Diskussion über die Neuregelung des Eintrittsalters die Richtung auf. Denn das heutige System ist nur aufrecht zu halten, wenn die Einnahmen des Staates steigen und durch den Wegfall der Baby Boomer als Steuerzahler nicht noch zusätzlich belastet wird. Darüber hinaus sind die Kosten für den Wohnanteil – Einzel- und Doppelzimmermodelle und Anforderungen an die Gebäude zu hinterfragen, um etwaige Kostensenkungspotentiale zu identifizieren.

Last but not least werden wir die Möglichkeiten analysieren müssen, Tätigkeiten die heute noch vom Pflegepersonal gemacht werden, durch KI-Tools, die anderenorts bereits praktiziert werden, auch in Deutschland einzuführen. Die Pflegebranche kann hier direkt keinen Beitrag leisten, weil uns über die Verhandlungen mit den Pflegekassen Kosten ersetzt werden – sinken also die Kosten für Personal, Immobilien und notwendige Dienstleistungen werden auch die Vergütungen weniger steigen bzw. sinken.

„Der Immobilienbrief“: Sie sprachen von einem latenten Personalengpass, der die Branche belastet oder der sogar zu Einschränkungen der Belegung der Heime führt. Wie entschärfen Sie dieses Problem? Wie lange dauert die Qualifizierung z. B. ausländischer Pflegekräfte? Wer finanziert die Ausbildung?

Hölzer: Es gilt zwei Voraussetzungen für die Zulassung von ausländischen Fachkräften: 1. muss der Mindestsprachlevel B2 in der deutschen Sprache vorliegen. Dies dauert ohne Vorkenntnisse zirka sechs Monate. Des Weiteren wird das qualitative Niveau der Fachkraftausbildung im Herkunftsland beurteilt. In Abhängigkeit davon werden „Defizitbescheide“ erlassen, die durch die praktische Arbeit in einer Einrichtung als Hilfskraft und dem Besuch von Pflegeschulen geschlossen werden. Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, kann der Mitarbeiter bei den Behörden zur Zulassung angemeldet werden, was in der Regel acht Wochen dauert. Insgesamt ist für die Absolvierung des gesamten Prozesses ein Zeitraum von neun Monaten realistisch. Hieraus ergibt sich, dass die für die Begründung einer wirklichen Alternative zu deutschen Kräften die Abläufe erheblich beschleunigt werden müssen.

„Der Immobilienbrief“: Gerade in den letzten Jahren haben internationale Private Equity Unternehmen mit hohem Renditeanspruch viele Pflegeheime gekauft. Sind diese Investitionen aufgegangen. Macht es für Kapitalanleger Sinn, in Pflege zu investieren oder bedarf es für Investitionen besonderen Know-hows?

Hölzer: Die Investitionen gehen nur dann auf, wenn das notwendige Management Know-how für diese Immobilie und ihrer Refinanzierungsbedingungen beherrscht wird und vor allem das Betreiber-Know-How durch Partner oder im Eigenbetrieb abgesichert ist, um Lösungen für die oben benannten Herausforderungen zu finden.

„Der Immobilienbrief“: Lohnt es sich, bei diesen Rahmenbedingungen und steigenden Immobilienpreisen in Neubau zu investieren?

Hölzer: Ja, sofern die Immobilienkosten über die erstatteten Investitionskosten vollumfänglich refinanziert werden können und natürlich die Lage – hier ist bei uns insbesondere der Arbeitsmarkt nicht vorteilhaft.

„Der Immobilienbrief“: Was müsste grundsätzlich passieren, um die Pflegebranche auf das demographisch notwendige Niveau zu stabilisieren? Nennen Sie bitte die drei wichtigsten Argumente.

Hölzer: 1. **Langfristige Absicherung der Refinanzierung** u.a. durch Verlängerung der Lebensarbeitszeit und höhere Beitragssätze + + + 2. **Überprüfung der Standards** bei-

Deals

FÜRTH: **LIP Invest** hat eine rd. 23.000 qm große Logistikimmobilie an einen **Logistikdienstleister** langfristig vermietet. Die ehemals mehrfach genutzte Halle wird künftig als Single-Tenant-Fläche betrieben. **JLL** und **Industrial Partners** unterstützten **LIP Invest** bei der Vermietung.

KEMPTEN/ KAUFBEUREN/ MEMMINGEN: **Primus Valor AG** hat für den Fonds **ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus** ein Wohnportfolio mit 317 Einheiten und rd. 16.400 qm Wohnfläche an 3 Standorten im Allgäu erworben. **HEUKING** beriet rechtlich.

