



Gastgeber des profunden Experten-Talks: Christian Rücker (BERBUS ALLIANCE), Daniel Goesch (100ohands AG) | BERLINboxx

Immobilienfinanzierung in der Krise: Experten diskutieren im Soho House Berlin über neue Wege

04. Juni 2025

Der Immobilienmarkt in Deutschland steht unter massivem Druck: Restriktive Kreditvergaben, hohe Baukosten und politische Unsicherheiten belasten Projektentwickler und Investoren. Vor diesem Hintergrund luden die DelPro GmbH, GSM GmbH und die [100ohands AG](#) zum Expertendialog ins [Soho House Berlin](#) ein. Unter dem Titel „Immobilienfinanzierung in der Krise! Welche Alternativen haben wir?“ diskutierten führende Köpfe der Branche innovative Ansätze jenseits klassischer Bankfinanzierung.

Fachleute aus der Immobilienwirtschaft nutzten das exklusive Get-Together, um sich über alternative Finanzierungsmodelle wie Mezzanine-Kapital, Crowdfunding, Private Equity und Blockchain-basierte Tokenisierung auszutauschen. Diese Alternativen gewinnen zunehmend an Bedeutung: Mezzanine-Kapital schließt häufig Finanzierungslücken zwischen Eigen- und Fremdkapital, wenngleich zu höheren Zinssätzen. Noch als Nischenprodukt gilt die Tokenisierung von Immobilien – also digitale Beteiligungen über Blockchain-Technologie –, doch erste Projekte in der Schweiz und in Deutschland zeigen einen wachsenden Markt.

Ursachen und Perspektiven

Moderator und Gastgeber [Daniel Goesch](#), Vorstand der 1000hands AG, skizzierte eingangs die vielfältigen Ursachen der aktuellen Krise. Steigende Zinsen, teure Materialien, Lieferengpässe, Inflation sowie ein Rückgang der Kaufkraft hätten die Nachfrage drastisch einbrechen lassen. Hinzu kämen politisch-regulatorische Unsicherheiten und eine Überbürokratisierung, die Bauvorhaben zusätzlich verzögerten. Zwar versuche die Politik mit Gesetzen wie dem „Schneller Bauen“-Gesetz gegenzusteuern, kurzfristig seien jedoch keine spürbaren Entlastungen zu erwarten.

Impulse führender Experten

Rolf Elgeti, Immobilieninvestor und Chef der [Obotritia Capital KGaA](#), kritisierte die mangelnde Flexibilität klassischer Bankprodukte. Er unterhält Beziehungen zu 76 Banken, sieht zugleich in alternativen Finanzierungen eine notwendige Ergänzung zum klassischen Bankwesen. Digitale Kreditplattformen und Immobilienverrentung könnten laut Elgeti neue Wege der Kapitalbeschaffung eröffnen, ohne jedoch die Bankenfinanzierung grundsätzlich zu ersetzen. „Langfristige Planung und disziplinierte Kapitalverwendung sind entscheidend“, betonte Elgeti.

Andreas Tied von der [Investitionsbank Berlin](#) berichtete von zunehmender Regulierung im Bankensektor. „Die Bankenaufsicht zieht die Zügel an“, so seine Analyse. Er sieht Einsparpotenziale von bis zu 500 Euro pro Quadratmeter bei den Baukosten und betonte die Chancen der Digitalisierung. Gleichzeitig bleibt er skeptisch: „Mezzanine-Finanzierungen oder Private Debts sind ein scheues Reh. Sie sind zwar schneller verfügbar, aber auch schneller wieder weg.“

Dr. Jens-Uwe Hinder, Partner bei [Morrison Foerster](#), plädierte für gezielte steuerliche Anreize zur Unterstützung des Immobiliensektors. Dazu zählten Maßnahmen wie die Senkung der Körperschaftsteuer und die temporäre degressive Abschreibung für Ausrüstungsinvestitionen. Gleichzeitig warnte er vor zusätzlichen Belastungen durch die Erhöhung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer. „Durch eine Kombination aus

Abschreibungsanreizen, erweiterten Verlustverrechnungsmöglichkeiten und längeren Reinvestitionsfristen können Investitionen trotz Krise weiter fließen“, ist sich Hinder sicher. Als mögliche Alternativen zu Bankkrediten nannte er Schuldverschreibungen oder Bonds, die jedoch erst ab einem Volumen von 200 bis 300 Millionen Euro sinnvoll seien. „Eine hohe Finanzierung ist eher eine Chance als ein Problem“, betonte er.



Hochkarätige Gesprächspartner: (von links) Dr. Jens-Uwe Hinder (Morrison Foerster), Andreas Tied (IBB) und Rolf Elgeti (Obotritia Capital) mit Gastgeber und Moderator Daniel Goesch | BERLINboxx

Format mit Zukunft

Nach den Keynotes diskutierten die Teilnehmer bei entspannter Atmosphäre über den Dächern Berlins. Trotz der Herausforderungen herrschte vorsichtiger Optimismus: Erste

Erholungszeichen seien erkennbar, hieß es von mehreren Seiten.

Lob gab es für das Veranstaltungsformat selbst: Die 1000hands AG mit Vorstand **Daniel Goesch** und die **BERBUS ALLIANCE** mit **Christian Rücker** haben eine Plattform geschaffen, die aktuelle Branchenthemen in einem fundierten Rahmen zur Diskussion stellt – ein Ansatz, der nach Fortsetzung verlangt. Mehr davon!

Über die Veranstalter:

Die **1000hands AG** ist Deutschlands größter Dienstleister für Gebäudevermessung. Seit 2000 hat das Unternehmen europaweit mehr als 200 Mio. qm Gebäudefläche vermessen, gezeichnet, visualisiert und Flächen berechnet. In Projektteams arbeiten Vermessungsingenieure und -techniker, Architekten, Bauingenieure und Bauzeichner aus 12 Nationen. Das Leistungsspektrum beginnt bei der Lieferung einzelner Wohnungsgrundrisse und hochwertiger 3D-Visualisierungen in dem Online-Portal grundriss.com und reicht bis zur Datenlieferung für große Umbaumaßnahmen und Immobilientransaktionen mit mehreren tausend Quadratmetern Gebäudefläche. 1000hands bietet bundes- und europaweite Vermessungen mit neuester Technik in 2D und 3D. Zusätzlich alle CAD-Arbeiten mit den gängigen Softwarelösungen sowie Flächenberechnungen nach allen relevanten Normen.

Die **BERBUS ALLIANCE** beschäftigt sich als unabhängige Unternehmensgruppe mit der Entwicklung neuer Geschäftsfelder – von Immobilien über Sicherheit bis hin zu Events und Bildung. (1s)