

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

# Brief

NR. 604 | 29. KW | 18.07.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

heute wird es interessant: 1. Engel & Völkers reagiert hoch dünnhäutig auf Berichterstattung zur **Insolvenz ihrer Lizenz-Gesellschaft**, die sich gestern noch auf ihrer Homepage (vgl. Screenshot und Artikel S. 8 als „Engel & Völkers Digital Invest – Kompetenz. Exklusivität. Leidenschaft“ vorstellt. Da unser Artikel gestern schon fertig war, konnten wir das Ansinnen von Engel & Völkers im Artikel-Text nicht mehr berücksichtigen. Ich sehe auch keinen Grund für eine Korrektur. Der Fairness halber und da der PR-Hinweis auch etwaige Haftungsfragen aufwerfen könnte, gehe ich unten im Editorial noch darauf ein. Man fragt sich manchmal, wo die Grenzen menschlicher „Sitacuisse, philosophus mansisses“ Erkenntnisse insbesondere in der PR liegen. (Boethius, 6. Jh.). + + + 2. Das Mietvertrags-„Ultimatum“ des Insolvenzverwalters des TRIANON an die Bundesbank, das gesamte, dann light sanierte Objekt für 45 Euro (Büro) anzumieten, ist gestern ausgelaufen. Wir haben einige Details, die von hohem Selbstbewusstsein der mit der Vermarktung beauftragten „nie zuvor gehört“ Mellum Capital aus München sprechen. Natürlich wirft das Fragen auf (S. 3). + + + 3. Die Makler trinken sich jetzt wieder den Investmentmarkt schön. Ich hatte das letzte Woche schon für PLATOW-Abonnenten mit „Wie Makler den trostlosen Büroinvestmentmarkt schönreden“ thematisiert. Prof. Thomas Beyerle beschreibt unabhängig seine gleiche Verblüffung heute in der FAZ. Ich glaube manchmal, die Makler wollen nicht verstehen, wie dramatisch die aktuelle Situation bei Berücksichtigung von Basiseffekt und Leitzins-Halbierung wirklich ist. + + + 4. Unser Chefvolkswirt Prof. Dr. Hanspeter Gondring räumt mit dem Konjunktur-, Booster- und Gewerbeimmobilien-Optimismus auf. Es kommt noch dick (vgl. S. 20). Ich habe den Artikel mit Blick auf manchen „hanebüchernen und undifferenzierten Unsinn“ der Politik noch ergänzt. Der Länge halber mussten wir die Analyse ans Ende stellen.

Wenn auf einer Kapitalanlage-Werbung Engel & Völkers (s.o.) draufsteht, muss auch Engel & Völkers drin sein. Es ist eine von mir gefühlte Unverschämtheit, sich aus der Namensverantwortung zu schleichen. Gestern Nachmittag meldete sich bei mir der Engel & Völkers



Head of Corporate Communications, Marius M. Rechenbach, auf einen auch in anderem Crowd-Dilettantismus-Kontext erschienenen Artikel in "Der Platow Brief". Ich wurde zur sofortigen Beachtung noch am gestrigen Tag aufgefordert. Das habe ich und tue es hiermit nochmal. Da ich den hier heute erscheinenden Artikel (S. 8) nicht mehr ändern konnte, geschweige denn wollte, gehe ich hier zur Berücksichtigung beim Lesen auf die Klarstellung von Engel & Völkers ein, die meines Erachtens für mögliche geschädigte Anleger auch hoch interessant ist. Vorab, unser Artikel verweist ganz eindeutig sowohl in der größten Überschrift, als auch sofort im Aufmacher als auch im Text auf die Insolvenz von Engel & Völkers Digital Invest und auch darauf, dass Engel & Völkers sich damit exkulpert, dass es sich um einen selbstständigen Lizenznehmer handle. Das ist wohl unverwechselbar mit den Hunderten von weltweit gestreuten Immobilien-Shops, die m. E. überwiegend hoch kompetent sind. Wenn ich jemals Geld in Crowd investiert hätte, was ich aber dank früher Erkenntnis des Chance-/Risikoverhältnisses nie habe, dann im Vertrauen auf diese Kompetenz in Engel & Völkers Digital Invest. Also zurück zur Engel & Völkers Korrektur, die auch auf den heutigen Artikel zutrifft: Die synonyme Benutzung von "Engel & Völkers" und "EV Digital Invest" sei sehr irreführend, so Rechenbach (Anm.: Ich halte mich an den Werbeauftritt. Bei Bezug auf investmentcheck.de bzw. Stefan Loipfinger verwende ich deren Formulierung). Weiter O-Ton: „Engel & Völkers-Pleite“, hier muss es heißen "EV Digital Invest-Pleite" (Anm.: Im Satz vorher spreche ich von Engel & Völkers Digital Invest, so dass die Verkürzung eindeutig erkennbar ist.) Mit Bezug auf PLATOW moniert Engel & Völkers: "Bei Engel & Völkers verließ sich der Anleger...", hier muss es heißen "Bei EV Digital Invest verließ sich der Anleger". Ansonsten ist es Engel & Völkers wichtig zu betonen, O-Ton: „Es handelt sich bei der EV Digital Invest AG um ein von Engel & Völkers juristisch und wirtschaftlich unabhängiges Unternehmen, das lediglich im Rahmen einer Lizenz dazu berechtigt ist, die Marke Engel & Völkers im Bereich Crowdfunding zu nutzen. Die börsennotierte EV Digital Invest AG ist nicht Teil der Engel & Völkers Gruppe



Sorry, es geht noch 1 Seite weiter

*Marius M. Rechenbach*

und Engel & Völkers hält keine Kapitalbeteiligungen an der EV Digital Invest AG. Die bestehenden Lizenzverträge zur Markennutzung stammen aus dem Jahr 2020 und würden so vom aktuellen Management nicht vergeben werden."

**OK, Danke für die Klarstellung.** EV Digital Invest war also **berechtigt, den Namen Engel & Völkers für die vertrauensbildende Kompetenz-Werbung zu nutzen**, ohne dass die hausinternen Fachleute Einfluss nahmen. Und man würde das heute nicht mehr machen. **Versteh ich, der Schaden ist aber angerichtet. Da werden sich Anleger-schutzanwälte möglicherweise Haftungsgedanken machen können. Liebe Leser, berücksichtigen Sie bitte beim Lesen die Anmerkungen.** Zum sonstigen Inhalt, der mit dem bereits erschienenen PLATOW-Artikel vergleichbar ist, gab es keine Korrekturen.

**Läuft der Neubau- bzw. New Work-„Megatrend“ schon wieder aus?** Ich habe den Neubau-Wahn, den ich unter Nachhaltigkeitsaspekt für aus der Zeit gefallen halte, nie verstanden. Monetär kommen absehbar Arbitrage-Effekte in die Überlegung. Außerdem ist die Rettung der städtebaulichen Landmark-Türme, die nach Haustechnik-Sanierung normalen Ansprüchen regelmäßig genügen, unvermeidlich. Die **KPMG** hat sich für die Rückkehr in die Innenstadt in zwei Bestandsobjekte entschieden. **Die Bundesbank soll für 45 Euro ein light saniertes TRIANON mieten** – oder hat es gestern sogar getan. Bundesbank-Präsident **Joachim Nagel** hatte vor kurzem einen neuen Umzug angekündigt. Der schon vor und während der Ära **Jens Weidmann** beschlossene Zusammenzug aller Frankfurter Bundesbank-Mitarbeiter in das dann sanierte, bestehende Bundesbank-Gebäude als Denkmal deutscher geldpolitischer Stabilität und in mehrere Erweiterungsgebäude auf dem bestehenden Campus-Gelände war von Nagel vor dem Hintergrund in Corona geänderter Büronutzung gecancelt bzw. auf die bereits begonnene Sanierung ohne Neubauten begrenzt worden. Das ist als zeitgemäß vertretbar.

Allerdings werfen die Recherchen meines PLATOW-Kollegen **Jan Mallien** zu einem geplanten FBC-Auszug und unsere Informationen zum Mietvertragsangebot Fragen auf. 45 Euro Miete sind für einen aus der ESG-Zeit gefallenen „frühe 90er Jahre Turm“ schon sportlich und nur für eine Totalsanierung vertretbar. Mit insgesamt gut 90 Mio. incl. Mieterausbauten dürfte das bei 68.000 qm aber eher nach „light“ aussehen. Eine „Notlage“ können wir auch nicht erkennen. Schließlich ist die Auslagerung der Bundesbank professionell fristenkongruent durch FBC-Mietvertrag abgesichert und die Sanierung verläuft lt. Nagel plangemäß. Andererseits kennt die Bundesbank solche Mieten. Schließlich hat sie für ca. 79 DM bzw. 40 Euro schon 1993 im Messeturm angemietet. Wir haben einmal einen Blick auf die Details des Mietvertrages geworfen, die schon verwundern, und Auswirkungen auf unsere TRIANON Bewertung aus Oktober 2023 als Fanal für den Frankfurter Immobilienmarkt analysiert (vgl. S. 3).

**Es ist immer wieder beeindruckend, wie sich die Büro-Immobilienwirtschaft am eigenen Optimismus-Schopf fern der Physik aus dem Sumpf ziehen kann.** Das eigentliche Drama verstehen die gar nicht. Die Zahlen unter Vorjahr sind nicht das Problem. Das Problem ist, dass **Basisseffekt und erneute Halbierung des EZB-Leitzinses** bei auch nur ansatzweise normaler Entwicklung der **hoch zinsabhängigen Investments bei gleichzeitiger Kapitalflucht aus USA** zu einer spürbaren Erholung hätten führen müssen (vgl. S. 10). Stattdessen rettete sich der gesamte Investmentmarkt durch Wohnen und Handel knapp auf Vorjahr (vgl. S. 12). Die anderen Assetklassen schmierten ab. Bei Büro-Investments hebt **JLL** eine interessante „Renditeveränderung“ der aggregierten Nettoanfangsrendite in den Top 7 von **4,36% im Q3 2024 auf jetzt 4,33% hervor. Bravo, das bringt's.** Allerdings lag das Büroinvestment sowohl spürbar unter dem desaströsen Vorjahr und lt. **Savills** um -78% unter dem 10-Jahresvergleich.