GERA: Die **Redevco Institutional GmbH** und **Unibail-Rodamco-Westfield Real Estate Management GmbH** haben rund 1.860 qm Fläche in den Gera Arcaden an die **Bundeszentrale für politische Bildung/ bpb** vermietet – davon rd. 260 qm als Medienzentrum im 1. OG und rd. 1.600 qm Bürofläche im 3. OG. Die Eröffnung erfolgte Ende Juni. Das Objekt gehört zu einem Fonds der **Union Investment Institutional Property GmbH**.

STUTTGART: Die **Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH** hat die Seniorenresidenz „Auf der Litten“ im Stadtteil Frillendorf nach Fertigstellung in den offenen Spezialfonds **Real Blue Senior Living** eingebracht. Die Immobilie mit rd. 3.000 qm BGF bietet 48 Plätze in 4 ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie 8 Einheiten Betreutes Wohnen. Die **Humanika Unternehmensgruppe** ist Generalmieter und Betreiber.

spielsweise des Einzel- bzw. Doppelzimmermodells für den Bau von Pflegeeinrichtungen zur Identifikation von Kostensenkungspotentialen + + + 3. Überprüfung der Standards und **Abläufe für die Anerkennung von ausländischen Arbeitskräften**, um wenigstens die Personaldeckung des heute noch vorhandenen Bestandes an Häusern abzusichern.

„Der Immobilienbrief“: Lieber Herr Hölzer, vielen Dank. ■

GREIX-MIETPREISINDEX Q2 2025

Preisauftrieb lässt nach

Die Preise für Angebotsmieten in deutschen Städten sind im zweiten Quartal dieses Jahres nur noch leicht und unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate gestiegen. Das zeigt das jüngste Update des mit Steuergeld finanzierten vom Kiel Institut für Weltwirtschaft veröffentlichten **GREIX-Mietpreisindex**. Die Notwendigkeit eines staatlich finanzierten neuen Index ist vor dem Hintergrund der wöchentlich in der Immobilien Zeitung veröffentlichten Vielfalt an Indizes nur schwer verständlich. Der **GREIX-Mietpreisindex** bietet eine detaillierte Auswertung der Mietenentwicklung von lediglich 20 Städten und Regionen auf Basis von Angebotsmieten für Wohnungen aus mehreren Plattformen. Private Indizes analysieren über 400 Kreise oder auch 100 Städte.



Im Vergleich zum Vorquartal (Q2/2025 zu Q1/2025) verteuerten sich die Angebotsmieten für Wohnungen um 0,7%. Inflationsbereinigt, also gemessen in aktueller Kaufkraft,

Mietpreisentwicklung Nominal/Real		
GREIX, Index, Veränderung in %		
	Vorquartal	Vorjahresquartal
Nominal	+ 0,7 %	+ 3,4 %
Real	- 0,2 %	+ 1,3 %

sanken die Preise für Angebotsmieten sogar leicht, um 0,2%. Im Vorjahresvergleich (Q2/2025 zu Q2/2024) sind die Mietpreise nominal um 3,4% bzw. inflationsbereinigt um 1,3% gestiegen. In den 8 größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) wurde es fast durchweg teurer, eine Wohnung zu mieten. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Mieten am stärksten in Düsseldorf (+1,5%) und Hamburg (+1,3%). In Berlin (+0,7%), Leipzig und München (jeweils +0,3%) sind eher moderate Anstiege zu verzeichnen. In Stuttgart (+0,2%), Köln (+0,1%) und Frankfurt a.M. (+0,2%) blieben die Angebotsmieten praktisch unverändert.

Am teuersten war die durchschnittliche Kaltmiete pro qm in München mit 22,82 Euro, gefolgt von Frankfurt a.M. mit 17,32 Euro. Die Kaltmieten lagen in Stuttgart (15,99 Euro), Berlin (15,62 Euro), Hamburg (15,58 Euro) und Köln (15,10 Euro) fast gleichauf, gefolgt von Düsseldorf (14,25 Euro). Ausreißer nach unten ist Leipzig mit 10,10 Euro. Besonders kräftig stiegen die Mieten in der Universitätsstadt Münster um 3,5% auf 13,87 Euro. Außerdem lagen - allerdings bei vergleichsweise moderatem qm-Preis - alle erfassten ostdeutschen Städte im Plus: Erfurt (+1,3%, 9,43 Euro), Dresden (+1,1%, 9,89 Euro) und Chemnitz (+1%, 6,15 Euro). Einzig in Karlsruhe gingen die Angebotsmieten mit -0,6% (13,35 Euro) leicht zurück. ■