**Denken Sie beim üblichen Zyklusgequatsche an „meine“ sechs Wellen**, die ich im Zusammenhang mit der Zinswende vor über zwei Jahren identifizierte. Das sind 1. **Konjunktur/Beschäftigung** (wirklich zyklisch), 2. **Finanz-/Bewertungsmathematik** (Niveautransformation Bewertung), 3. **New Work/Homeoffice** (Niveautransformation Nachfrage), 4. **ESG-Herausforderungen** (Niveautransformation Bewertung/Kosten), 5. **Künstliche Intelligenz** (Niveautransformation Nachfrage) und 6. **Wettbewerbsverlust** der deutschen Wirtschaft (Niveautransformation Nachfrage). Inzwischen pfeifen sogar brandaktuell die **Bundesbank** und die anderen Wissenschaftler den Wettbewerbsverlust von den Dächern. Jetzt merkt sogar die Immobilienwirtschaft, die sich durch den relativ stabilen Endnutzermarkt bei Wohnen einlullen ließ, dass nicht nur Developer – die waren nur schneller – sondern gerade auch Gewerbe-Bestandhalter, die nicht wie Wohnungsgesellschaften über stabilen Cash-flow Mondbewertungen durchhalten können, dass die Kombination aus auslaufenden Mietverträgen, auslaufenden Finanzierungen und auslaufenden Stillhaltevereinbarungen bei überhöhten Bewertungen, Leerständen und unzureichender Liquidität in die mehrfach dargestellte **Teufelsspirale mit oft mehrjähriger Agoniephase** führt.

Ich hoffe, Sie haben Montag gefeiert. Seit Montag **arbeiten Sie nämlich für sich und nicht mehr für den Staat.** Sonntag, der 13. Juli war nach Durchschnittsberechnung des **Bundes der Steuerzahler** der „Steuerzahlergedenktag“. **Als gutverdienender Immobilien-Single sind Sie allerdings immer noch nicht fertig. Und mal ehrlich, Ihre Perspektiven sind nicht gut.** Irgendwie hängt die politische Wende inzwischen innenpolitisch wie ein Schluck Wasser in der Kurve. Viel Spaß beim Lesen

Ihr Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
Vom <b>FBC-Sanierungs-Regen</b> in die <b>TRIANON-Pinselsanierungs-Traufe?</b> (Rohmert)	3
<b>Engel &amp; Völkers Digital Invest</b> insolvent (Rohmert)	8
<b>Trostloser Büroinvestmentmarkt</b> spiegelt weder Basiseffekt noch Zinssenkung (Rohmert)	10
<b>Gesamt-Gewerbeinvestments</b> schmieren im 1. Halbjahr ab (Rohmert)	12
<b>Büromärkte</b> bleiben in im GPP-Plan der letzten Ausgabe (Rohmert)	14
<b>ifo:</b> Wohninvestments retten Investmentmarkt (Rohmert)	14
<b>Fahrländer Partner:</b> Büromärkte bleiben in im GPP-Plan der letzten Ausgabe	16
<b>Investmentmarkt Retail</b> mit drittschwächstem Halbjahresergebnis seit 2005	16
<b>EUROCONSTRUCT:</b> Wohnungs-Neubau schrumpft in ganz Europa	17
<b>Falkensteg RE:</b> Insolvenzen in der Immobilienbranche	17
<b>Fondsbörse:</b> Fonds-Zweitmarkt profitiert von niedrigen Kursen	18
<b>Aengevelt:</b> Sozialdemokratische Wohnungspolitik droht Vermietern mit kalter Enteignung	19
<b>Dr. Klein</b> sieht fallenden Baufi-Eigenkapitalanteil	19
<b>Impressum</b>	23

### Fremdbeiträge



Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.  
**Hanspeter Gondring**, FRICS,  
Wissenschaftlicher Leiter ADI Akademie  
der Immobilienwirtschaft GmbH 20

### Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 176 (Escher, ab Seite 24)

<b>Dortmund</b> stärker, <b>Essen</b> kleinteiliger	1
<b>Energie</b> für weniger Bürokratiewirrwarr	2
<b>Mangel</b> an bezahlbarem Wohnraum - eine europaweite Aufgabe	4
<b>Projekt des Monats:</b> Flugzeugteile aus Weeze	5

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Dr. Gudrun Escher**; Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. **Hanspeter Gondring**, FRICS, **Werner Rohmert**, Herausgeber „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“;

### Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe; Empira AG, Finexity Services GmbH, Garbe Unternehmensgruppe, Robert C. Spies, Union Investment, vdp Research GmbH sowie HypZert.

In eigener Sache: Unsere Welt hat sich geändert. Viele Fakten sind schon durch das Internet gesprudelt, bevor wir darüber nachgedacht haben. Viele Leser interessiert vor allem die Meinung, andere nur die Fakten. Wir haben deshalb entschieden, Meinung oder Analyse von den Quellenzusammenfassungen optisch zu trennen und in blauer Schrift zu zeigen.

## VOM FBC-SANIERUNGS-REGEN IN DIE TRIANON-PINSELSANIERUNGS-TRAUFE?

Bundesbank will umziehen – Neuer Paradigmenwechsel bei Topimmobilien?

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Gibt es einen erneuten Paradigmenwechsel „zurück in die Vernunft“ bei Büroanmietungen? Während die Maklerszene nach wie vor in der Spreizung des Marktes in anhaltend knappe moderne Neubaupläne bei gleichzeitiger Problematik klassischer Flächen auch in Toplagen schwelgt, machen aktuelle Mietentscheidungen wie der KPMG-Rückzug in die Toplage mit OpernTurm und Park Tower Anmietung und brandaktuell das Mietangebot an die Bundesbank für das Trianon nachdenklich. „Der Immobilienbrief“ hatte oft auf Arbitrage-Aspekte und Gefahr schneller Trendwechsel in klassische Arbeitsweisen hingewiesen. Was uns verblüfft sind die geforderten Miethöhen und beim TRIANON und die geringen geplanten Investitionen für einen möglichen Bundesbank-Einzug. (WR+)

Letztlich könnte eine erneute Inbetriebnahme in die Jahre gekommener Türme mit einer Standardsanierung auf Durchschnittsniveau ohne ESG-Superlative eine sinnvolle Rückkehr zur ökonomischen und ökologischen Vernunft sein. „Der Immobilienbrief“ hatte schon oft deutlich gemacht, dass Neubau-Wahn und New Work irgendwann erneut von einem erneuten Gegentrend normaler Büromenschen mittleren Alters mit Interesse an ungestörtem, konzentrierten Arbeiten abgelöst werden könnte.

**Zunächst zurück zum brandaktuellen Mietangebot an die Bundesbank des TRIANON-Insolvenzverwalter Stephan Laubereau, der sich seit der Pleite der Eigentümergesellschaft um die Nutzung kümmert. Das Angebot soll nach unseren Informationen heute auslaufen. Offiziell bestätigt wird erwartungsgemäß von der mit der Vermarktung beauftragten Mellum Capital auf Rückfrage nichts. „Wir sprechen nicht mit der Presse“. Wir haben uns umgehört. Die aus gewöhnlich „gut unterrichteten Quellen“ stammenden Mietvertragseckdaten überraschen sogar uns. Auch aus anderen Städten hören wir, dass für „kann man eigentlich nur abreißen Gebäude“ wieder Höchstmieten gefordert werden. Schlägt der Standort doch New Work Trend?**

Bundesbank-Präsident Joachim Nagel hatte auf einer Betriebsversammlung vor wenigen Wochen angekündigt, dass sich die Mitarbeiter perspektivisch auf einen wei-

teren Umzug in der Umgebung einstellen müssten (vgl. **PLATOW-Artikel von Jan Mallien vom 01. Juli 2025**). Vorangegangen waren die dem PLATOWTEAM zugetragenen Mitarbeiter-Klagen zur nicht gut funktionierenden Klimaanlage im FBC-Ausweichquartier für die Zeit der Generalsanierung der prominenten Landmark-Bundesbankzentrale in Bockenheimer. Platow hatte da bereits das TRIANON mit insgesamt rund 68.000 qm, von denen bereits 23.000 qm von der Bundesbank genutzt werden, ins mediale Spiel gebracht.

**Daraus resultieren zwei Fragen. 1. Welchen Sinn macht es für die Bundesbank von einem light sanierten Büroklassiker in einen anderen mit ebenfalls nur standardmäßiger Ertüchtigung ohne Generalsanierung umzuziehen? 2. Was bedeutet ein möglicher Mietvertrag für das Pleiteobjekt TRIANON gegenüber der fast 2 Jahre alten „Der Immobilienbrief“/ PLATOW-Einschätzung von Oktober 2023? (vgl. Platow 19.10.2023 und ausführlich „Der Immobilienbrief“ Nr. 562 v. 27.10.2023)**

Da der Bundesbank-Mietvertrag im anständig sanierten **FBC** für die Zeit des Umbaus der Zentrale in Bockenheimer professionell fristenkongruent geschlossen war und die Sanierung lt. Nagel „planmäßig voran“ geht, wirft ein etwaiger Umzug mit Erweiterung um über 40.000 qm mit langfristiger Bindung natürlich Fragen auf. **Gibt es z. B. neue Pläne für eine spätere Nutzung des 1972 fertiggestellten und zumindest in Teilen denkmalgeschützten Bundesbank-Haupthauses in „beton brut“, das derzeit mit allerhöchstem Anspruch saniert wird?** Die in der Ära Jens Weidmann seit 2018 schon weit bis hin zur Vergabe verfolgten Pläne einer **Sanierung der Landmark-Hochhauscheibe mit ca. 90.000 qm und Zusammenlegung aller Bundesbank-Standorte auf einer Erweiterung auf den bestehenden Campus-Gelände um 100.000 qm** waren von Joachim Nagel vor dem Hintergrund in **Corona geänderter Büronutzung** gestoppt worden und auf die hochwertige Ertüchtigung des Haupthauses, die Medien mit rund um die Milliarde Euro schätzen, beschränkt worden. **Das dürfte Alternativ-Nutzungen, unabhängig von Image-Überlegungen eines Bundesbank-Auszugs, schwer rechenbar machen. ▶**

**Ziehen die Bundesbank-Mitarbeiter vom FBC-Regen in die TRIANON-Traufe?** Schließlich waren dieselben Mitarbeiter-Beschwerden zum FBC zuvor von **Deka-Mitarbeitern** für das Trianon laut geworden. Inzwischen bekamen wir bestätigt, dass ein TRIANON-Mietvertragsangebot, das auf den gestrigen Donnerstag befristet sei, vorliegt. Die Ergebnisse kennen wir nicht. Die dürften auch von der **Verhandlungsmacht** abhängen. **Wenn der Mietvertrag nicht klappt, ist das TRIANON ziemlich fertig. Zudem könnte die Bundesbank, die ca. 23.000 qm jetzt schon im TRIANON nutzt, durch Auszugsdrohung oder umgekehrt durch Verzögerung einer notwendigen Sanierung durch den Deka-Auszug Druck ausüben. Einen echten Entscheidungsdruck bei der Bundesbank sehen wir auch nicht.**

Das „Der Immobilienbrief“-/ PLATOW-Team hatte Ihnen im Oktober 2023 (vgl. Platow 19.10.2023 und „Der Immobilienbrief“ Nr. 562 v. 27.10.2023) die **Probleme des TRIANON als mögliches Fanal für der Frankfurter Hochhausmarkt** vorgerechnet. Bei dem damaligen Einbruch der Multiplikatoren von 30 bis 40% kamen wir für das TRIANON

bei damaligen Schockgeboten von eher 150 Mio. Euro als aktuelle Gebotslage auf einen Wert mit viel Goodwill von 300 Mio. Euro. Schließlich waren von unserer damaligen Annahme eines späteren Wertes auf Basis von 41 Euro bei der 20-fachen Jahresmiete noch **Sanierungskosten, Mietausfälle, Leerstandskosten, Zwischenfinanzierungskosten, Marketing- und Maklerkosten sowie spätere Incentives zu berücksichtigen.** Wenige Jahre zuvor war das Objekt für 670 Mio. Euro von **Igis Asset Management** und **Hana Financial** mit einer Finanzierung eines Bankenkonsortiums um die **ING** von 375 Mio. Euro gekauft worden. **Die Finanzierung zzgl. zwischenzeitlicher Kosten steht wohl noch im Feuer.**

Jetzt tritt die vom Insolvenzverwalter beauftragte **Mellum Capital** überraschend selbstbewusst auf. **Nach unseren Informationen liegen die geforderten Mieten bei ca. 45 Euro pro qm bei Büro, der Hälfte für die sonstigen Nutzflächen und fast 400 Euro für die 567 Stellplätze.** Das wäre vor dem **Hintergrund einer langwierigen und dem Standort entsprechenden Totalsanierung**, von der die damaligen Marktbeobachter als Notwendigkeit ausgingen,



#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.  
**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de) 

## Personalien

### STUTTGART: Thorsten

**Schönenberger** (53) übergibt Verantwortung für das Ressort Immobilien und Projektfinanzierung nach Integration der **Berlin Hyp** an **Sascha Klaus** (55). Übergabe erfolgt zum Abschluss der regulatorischen und rechtlichen Integration der Berlin Hyp am 01. August 2025. Sascha Klaus wird Konzernvorstand der **LBBW** und bleibt zugleich CEO der Berlin Hyp. Der LBBW-Aufsichtsrat hat die Personalie in seiner Sitzung vom 07. Juli 2025 unter dem üblichen aufsichtsrechtlichen Vorbehalt beschlossen.

vielleicht angemessen. **Allerdings können wir im Moment nicht beurteilen, ob die geforderte Miete von 45 Euro für eine Standard-Ertüchtigung einer frühen 90er Jahre Immobilie realistisch ist.** Richtung 50 Euro bezahlt die **Commerzbank** für den Neubau der **Helaba**. Der aktuelle und sicherlich verlängerbare FBC-Mietvertrag dürfte dramatisch preiswerter sein. **Andererseits „kennt“ die Bundesbank solche Mieten.** Schließlich bezahlte sie schon vor über 30 Jahren ca. 1993 im **Messturm** rund 79 DM, also rund 40 Euro. Bei über 60.000 qm Bedarf sind auch die Alternativen begrenzt.

**Allerdings macht auch eine hochwertige Sanierung aus dem Ackergaul der frühen 90er Jahre kein Rennpferd.** Die Fassade stellt moderne ESG-Anforderungen vor kaum lösbare Probleme. **Völlig verblüfft haben uns daher die wohl kalkulierten Sanierungsaufwendungen.** 41 Mio. Euro sind für die Gebäudeinvestitionen kalkuliert. 54 Mio. Euro sollen für Tenant Improvements, also Mieterausbauten draufgehen. Wer die zahlen soll, konnten wir nicht in Erfahrung bringen. Wir gehen davon aus, dass die beim Vermieter bleiben. **Die 41 Mio. Euro CapEx (Capital Expenditures) bedeuten bei ca. 68.000 qm rund 600 Euro Investitionen pro qm.** Dazu kommen dann **durchschnittlich knapp 800 Euro für die Mieterausbauten** bzw. Mietflächen, die einzeln zwischen 500 Euro für Nebenflächen über 800 Euro für Büro bis 1.000 Euro für Vorstand und Konferenz wohl kalkuliert sind. **Das hört sich eher nach traditioneller Renovierung für einen hochwertigen Neubezug an und nicht nach einer Sanierung. Es wäre wohl sehr kostenoptimistisch, daraus mehr als eine nette Pinselsanierung des inzwischen aus der ESG-Zeit gefallenem Objektes**

# Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

**Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt. Analysestark. Valide. Transparent.**

## UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

## UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.  
Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.  
Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



zu **errechnen**. Ob die kalkulierten gut 5 Mio. Euro für Klima ausreichen, können wir nicht beurteilen.

In unserer Recherche aus 2023 waren wir von mindestens 3.000 Euro Sanierungskosten pro qm bzw. ca. 200 Mio. Euro insgesamt für eine vom Markt geforderte Totalsanierung ausgegangen. **Das wurde von Insidern für ein altes Hochhaus mit allen damit verbundenen Problemen schon als optimistisch angesehen.** 5.000 Euro pro qm für eine Grundsanierung wären wohl nicht aus der Welt. Und die Werte der eigenen aktuellen Bundesbank-Sanierung gehen rechnerisch auch Richtung 10.000 Euro pro qm. **Insofern steht die Frage im Raum, inwieweit eine Verbesserung für die Mitarbeiter im Vordergrund steht oder ob eine terminliche Notlage zu Handlungszwängen führt oder ob eine strategische Neuausrichtung in die Innenstadt in den Vordergrund rückt oder ob es noch gar keinen echten Plan gibt.** Ein Terminzwang können wir bei professioneller Fristenkongruenz der Mietverträge und wohl fehlender Alternativen des FBC-Vermieters für ein dann leergezogenes FBC nicht erkennen, wenn evtl. notwendige Verhandlungen früh genug getätigt

werden. **Natürlich steht für einen Multi-Mieter wie die Bundesbank in Frankfurt auch immer eine Rochademöglichkeit an.**

**Was würde ein Mietvertrag für die Neubewertung des Trianon bedeuten?**

Lt. Medienberichten steht das TRIANON in einem neuen Verkaufsprozess. Natürlich müssen wir vor diesem Hintergrund auch die TRIANON-Bewertung aus 2023 als mögliches Fanal für den Frankfurter Markt überdenken. **Der Insolvenzverwalter berichtet von hoher Nachfrage. Das passt aber nicht ganz in die Immobilienlogik. Ein eher vorübergehend saniertes Gebäude ohne Lösung der strukturellen Probleme wird kaum den heutigen ESG-Ansprüchen internationaler Investoren genügen.** Schließlich wäre nach 10 Jahren Mietvertrag eine Totalsanierung wohl unvermeidlich.

**Allerdings stellen wir uns regelmäßig die Frage, ob der ewige Neubauanspruch ökologischen und ökonomischen Sinn macht. Vielleicht dreht gerade ein**

BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.



**Residential Real Estate:**  
Investitionen in Wohnimmobilien-  
Projektentwicklungen im  
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



bvt



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206

**Personalien**

**FRANKFURT:** Christian Behrend steigt als Nachfolger von **Roland Maria Döhn** in deutsche Geschäftsführung von **Savills Investment Management** auf.

**MÜNCHEN:** CBRE verliert Wohninvestmentteam. **Konstantin Lüttger**, seit über 20 Jahren bei CBRE zuletzt als Co-Head of Residential Investment Germany, wechselt zusammen mit einem Team aus angeblich 10 Investmentexperten zum US-Maklerunternehmen **Newmark** in München.

Wie wir hören bezahlen die Newcomer horrende Gehälter.

**schon 4 Jahre alter Megatrend wieder.** Lassen Sie uns kurz rechnen. Sofern die o. g. Daten von gut 60.000 qm Büro, ca. 5.000 qm Nebenflächen, knapp 600 Parkplätzen und noch etwas Wohnen stimmen, **errechnet sich eine spätere Jahresmiete in einigen Jahren von ca. 37 Mio. Euro.** Theoretisch könnte **dafür mit Bundesbank-Mietvertrag in einer neuen Boom-Situation die 20-fache Jahresmiete bezahlt werden.** Von den dann 740 Mio. Euro müssten in unserem Vorjahresvergleich die bislang angefallenen Kosten und Mietausfälle, die mehrjährigen weiteren Mietausfälle und die Sanierungskosten in Abzug gebracht werden. Trotzdem könnte mit Bundesbank-Vertrag der bestehende Kredit wieder ins Geld laufen. **Eine Bundesbank-Vermietung wäre also ein ausgesprochener Glücksfall,** der für den Mieter Chancen von Verhandlungslösungen eröffnet.

**Allerdings müsste bei geplanten Investitionen von unter 100 Mio. Euro schon ein hoch opportunistisch ausgerichteter Investor gefunden werden, der sich eine energetisch veraltete Immobilie als Zeitbombe für das Ende eines Bundesbank-Mietvertrages ins Portfolio legt.** Das wäre aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eher irre, ist jedoch mit Blick auf die letzten Hype-Jahre bis zur Zinswende, in denen die Gebraucht-Türme zwischen Pensionskassen, Koreanern und Versicherern durchgeschaukelt wurden, trotz intellektueller Erklärungsbedürftigkeit nicht auszuschließen. **Bis jetzt wissen wir aber nicht, ob die Bundesbank zuschlägt oder nicht. Selbsterklärend wäre das immobilienwirtschaftlich eher nicht, sondern eher strategisch oder aus einer noch nicht bekannten Notlage zu erklären.** ■

#WIRKLICHMACHER

ROBERT C.

**SPIES**

# Lust sich neu zu verlieben?

Wir sorgen für Kribbeln im Bauch – dank leidenschaftlicher Immobilienlösungen  
In Hamburg. Für Hamburg.

T 040 32 50 919-92  
E info@robertcspies.de

BRE / HAM / OLD / FRA / CPH

## ENGEL & VÖLKERS DIGITAL INVESTMENT INSOLVENT Schwarmfinanzierungen vor Debakel

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Es trifft auch prominente Namen, bei denen sich die Anleger darauf verlassen konnten, dass sie es zumindest – anders als bei den meisten anderen Plattformen – mit einem Immobilienprofi zu tun haben. Die Crowdfinanzierungs-Plattform Engel & Völkers Digital Invest beantragte Insolvenz in Eigenverwaltung. Vor 4 Wochen hatten wir über die ausnahmslosen Negativabweichungen bei Expro-Bestandfonds berichtet. Ziemlich genau vor einem Jahr („Der Immobilienbrief“ Nr. 579 v. 9.7.24; "Der Platow Brief" v. 5.7.24) wiesen wir auf die Gefahr, dass Schwarmfinanzierungen zum schwarzen Anlegerloch bzw. auf Kollaps-Gefahren werden, hin. Die Fachleute der damaligen impressclub-Tagung erwarteten Insolvenzen von Plattformen. Allerdings sind die Nachrang-Anleger gegenüber den strukturierenden Plattformen und den Nachrang-

Schuldnern weitgehend ohne Rechte, so dass die Plattformen ihre Geschäfte mit den Ahnungslosen locker weiter machen. (WR+)

Viele Hundert Finanzierungen sind insolvent oder leistungsgestört, ermittelte [investmentcheck.de](https://www.investmentcheck.de) von **Stefan Loipfinger**. Hinsichtlich der Risiken wurde früh deutlich, dass zum einen eine zweistellig verzinsten Nachrangfinanzierung bei Projektentwicklungen mit großer Wahrscheinlichkeit bei Planabweichungen ein Totalverlustrisiko beinhaltet. Zudem war uns noch in der Hype-Phase der letzten Dekade aufgefallen, dass allein eine leichte Konsolidierung des damals schon überhöhten Preisniveaus um 10 bis 15% ausreichen würde, die Projektentwicklungen in Schwierigkeiten zu Lasten des Nachrangkapitals zu bringen. Damals hatten wir Zinswende, Bruch der Lieferketten, Baupreisexplosion, Terminprobleme, gestiegene Energiekosten und vieles mehr, das den Projektentwicklermarkt in eine schwere Krise gestürzt hat, noch gar nicht im Blick (vgl. DIB 579 und PLATOW 5.7.24). Zudem wunderte es uns, dass die formalen Zusatzsicherheiten, die die Plattformen zur Werbung nutzten, regelmäßig mit klassischen Negativklauseln vorrangiger Finanzierungen kollidieren mussten. ▶



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

**SUPERSCHNELL.**

**VERSprochen IST VERSprochen.**

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.**  
Worauf warten Sie noch?

KLAR &  
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &  
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &  
BERATEND



AURELIS.DE

**aurelis**

Jetzt beantragte die Crowdfinanzierungs-Plattform **Engel & Völkers Digital Invest** Insolvenz in Eigenverwaltung. Was die Engel & Völkers Pleite heraushebt, ist, dass tatsächlich die Plattform Insolvenz beantragte, während bisher lediglich Hunderte Projektleiten zu Lasten der Anleger zu beobachten waren. Die großen Plattformen betreiben ihr Geschäft trotz insgesamt vieler Hundert maroder Projekte weiter. Engel & Völkers exkulpiert sich damit, dass es sich bei EV Digital um einen selbstständigen Lizenznehmer gehandelt habe. **Das übersieht, dass sich der Anleger im Vertrauen auf die Engel & Völkers Kompetenz, mit der bis heute ohne Insolvenzhinweis auf der Homepage geworben wird, engagierte.** Grund für die Insolvenz sei, dass die **Zahnärztekammer Berlin** ein zugesagtes Darlehen für eine „außerordentliche Einmalverbindlichkeit“ nicht ausreichte.

Die Plattform **investmentcheck.de** von **Stefan Loipfinger** recherchierte zu dieser „Einmalverbindlichkeit“ eine gerichtliche Entscheidung, die zu einer Lawine hätte werden können, so dass EV Digital Vergleichsverträge für andere schief gelaufene Fundings abschloss. **Die Vergleichszahlungen daraus wurden**



**nicht mehr geleistet.** Viele geschädigte Anleger hätten sich in der investmentcheck Community organisiert, so Loipfinger. Bereits 2024 habe EV Digital 4,8 Mio. Euro Verlust ausgewiesen. **Mit EV Digital Invest sei nun die erste große Crowdfundingplattform gescheitert.** „Der Immobilienbrief“/ PLATOW hatte notwendige Insolvenzen schon vor über einem Jahr prognostiziert. **Allerdings haben Nachranggläubiger praktisch keine Rechte, so dass Klagen sowohl gegen den Projektentwickler wie auch gegen die Plattform sehr schwierig und sehr langwierig sind. Das dicke Ende kann also noch lange dauern.** ▶

**Branicks**

# Branicks Renewables Europe

**Erfolgreich investieren:  
wirtschaftlich und ökologisch**

Der Fonds **Branicks Renewables Europe** ermöglicht eine Beteiligung an einem **innovativen Green Impact Investment**. Mit der Investition in dieses nachhaltige Finanzprodukt werden Sie als institutioneller Anleger Teil der Energiewende und leisten aktiv einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt. So investieren Sie wirtschaftlich und ökologisch erfolgreich.

[branicks.com/renewables](https://branicks.com/renewables)



Neue  
Assetklasse

**8%**

Zielrendite p.a.

**Länderallokation**

wirtschaftsstarke Länder in  
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

**25 Jahre**

Laufzeit

**300 Mio. Euro**

Fondsvolumen



## Personalien

**BERLIN: Gunther Adler** und **Dr. Joachim Lohse** scheiden aus der Geschäftsführung des **Zentralverbandes der Immobilienwirtschaft ZIA** aus. Adler verlässt den ZIA auf eigenen Wunsch. Lohse erreicht im Herbst das Ruhestandsalter. **Torsten Labetzki**, bisher Mitglied der Geschäftsleitung, wird neuer Geschäftsführer. Er wird gemeinsam mit **Fabian Boeck** die **ZIA Service GmbH** führen. Hauptgeschäftsführerin **Aygül Özkan** wird künftig die politischen Themenfelder Wohnen, Wirtschaftsimmobilien, Stadtentwicklung und Bauen sowie die Bereiche Digitalisierung/Innovation und die Öffentlichkeitsarbeit/Kommunikation des ZIA verantworten.

Die große Crux der Aufsichtsbehörden ab Mitte der letzten Dekade war, dass trotz offensichtlicher Risiken Crowdfinanzierer unter politischen „Welpenschutz“ fielen. Niemand wollte sich in der Niedrigzins-Hypephase als Verhinderer innovativer Finanzierungslösungen outen. Gleichzeitig überdeckte die Marktentwicklung viele Fehler, die insbesondere auch aus mangelndem Immobilien Know-how der innovativen Finanzierer resultierten. **Bei Engel & Völkers verließ sich der Anleger jedoch auf die Immobilien-Kompetenz des Namensgebers**, mit der bis Redaktionsschluss geworben wird (siehe oben Homepage-Copy). Vor über 5 Jahren hatte PLATOW bereits einen prominenten Immobilienmatador aus Süddeutschland aus Haftungsgründen gewarnt, seinen Namen plakativ für eine Crowdplattform aus seinem Interessenbereich herausstellen zu lassen. **Wo Engel & Völkers Kompetenz draufsteht, kann ein Anleger auch Engel & Völkers Kompetenz innen drin erwarten. Da könnte der Rückzug auf eine reine Namens-Lizenz nicht ausreichen.** „Der Immobilienbrief“ ist gespannt, wie Gerichte entscheiden werden. ■

## TROSTLOSER BÜROINVESTMENTMARKT SPIEGELT WEDER BASISEFFEKT NOCH ZINSENKUNG

Branche redet sich den Markt schön

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,  
Immobilienpezialist „Der Platow Brief“

Das aktuelle Investment-Zahlenwerk ist nur für Volkswirtschaftsblinde von einer Katastrophe zu unterscheiden. Die Begeisterung, mit der Makler aus Standardzahlen und Situationen Hightech machen, ist quartalsmäßig bewundernswert.

## SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.

Mit 5 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche, einer Projektentwicklungspipeline von 1,9 Mio. m<sup>2</sup> und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 9,5 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.  
[garbe-industrial.de](https://garbe-industrial.de)

**GARBE** ■  
Industrial Real Estate

**Personalien**

**HAMBURG:** Angermann Investment Advisory verkleinert seinen Vorstand. Vorstandsvorsitzender **Jens Noritz** und Vorstandsmitglied **Claus Hermann** gingen Anfang Juli in den Ruhestand und wechselten gleichzeitig in einen neugegründeten Beirat. Im Vorstand verbleiben als gleichberechtigte Mitglieder **Gerald Beuker, Markus Gabriel** und **Niels Stolzenberg**.

**BERLIN:** **Martin Linz** ist neuer Senior Developer bei **Artprojekt Real Estate**. Zuletzt war der Diplom-Stadtplaner Head of Development Berlin bei der **Ziegert-Tochter Incept**, die seit März im Insolvenzverfahren ist, und der **Leipziger Stadtbau AG**.

**LEIPZIG:** Ab dem 1. August 2025 kehrt **Torsten Kracht** als Geschäftsführer der **GRK-ImmoWert GmbH** in die Unternehmensgruppe zurück. Kracht agiert als zweiter Geschäftsführer neben **Daniel Komar**. Der verwaltete Wohnungsbestand der GRK Gruppe in Mitteldeutschland beläuft sich aktuell auf ca.14.000 Einheiten.

**HAMBURG:** **VALUES Real Estate** hat **Klaus Hoffmann** (66) zum 30. Juni in den Ruhestand verabschiedet.

**BERLIN:** Die **Hypoport InsurTech AG** beruft **Markus Niederreiner** in ihren Vorstand. Gleichzeitig übernimmt er die Rolle des CEO der **Smart InsurTech AG**. Neben Niederreiner wird **Fabian Nadler** in den Vorstand der Hypoport InsurTech AG berufen.

**FRANKFURT:** **DLA Piper** hat zum 1. Mai 2025 vier neue Partner ernannt: **Daniel Osmanovic, Rune Jelte Weltz, Dr. Lucas Blum, Bastian Froschhammer**.

Eine rationale Erwartung hätte im Vorjahresvergleich bei halbiertem Leitzins, dramatischen Umsatzeinbrüchen nach der Zinswende, politischer Wende, konjunktureller Erholungserwartung, dramatischem Schuldenaufbau und seit einem Jahr Stabilisierung der Preis-/Renditefront mit deutlich erholten Umsätzen und zinsabhängig spürbar erholten Multiplikatoren gerechnet. (WR+)

Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle Flaute eher noch als Fortsetzung des Einbruchs zu werten. Im 10-Jahresvergleich dürfte der Absturz immer noch bei rund 75% liegen. Mit ein paar Zahlenspielerereien steht bei den Maklern aber Erholung oder Stabilisierung im Vorjahresvergleich im Mittelpunkt. Da wird bei **JLL** aus der Prime Office „Renditeveränderung“ der aggregierten Nettoanfangsrendite in den Top 7 von 4,36% im Q3 2024 auf jetzt 4,33% bzw. der Multiplikatoren der 22,94-fachen Jahresmiete (JM) auf die 23,09-fache JM im Durchschnitt der Topmetropolen schon eine Marktwende bzw. durch erstmalige leichte Renditekompression eine interessante Verschiebung ermittelt.

Der Betrachter fragt sich sowieso, wie bei minimalen Umsätzen immer noch gepusht durch Insolvenzbewältigen eine sinnvolle Berechnung der Ankaufsrenditen auf die 2. Stelle hinter dem Komma möglich sein soll. Für „Der Immobilienbrief“ bleibt das sogar noch trostloser als im Vorjahr. Die Zinsabhängigkeit von Immobilieninvestments in Bezug auf Finanzierung und Renditen von Alternativen sollte nach einem selbst recherchierten Einbruch der Prime Office Indizes nach der Zinswende von über einem Drittel und dem Abbruch der Umsätze je nach Assetklasse zwischen 50% und 80% kein Geheimnis sein. Mit Blick auf den üblichen Vorjahresvergleich müsste der Basiseffekt des tiefen Tals des letzten Jahres automatisch in funktionierenden Volkswirtschaften zu einer „Erholung“ führen. Gleichzeitig hat sich der EZB-Leitzins für das Hauptfinanzierungsgeschäft von 4,25% zur Jahresmitte 2024 auf jetzt noch 2,15% mit entsprechender Wirkung auf Alternativenanlagen und Hypotheken halbiert. Außer Bekundung guter Investmentabsichten der Player, die ja wenig anderes zu tun haben, passiert kaum etwas. Zurück zu den Zahlen.

Büro-Transaktionsvolumen 1 HJ 2025 in Mio. Euro		
	JLL	BNPPRE
Berlin	780	750
München	510	530
Hamburg	140	150
Frankfurt	70	130
Düsseldorf	120	70
Stuttgart	50	80
Köln	80	160
Summe	1750	1870

**Savills** sieht im 1 HJ 2025 ein Büro-Transaktionsvolumen von 1,86 Mrd. Euro in den Top 6 bzw. -32% im Vorjahresvergleich und -78% im 10-Jahresvergleich. **BNPPRE** ergeht sich in unübersichtlicher verbaler Darstellung und berichtet von 80% Umsatzanteil der A-Märkte von 2,7 Mrd. Euro insgesamt. Das entspräche dann 2,16 Mrd. Euro, wobei die Auflistung der üblichen „Top 6“ ohne Köln lediglich 1,71 Mrd. Euro ergibt. Insgesamt spricht BNPPRE aber von einem Plus um die 20%, wobei aber die anderen Märkte wohl enthalten sind. **JLL** kommt für die Top 6 auf 1,67 Mrd. Euro und sieht für den Gesamt-Büromarkt im 1 HJ ein Transaktionsvolumen von 2,83 Mrd. Euro gegenüber 2,58 Mrd. Euro im Vorjahr bzw. Ein Plus von knapp 10%. Zwei Drittel wurden allerdings bereits im Q1 getätigt.

Den Spitzenrenditen bestätigen BNPPRE und JLL von den o. g. Petitesseim Prinzip eine Seitwärtsbewegung. BNPPRE sieht die durchschnittliche Netto-Spitzenrendite über alle A-Standorte unverändert bei 4,36%, wobei München mit 4,20% der teuerste Standort ist, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25%. Es folgen Köln und Stuttgart mit 4,40%. Schlusslicht und günstigste A-Standorte sind derzeit Frankfurt und Düsseldorf mit 4,50% und berichtet im Fazit: Auch wenn die Investmentvolumina von ihren langjährigen Durchschnittswerten entfernt seien, könne für die Märkte eine langsame und stetige Erholung konstatiert werden. Für das 2. Halbjahr erwartet BNPPRE eine spürbare Belebung. ■

## GESAMT-GEWERBEINVESTS SCHMIEREN IM 1. HALBJAHR AB

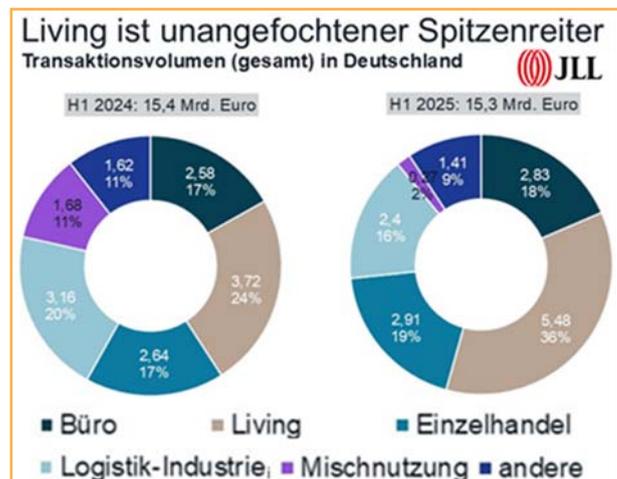
Wohnen rettet Nullrunde

Mit Blick auf den gesamten Immobilien-Investmentmarkt bezogen auf alle Assetklassen wird die verringerte Dynamik sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch insbesondere im 10-Jahresvergleich deutlich. Ohne Wohninvestments, bei denen allerdings auch Portfolioverkäufe des Pflegegeschäftes z. B. durch Vonovia eingehen, und ohne die Sekundärlagen sähe es düster aus. Mit rund 7 Mrd. Euro Transaktionsvolumen von April bis Juni summiert sich der Halbjahresumsatz für Gesamtdeutschland über alle Assetklassen auf insgesamt knapp 15,3 Mrd. Euro und liegt damit fast auf dem gleichen Niveau wie zum Halbjahr 2024. Anders sieht es aber mit Blick auf die Top 7 aus. Hier liegt der Vorjahresvergleich in Summe der Einzelstandorte bei -29% und der 10-Jahresvergleich bei -61%.

Investoren bleiben zurückhaltend. Dabei hätten sich die makroökonomischen Rahmenbedingungen im Laufe des zweiten Quartals etwas verbessert haben, analysiert **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. Hinzu käme, dass aufgrund einer eher skeptischeren Grundhaltung gegenüber den USA, Investoren vermehrt in Europa investieren möchten. Davon sollten „eigentlich“ auch Immobilien profitieren. Nach Daten des US-Finanzinformationsdienstleisters **Morningstar** flossen im 1 HJ netto 48 Mrd. Euro aus USA in europäische Aktienfonds. Zwar dürfte sich der Immobilienmarkt im 2 HJ moderat beleben, jedoch erwartet JLL CEO **Konstantin Kortmann** keinen Boom, sondern eher eine Rückkehr zum „old

normal“, also den Marktverhältnissen, die vor der Null-Zins-Ära geherrscht haben. Für das Gesamtjahr 2025 sei von einem Transaktionsvolumen von 35 Mrd. bis 40 Mrd. Euro über alle Assetklassen und für Gesamtdeutschland ausgehen.

Living bleibt nicht nur stärkste Assetklasse, sondern hat seinen Marktanteil noch weiter ausgebaut (siehe Artikel Wohninvestments). Der Büroinvestmentmarkt hat noch keinen stabilen Boden gefunden (vgl. oben Büro-Artikel). Im ersten Halbjahr 2025 fehlte es Assetklassen übergreifend an großen Transaktionen. Über alle Assetklassen hinweg gab es insgesamt nur 9 Deals jenseits der 100-Mio.-Euro-Grenze. Institutionelle Investoren, die normalerweise solche Transaktionen stemmen, seien noch nicht vollständig auf den Markt zurückgekehrt. Private Investoren und Family-Offices mit Investments eher im Bereich von 50 Mio. bis 80 Mio. Euro seien dagegen weiter aktiv. ▶



## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

Ob MEZZANINE, WHOLE-LOAN oder JOINT VENTURE –  
Innovative Lösungen für Ihr Immobilienprojekt



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

**Deals**

**BRESLAU:** Die **Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance** stellt der **Alchemy** und **Avestus Group** eine Investment-Finanzierung für das 2023 fertiggestellte Gebäude Infinity zur Verfügung. Das Gebäude umfasst rd. 19.000 qm Büro- und rd. 1.500 qm Einzelhandelsfläche. Die Darlehenssumme beträgt 24.030.000 Euro. Die Laufzeit der Green Loan Finanzierung ist fünf Jahre.

**BERLIN/ WIEN:** **Pocket House** erweitert Portfolio um die zwei Großprojekte sellersiebzehn in Berlin mit rd. 23.100 qm und den rd. 15.000 qm Mixed Use Tower VIENNA TWENTYTWO in Wien.

**MAGDEBURG:** Die **Communication Factory GmbH** beauftragte **Aengevelt** exklusiv mit der Überprüfung bei "stay or go"-Prozess. Im Rahmen des Beratungsprozesses beriet Aengevelt die Communication Factory GmbH bei der vorfristigen Mietvertragsverlängerung über sieben Jahre und rd. 900 qm Bürofläche. Vermieter der rd. 22.000 qm Mietfläche ist die **Deutsche Investment Gruppe**.

**BIBERACH:** Die **Dorint Hotelgruppe** übernimmt zum 1. September 2025 das **Parkhotel Jordanbad**. Eigentümer ist die **St. Elisabeth Stiftung**. Dorint hat einen 15-jährigen Pachtvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen. Um den Hotelbetrieb langfristig zu sichern ist ein Investment in Höhe von 2 Mio. Euro geplant.

**KÖLN:** **Atradius** hat im Gebäude Saint-Lazare in der MesseCity rd. 7.700 qm Bürofläche langfristig angemietet. **Greif und Contzen** war beratend für den Mieter tätig.

Die mit Abstand größte Transaktion verzeichnete das Fachmarktsegment mit dem Verkauf von mehr als 100 Möbelhäusern durch die **Porta-Gruppe** an **XXXLutz**. Im Einzelhandelsbereich zeichne sich nach Jahren der Zurückhaltung eine leichte Wiederbelebung bei institutionellen Investoren. Der **Logistiksektor** zeigt sich trotz der nach wie vor angespannten globalen Handelssituation wieder etwas robuster als im ersten Quartal. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,3 Mrd. Euro zum Halbjahr rangiert diese Assetklasse auf Platz vier. Insgesamt hätten sich Portfoliotransaktionen durch die höhere Dynamik im Segment Living besser entwickelt als der Gesamtmarkt. Mehr als die Hälfte aller Portfoliodeals entfielen auf Wohnprodukte. Das Transaktionsvolumen bei Portfolios ist im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 26% auf 5,3 Mrd. Euro gestiegen, während Einzelobjekte um mehr als 11% auf 10 Mrd. Euro zurückgingen.

Die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten im ersten Halbjahr zusammen rund 5,9 Mrd. Euro an Investitionen, was einem Rückgang von 29% gegenüber dem Vorjahreszeit-

	in Mio. Euro				Prozentuale Abweichung	
	Q1-2 2024	Q1-2 2025	Schnitt 10 Jahre	Schnitt 5 Jahre	Q1-2 2025 zu 10J	Q1-2 2025 zu Q1-2 2024
Berlin	3.530	1.930	4.770	4.520	-60%	-45%
Düsseldorf	750	750	1.290	1.230	-42%	0%
Frankfurt/Ma	730	640	2.750	2.460	-77%	-12%
Hamburg	710	1.010	2.190	2.010	-54%	42%
Köln	600	260	790	670	-67%	-57%
München	1.760	990	2.520	2.190	-61%	-44%
Stuttgart	310	340	770	630	-56%	10%
<b>Summe</b>	<b>8.390</b>	<b>5.920</b>	<b>15.080</b>	<b>13.710</b>	<b>-61%</b>	<b>-29%</b>

Quelle: JLL im Juli 2025

raum entspricht. Berlin ist mit 1,93 Mrd. Euro trotz eines Rückgangs um 45% weiterhin der aktivste Markt. Dahinter folgt Hamburg mit einer Milliarde Euro und einem Anstieg um satte 42%. Neben Hamburg konnte unter den Hochburgen nur noch Stuttgart ein Zuwachs aufweisen. München erreicht mit 990 Mio. Euro den dritten Platz und musste mit mehr als 44%, wie auch Berlin und Köln, einen starken Rückgang verkraften. Steuern die sieben Metropolen zum Halbjahr 2024 noch mehr als die Hälfte des gesamten deutschen Transaktionsvolumens bei, sank dieser Anteil auf aktuell 39%. Das läge allerdings an der gegenwärtigen Angebotsknappheit von Core-Produkten, analysiert **Konstantin Kortmann**.

Nach der Seitwärtsbewegung der Renditen bei Büro – die marginale Renditeentwicklung von 4,36% auf 4,33% lassen wir einmal außen vor (siehe Büro-Artikel) – setze sich im Wohnsegment der Trend zu niedrigeren Renditen fort. Die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser sei im Q2 leicht um weitere fünf Basispunkte auf 3,51% gesunken. Im Einzelhandelssegment sei die Entwicklung stabil. Shoppingcenter böten mit konstant 5,9% die höchsten Renditen unter allen betrachteten Immobilienklassen. Fachmarktzentren verharrten bei 4,6%. Geschäftshäuser in 1a-Lagen blieben mit 3,5% auf ihrem niedrigen Niveau konstant. Dagegen hätten sich die Spitzenrenditen für Logistik- und Industrieimmobilien im Q2 leicht um zehn Basispunkte auf 4,4% erhöht.

**Der Immobilienmarkt in Deutschland bewege sich seitwärts, zeige aber Anzeichen für eine Erholung im zweiten Halbjahr, so JLL.** Preisklarheit und stabilisierte Finanzierungskonditionen führten zu einer erhöhten Investitionsbereitschaft. Es liefen viele Prozesse, die in den kommenden sechs Monaten in abgeschlossenen Transaktionen münden sollten. Das Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr 2025 dürfte das des ersten deutlich übersteigen. ■

## BÜROMÄRKTE BLEIBEN IM GPP-PLAN DER LETZTEN AUSGABE

hier nur noch die Ergänzungen der anderen Maklerhäuser

Die Research-Branche schafft sich durch ihre internen Absprachen zu gleichzeitigem Versand ihrer Marktberichte anscheinend ab. Die meisten Berichte, die gefühlt zu Hunderten zum selben Termin aufschlagen, wandern sowieso in die Tonne. Wir kommen hier auch nur unserer Chronistenpflicht konsistenter Daten der großen Maklerhäuser (noch) nach. Wir hatten in unserer letzten Ausgabe über den Vermietungsmarkt lt. GPP-Recherche berichtet und für diese Ausgabe den Abgleich mit den späteren, abgesprochenen Marktberichten versprochen. Es lohnt sich nicht. Die GPP-Recherche reicht aus. Hier noch kurz die aktualisierten Vergleichstabellen mit JLL und BNPPRE Daten und eine Übersicht mit JLL Daten.

Deutsche Metropolen (GPP, JLL, BNPPRE)					
Flächenumsatz in qm und Veränderung in %					
	GPP		JLL		BNPPRE
	qm	Prozent	qm	Prozent	
Berlin	237.000	-19%	238.000	-19%	247.000
Düsseldorf	100.500	-8%	115.800	-11%	98.000
Frankfurt	359.800	102%	346.200	86%	366.000
Hamburg	216.000	5%	229.400	15%	215.000
Köln	110.000	83%	107.500	39%	115.000
München	259.000	-10%	260.900	-13%	256.000
Stuttgart	97.000	-2%	101.000	8%	
Summe	1.379.300		1.398.800	9%	1.297.000

BNPPRE ohne Stuttgart ca. 100.000 qm

Nach einem sehr guten Start ins Jahr 2025 hat sich lt. JLL die Dynamik am deutschen Bürovermietungsmarkt im zweiten Quartal etwas verlangsamt. Dennoch wurde mit einem Halbjahresumsatz von knapp 1,4 Mio. qm in den sieben

JLL-Bürokennzahlen der Top 7 Städte						
Stadt	Leerstand Q2 2025 in qm	Q2 2025 Quote	Veränd. zu Q2/24	Spitzenmiete Q2 2025	Fertigstell. 1HJ in qm	Bestand in Mio. qm
Berlin	1.822.100	8,0%	45,3%	46,00 €	150.500	22,81
Düsseldorf	1.026.700	10,9%	9,4%	45,00 €	43.100	9,44
Frankfurt/M	1.212.700	10,2%	18,3%	52,00 €	68.900	11,85
Hamburg	963.500	6,1%	21,9%	36,00 €	109.700	15,83
Köln	371.400	4,6%	35,1%	32,50 €	21.500	8
München Regi	1.696.800	7,6%	23,3%	58,00 €	121.000	22,3
Stuttgart	528.200	5,7%	14,2%	37,00 €	21.900	9,26
Gesamt	7.621.400	7,7%	24,5%		536.600	99,48

Quelle: JLL Juli 2025

Hochburgen ein Plus von 9% dem Vorjahreszeitraum erreicht. Geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten zum Trotz hat sich die Stimmung bei den Unternehmen in

den vergangenen Wochen spürbar verbessert, was sich auch im sechsmal in Folge gestiegenen ifo-Index widerspiegelt. **Konstantin Kortmann**, CEO JLL Germany, sagt: „Die Entwicklung stimmt optimistisch, doch für Euphorie gibt es keinen Anlass. Mit Spannung wird in diesen Tagen nach Washington geschaut, da am jetzt am 1. August Frist für den Aufschub der durch die US-Regierung verhängten Zölle 30%-abläuft.“ ■

## WOHNINVESTMENTS RETTEN INVESTMENTMARKT

ifo-Geschäftsklima verbessert sich

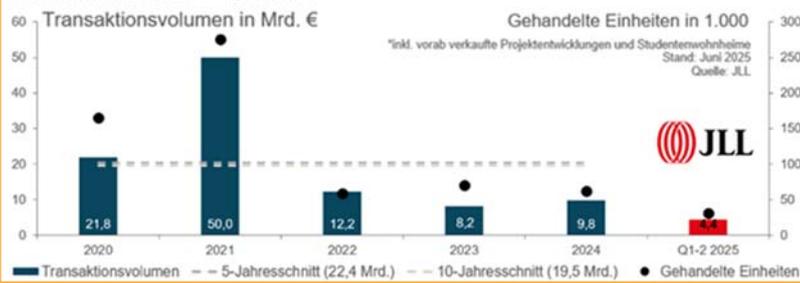
Brandaktuell berichtet das ifo-Institut von einer Aufhellung des Geschäftsklimas. Allerdings zeugt das Umfeld in Europa nach wie vor von schrumpfendem Neubau (vgl. u. g. Artikel: „Neubau schrumpft in ganz Europa“). Der ifo Geschäftsklimaindex stieg von minus 31,4 auf minus 25,2 Punkte, dem höchsten Wert seit September 2022. Die Unternehmen ließen den Pessimismus hinter sich und schätzten ihre aktuelle Lage etwas positiver ein, so **Klaus Wohlrabe**, Leiter der ifo Umfragen. Die Auftragslage sei aber weiter unbefriedigend. Die Unternehmen litten weiter unter Stornierungen. (WR+)

Das korrespondiert mit der Entwicklung des deutschen Wohninvestmentmarktes im ersten Halbjahr (1 HJ). Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat lt. JLL die positive Entwicklung der vorangegangenen Quartale bestätigt. Mit 4,4 Mrd. Euro liegt der Investmentumsatz im 1 HJ um rund 28% über Vorjahresvergleich. **Colliers** sieht 4,3 Mrd. Euro bzw. +8%. **BNPPRE** errechnet 4,5 Mrd. Euro und ein Plus von 38% mit weiterer Belegung in der 2. Jahreshälfte. **CBRE** sieht 4 Mrd. Euro mit plus 41%. Die Werte sind aber auf Grund unterschiedlicher Erfassung nur im Trend vergleichbar. Lt. JLL wurden in 119 Transaktionen rund 31.000 Wohneinheiten gehandelt (Vj.: 18.900). Allerdings zeigten die Pfeile im Q2 mit 2,06 Mrd. Euro schon wieder leicht nach unten. Für das 2 HJ erwartet **Michael Bender**, JLL-Head of Residential, noch einige Abschlüsse. Nachdem sich die Situation am Wohninvestmentmarkt stabilisiert habe und die Preise gegen Ende 2024 wieder leicht gestiegen seien, hätten sich Core-Immobilien mit der Hälfte des Transaktionsvolumens zur dominierenden Risikoklasse entwickelt. Core-plus kam auf 35% und Value-add auf 13%. Die hohe Nachfrage nach Core-Assets und der anhaltende Mangel an Neubauten führten im Q2 mit einem Anteil von 15,4% zu einer Belegung des Forward-Marktes (Gesamtjahr 2024: 10,3%).

Die meisten Transaktionen im Q2 wurden in der Kaufpreisspanne von 10 Mio. bis 50 Mio. Euro registriert (43%). Der Anteil der kleinvolumigen Transaktionen unter

## Transaktionsmarkt Wohnobjekte und -portfolios

Deutschland 2020 – Q2 2025



10 Mio. Euro sank auf rund 20% (Vj.: 44%). Transaktionen von mehr als 100 Mio. Euro machten wie im Vorjahr rund 6% aus. Wichtige Deals waren zwei DWS-Deals, die von Pandion für einen knapp dreistelligen Millionen-Euro-Betrag im Rahmen eines Forward-Deals ein Portfolio mit Objekten in Berlin, München und Düsseldorf und von der **LBBW** das Wohnprojekt „Park Trio Stadtplatz“ in Frankfurt kaufte.

Etwas abgemildert habe sich dagegen der Trend zunehmender Investments außerhalb der sieben A-Städte. Im Q2 sei der Anteil der Transaktionen in den Metropolen

von 29 auf 38% gestiegen. Der 5-Jahres-Schnitt habe allerdings bei 55% gelegen. Auf der Finanzierungsseite sei zur Jahresmitte eine deutlich aufgehellte Stimmung zu beobachten. Laut aktuellem Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (Difi) von JLL und **HWWI** konnte vor allem der Wohnimmobilienindex im Q2 deutlich zulegen. **Ähnlich wie die Hypothekenzinsen haben sich auch die durchschnittlichen Spitzenrenditen in den Top 7 stabilisiert. Aktuell liegen sie bei 3,51% und damit fünf Basispunkte**

**niedriger als im Q1.** Bei den Renditen rechnet JLL mit einer weiteren leichten Erhöhung der Multiplikatoren insbesondere im Core-Segment. Hier würde aufgrund geringer Fertigstellungszahlen mittelfristig die größte Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage am institutionellen Wohninvestmentmarkt entstehen. Aufgrund der starken Nachfrage von Investoren nach Core-Immobilien und der gut gefüllten Produktpipeline rechnet Bender mit einem spürbaren Anziehen des Abschlussvolumens im weiteren Jahresverlauf auf dann insgesamt 10 Mrd. Euro. ■

Marketing-Anzeige
**FINEXITY**

# LANGWEILIGEN KAPITALANLAGEN EIN ENDE SETZEN

FINEXITY ermöglicht den Vertrieb von renditestarken und handelbaren Geldanlagen an eine breite Anlegerschaft bereits ab 500 EUR. Unsere Plattform bietet nicht nur eine Vielzahl von exklusiven Assetklassen wie bspw. Immobilien, Private Equity, erneuerbare Energien oder Kunst, sondern schafft über einen Zweitmarkt auch die Möglichkeit, diese Private Market Investments jederzeit und von überall zu handeln.

**Vorteile für Sie als Partner von FINEXITY**

- › Attraktive Vermittlungsprovisionen
- › Kundenschutz
- › Stärkere Kundebindung
- › Individuelle Vertriebsunterstützung
- › Fester Ansprechpartner

**Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY**

- › Exklusiver Investmentzugang
- › Portfolio-Diversifikation
- › Hohes Renditepotenzial
- › Regelmäßige Ausschüttungen
- › Handelbarkeit rund um die Uhr

[www.finexity.com](http://www.finexity.com)

Deals

**OFFENBACH: Quadoro Sustainable Investment Management** investiert in zwei Solarparks für den Artikel-9-Fonds **Quadoro Erneuerbare Energien Europa**. Beide Projekte hat die **ABO Energy GmbH & Co. KGaA** entwickelt und nun schlüsselfertig übergeben. Beide Solarparks sind im Juni 2025 ans Netz angeschlossen worden.

**WUPPERTAL: CTP** entwickelt für die **Westenergie AG** eine maßgeschneiderte Build-to-Suit-Logistikimmobilie. CTP hat das 335.000 qm große Areal Ende 2023 vom französischen Unternehmen **Vallourec** erworben. Die Westenergie AG hat eine Mietfläche von rd. 12.000 qm langfristig angemietet. An der Entwicklung des Projekts sind unter anderem **Brockhoff & Partner** und die **Stadt Mülheim a.d. Ruhr** beteiligt

**BERLIN: Catella Investment Management** schließt Ankauf für den Fonds '**Catella European Residential**' sowie für Individualmandat zweier Neubauten mit 154 Neubauwohnungen in Hannover-Kronsrode ab. Kaufpreis liegt bei mehr als 50 Mio. Euro. Verkäuferin ist die **PHI Kronsrode Grundstücks GmbH**.

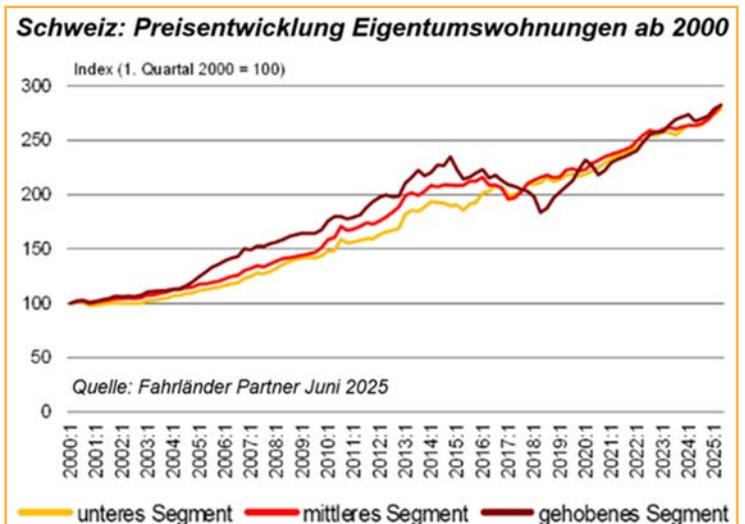
**MÜNCHEN: World Courier** mietet 2.400 qm in Kirchheim bei München und wird den Standort voraussichtlich Anfang 2026 beziehen. Die Immobilie ist Teil des **BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV** und wird durch **BEOS**, Member of **Swiss Life Asset Managers**, verwaltet. Während des gesamten Vermietungsprozesses war **Savills** exklusiv für den Nutzer sowohl beratend als auch vermittelnd gemeinsam mit der **Ludwig Berthold GmbH** tätig.

## SCHWEIZER WOHNUNGSPREISE STEIGEN WEITER

**Eigentumswohnungen werden teurer, Preise für Einfamilienhäuser zeigen seitwärts**

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich weiter resilient. Lt. **Fahrländer Partner Raumentwicklung** (FPRE) sind die Preise für Eigentumswohnungen in der Schweiz weiter angestiegen. Lediglich die Werte bei Einfamilienhäusern blieben zum Vorquartal stabil bis leicht rückläufig. Im Vorjahresvergleich sind die Preise in fast allen Großregionen der Schweiz weiter gestiegen. Lt. FPRE erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen im Q2 2025 gegenüber dem Vorquartal um 1,7%. Das mittlere Segment weist mit einem Plus von 2,5% die stärkste Teuerung auf, während die Preise im unteren Segment um 1,5% und im gehobenen Segment um 1,2% steigen. Im Vorjahresvergleich beträgt der schweizweite Preisanstieg im mittleren Segment 7,1%. Besonders markant ist die Entwicklung in den Regionen Basel (+9,1%), Zürich (+7,9%) und Südschweiz (+7,7%).

Die Preise für Einfamilienhäuser gaben zum Vorquartal mit -0,6% leicht nach, liegen jedoch weiterhin um 2,5% über dem Vorjahresniveau. Zum Vorquartal gibt das untere Segment um 1,1% nach, aber auch das mittlere und gehobene Segment sind leicht negativ (-0,6% bzw. -0,4%). FPRE geht bei anhaltend hoher Nachfrage kombiniert mit schwacher Bautätigkeit auch in den kommenden 12 Monaten vor allem in zentralen Regionen von steigenden Preisen sowohl für Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen aus. ■



## INVESTMENTMARKT RETAIL MIT DRITTSCHWÄCHSTEM HALBJAHRESERGEBNIS SEIT 2005

**Viele Verkaufsprozesse ziehen sich hin**

Im ersten Halbjahr 2025 wurde bei Retail-Assets das drittschwächste Halbjahresergebnis seit 2005 verzeichnet. Insgesamt ermittelten die Immobilienberater für Handelsimmobilien ein Transaktionsvolumen in der Bandbreite von 2,6 Mrd. Euro (Colliers), 2,68 Mrd. Euro (Cushman & Wakefield), 2,86 Mrd. Euro (BNP Paribas Real Estate), 2,91 Mrd. Euro (JLL) und 3 Mrd. Euro (CBRE). Am Transaktionsvolumen mit deutschen Gewerbeimmobilien von 10,2 Mrd. Euro im ersten Halbjahr erreichten Retail Assets laut Cushman & Wakefield damit einen Anteil von 26%. (red+)

Trotzdem sind Handelsimmobilien im Gewerbeimmobilienmarkt die stärkste Anlageklasse gewesen. Ins Bild passt lt. **Ruth Vierbuchen**, Chefredakteurin unseres Fachmagazins „**Handelsimmobilien Report**“, auch, dass von den großvolumigen Verkaufsverfahren im Shopping-Center-Segment und von der gut gefüllten Verkaufspipeline, von denen die Immobilienberater zu Jahresbeginn berichteten, noch wenig auf dem Markt zu sehen ist. Vor diesem Hintergrund habe der Immobilienberater **JLL** seinen Markt-

bericht mit der Headline überschrieben: „Immobilieninvestmentmarkt schwankt zwischen Erholung und Unsicherheit“. **Konstantin Kortmann**, CEO JLL sieht darin keine guten Zutaten für Immobilientransaktionen. In diesem Umfeld schauen die Investoren bei nahezu allen Transaktionen derzeit besonders genau hin, stellt **Jan**



**Schönherr**, Head of Retail Investment bei **CBRE**, fest. **Nicole Römer**, Head of Retail Germany bei **Colliers**, rechnet mit einer allmählichen Annäherung bei der Preisfindung erst in den nächsten 12 bis 18 Monaten. Dabei ist nach Feststellung von **Christoph Scharf**, GF BNPPRE die Investmentdynamik auf dem deutschen Markt für Retail Assets durchaus hoch. Das spiegelt sich auf Grund der Kleinteiligkeit der Transaktionen im Investitionsvolumen nicht wider.

Durch die Übernahme der Möbel-Kette **Porta** durch den Wettbewerber **XXXLutz** entfiel die größte Transaktion im 1. HJ laut CBRE auf das Fachmarktsegment. Weitere große Portfoliotransaktionen in diesem Segment sind laut BNPPRE der Verkauf von 22 Nahversorgungsobjekten an die **Habona Invest Gruppe** und laut Colliers die Übernahme von vier Portfolios mit zusammen 45 Nahversorgerimmobilien, die der kanadische Asset Manager **Slate** zu Jahresbeginn von unterschiedlichen Verkäufern für insgesamt 420 Mio. Euro zusammengekauft hat. Mit 68% entfällt damit auch wieder der größte Anteil am Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien auf das Segment Fachmärkte und Fachmarktzentren. ■

## WOHNUNGS-NEUBAU SCHRUMPT IN GANZ EUROPA

**EUROCONSTRUCT / ifo Institut sieht Bremsklötze durch Zinsen, Kaufkraftverluste und Baukosten**

Die Forschergruppe **EUROCONSTRUCT**, der das **ifo Institut** für Deutschland angehört, beziffert den Rückgang der 2025 in Europa fertiggestellten Wohnungen auf 1,46 Mio. Einheiten nach 1,55 Mio. Wohnungen im Jahr 2024. Für 2026 wird nur ein leichtes Wachstum auf 1,51 Mio. Einheiten erwartet. (red+)

**Gründe sind höhere Zinsen, Kaufkraftverluste, stark gestiegene Baukosten und unterschiedliche Einflüsse in den teilnehmenden Ländern durch veränderte Neubauförderung oder Steuererhöhungen**, sagt **ifo-Bauexperte Ludwig Dorffmeister**. Nur wenige Ländern wie Tschechien (+27%), Schweden mit plus 21% und Ungarn mit +20% zeigten positive Signale. In zehn Ländern sinken die Fertigstellungen weiter. Dazu gehören Frankreich (-14%) und Großbritannien mit -10%. Gemessen an der Bevölkerung werden nur in Irland, Polen und der Schweiz 2025 mehr als 5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt. Im Gegensatz zu Frankreich mit 3,7 Wohneinheiten werden in Deutschland, Großbritannien und Spanien nur etwas mehr als 2 Wohneinheiten errichtet. Italien bildet das Schlusslicht mit 1,6 Einheiten pro 1.000 Einwohner.

**In Deutschland werden 2025 mit 205.000 Wohnungen 19% weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr.** Für 2026 erwartet noch 185.000 Wohnungen (-10%) fertiggestellt. Zwar hätten sich die Rahmenbedingungen wie Finanzierung, Reallöhne, Immobilienpreise und erzielbare Mieten inzwischen etwas verbessert, jedoch würde die Fertigstellungszahl erst 2027 auch nur auf rund 195.000 Wohnungen wieder steigen, prognostiziert **Dorffmeister**. Der sogenannte „Bau-Turbo“ dürfte dabei lediglich einen überschaubaren Effekt auf den Wohnungsbau haben.

## INSOLVENZEN IN DER IMMOBILIENBRANCHE

**Verlagerung von Neubau auf Ausbau**

**Während sich bei der Insolvenzentwicklung in der deutschen Immobilienwirtschaft im klassischen Immobilienbau eine deutliche Entspannung abzeichnet und die Insolvenzen von zwölf auf fünf Fälle gesunken sind, stieg die Zahl in den nachgelagerten Ausbaugewerken von 18 auf 21 Fälle an. Das betrifft vor allem Elektro, Sanitär/Heizung/Klima, Trockenbau sowie Facility-Dienstleistungen.**

**Christian Alpers**, Leiter von **Falkensteg Real Estate**, begründet den Rückgang der Insolvenzen im Immobilienbau vor allem mit den Folgen einer umfassenden Marktberreinigung. Viele wirtschaftlich schwächere Marktteilnehmer seien bereits im vergangenen Jahr ausgeschieden. Außerdem seien viele Standstill-Vereinbarungen oder andere individuelle Lösungen verhandelt worden, um eine Insolvenz zu vermeiden. **Insbesondere bei den Ausbaugewerken stelle sich die Lage anders dar.** Hier sorgten nach wie vor hohe Material- und Lohnkosten für Druck auf die Margen. Hinzu kämen Zahlungsausfälle. Die strukturellen Schwächen wie geringe Liquiditätsreserven und die Notwendigkeit hoher Vorfinanzierungen setzten insbesondere kleine und mittlere Unternehmen erheblich unter Druck, so **Alpers**. ►

**Deals**

**MANNHEIM:** Primus Valor hat für seinen Investmentfonds **ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus** ein Wohnimmobilienportfolio im Allgäu erworben. Insgesamt wurden drei Standorte im Allgäu mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 16.400 m akquiriert.

**FRANKFURT:** Sanofi mietet einen ca. 15.000 qm großen Büroneubau in Frankfurt-Höchst und möchte Ende 2027 mit bis zu 1.000 Angestellten als langfristiger Mieter einziehen.

**KÖLN:** Die **Kölner Wohnungsgenossenschaft eG** erwirbt das „Cologneo III“ mit rd. 7.300 qm von der **Adler Group** für die Errichtung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen. **JLL** hat den Verkäufer beraten und die Transaktion vermittelt.

**MÜNCHEN:** Im HEADS Office bezog die **Molex Connector Technologies GmbH** Ende Juni rd. 1.200 qm. Weitere Mieter im Projekt der **Rock Capital Group** sind **Tempo-Mutter Essity, Crédit Agricole Leasing und Factoring S.A., Bourns Electronics, Arm, Meierhofer AG** und Bel Brands.

**MÜNCHEN:** Die **Quantum Immobilien AG** hat einen privaten Investor als Investmentmanager bei dem Ankauf der Büroimmobilie P11 in München von **Art-Invest Real Estate** begleitet und fungiert im Weiteren als Service Developer für die geplante Revitalisierung. Art-Invest Real Estate wurde bei der Transaktion rechtlich von **GSK Stockmann** beraten. **CBRE** war vermittelnd für die Verkäuferin tätig. Für Quantum war die **Kanzlei Noerr** beratend tätig.

Nach dem starken Rückgang im ersten Halbjahr rechnet Alpers im Immobilienbau im **zweiten Halbjahr 2025** wieder mit einem leichten **Wiederanstieg der Insolvenzen**. Im Gesamtjahr sei ein moderater Rückgang zu erwarten. Im Gebäudebereich hingegen dürfte sich der Anstieg der Insolvenzen fortsetzen.

Ein entscheidender Risikofaktor bleibt das Auslaufen von Zinsbindungsfristen bei bestehenden Projektfinanzierungen. Die damit verbundenen, deutlich höheren Refinanzierungskosten sowie die weiterhin restriktive Kreditvergabe könnten nun auch bei Bestandhaltern von Immobilien zu akuten Liquiditätsengpässen führen. ■

ab 10 Mio. Umsatz	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Veränd.zu 2025/2024
alle Branchen	173	75	105	116	171	201	17,50%
davon							
Bau von Immobilien (bis Rohbau)	0	1	11	3	12	5	-58,30%
Gebäude (ab Ausbau bis Facility Mgt.)	9	5	9	6	18	22	22,20%

Quelle: Falkensteg

**FONDS-ZWEITMARKT PROFITIERT VON NIEDRIGEN KURSEN**

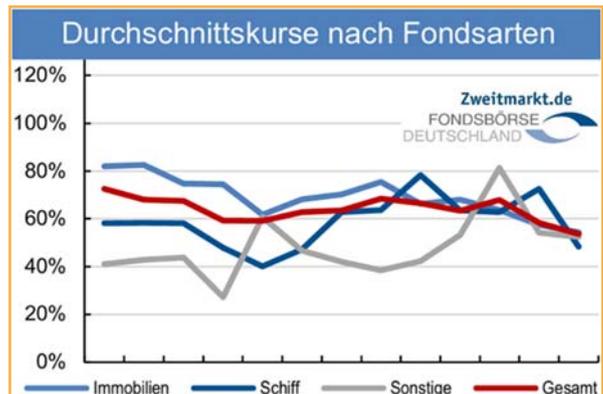
**Immobilienbeteiligungen setzen bei lebhaftem Handel den Trend fort**

Die **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** erzielte im **zweiten Quartal 2025** einem **Gesamtumsatz von 47,20 Mio.** aus **1.438 Transaktionen** und blieb damit **saisonbedingt nur knapp unterhalb des erfolgreichen ersten Quartals (53,17 Mio. Gesamtumsatz aus 1.379 Vermittlungen)**. **Nach einer längeren Seitwärtsbewegung kam es dabei vor allem im Immobiliensegment zu Kursabschlägen, die auch dem Gesamtbild ihren Stempel aufdrücken. Der durchschnittliche Vermittlungskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich auf 59,99% (Vorquartal: 66,20%), für das Immobiliensegment auf 58,55 (Vorquartal: 69,86).**

Auf Monatsicht wurden im Juni 474 Transaktionen abgewickelt (Mai: 509 Transaktionen). Der Nominalumsatz lag mit 14,31 Mio. (Vormonat: 15,55 Mio.) im üblichen Rahmen. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt erreichte mit 53,73% (Vormonat: 58,32%) ein neues Tief, getrieben von nachgebenden Kursen für Immobilienfonds.

Immobilienbeteiligungen setzen bei lebhaftem Handel den Trend der Vormonate fort und markierten mit einem Durchschnittskurs von 54,42% (Vormonat: 57,50%) den vierten Monat in Folge ein neues Mehrjahres-Tief. Wie bereits im Vormonat zeigten sich Verkäufer in Segmenten wie Büro- und Gewerbeimmobilien immer häufiger bereit, für ihre Beteiligungen Abschläge zu akzeptieren. Andere Teilsegmente wie etwa US-Einkaufszentren zeigten sich stabil, leicht anziehende Kurse waren bei Pflegeimmobilien zu beobachten, die im Juni besonders stark gehandelt wurden. Aus 376 zustande gekommenen Transaktionen (Vormonat: 415 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 11,18 Mio. (Vormonat: 12,18 Mio.).

Bei den unter „Sonstige Beteiligungen“ zusammengefassten Assetklassen wie Erneuerbare Energien-, Private Equity- und Flugzeugfonds zeigte sich das Bild weitge-



hend unverändert. Aus 75 Transaktionen (Vormonat: 73 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 2,21 Mio. (Vormonat: 2,07 Mio.). Der Durchschnittskurs für das Segment tendierte seitwärts und bewegte sich im Juni bei 52,50% (Vormonat: 54,23%).

Der Sektor Schiffsbeteiligungen blieb wie im Vormonat auch im Juni geprägt durch das Geschehen in Nahost und die damit einhergehenden Unwägbarkeiten für die Schifffahrt. Die Kursvorstellungen von Käufern und Verkäufern lagen oft weit auseinander, dementsprechend verhalten verlief der Handel. Insgesamt kamen 23 Transaktionen zustande (Vormonat: 21 Transaktionen), die für einen Nominalumsatz von 0,93 Mio. standen (Vormonat: 1,30 Mio.). Der Durchschnittskurs im Segment ermäßigte sich sehr deutlich von 72,51% im Vormonat auf 48,30% im abgelaufenen Juni – bedingt allerdings weniger durch Kursrückgänge als vielmehr dadurch, dass überwiegend kleinere und niedriger bewertete Schiffsbeteiligungen gehandelt wurden. ■

## SOZIALDEMOKRATISCHE WOHNUNGSPOLITIK DROHT VERMIETERN MIT KALTER ENTEIGNUNG

**Aengevelt sieht unverhältnismäßigen Eingriff in Eigentumsrecht**

Die SPD hat auf ihrem Bundesparteitag einen 15-Punkte-Plan zur „sozialdemokratischen Wohnungspolitik“ beschlossen. Wulff Aengevelt, GF Aengevelt Immobilien, bewertet den Plan als unverhältnismäßigen Eingriff in das vom Grundgesetz verbrieft Eigentumsrecht. Zudem würden die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht dazu beitragen, dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken.

Der SPD-Beschluss mit dem Titel „Sozialdemokratische Wohnungspolitik – Mieten stabilisieren – Planungssicherheit geben – Wohnraum erhalten“ vom 28. Juni 2025 enthalte keinerlei Absichten, den Sozialen Wohnungsbau auszuweiten, den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern oder die Rahmenbedingungen für den Bau von Mietwohnungen z. B. durch eine Anhebung der degressiven Abschreibung zu verbessern, so **Wulff Aengevelt, GF Aengevelt Immobilien**.

Stattdessen wolle die SPD ausschließlich kommunale Wohnungsbaugesellschaften und genossenschaftliches Bauen durch Investitionskostenzuschüsse oder Reduktion der Umsatzsteuer auf Bauvorhaben stärken. Eine Umsatzsteuerermäßigung auf Bauleistungen könne aber nicht zwischen verschiedenen Arten von Investoren differenzieren, so Aengevelt. Ein von der SPD vorgeschlagenes Förderprogramm zum Ankauf privater Bestandswohnungen

durch kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften würde viel Geld kosten, aber keine einzige zusätzliche Wohnung schaffen.

Elf der 15 Punkte bezögen sich darauf, die Vermieterrechte einzuschränken. Reduzierung der Modernisierungumlage und Verlängerung der Mietpreisbremse seien Beispiele. Die Eigenbedarfskündigung soll erschwert werden. Inzwischen hat auch der Bundesrat den Weg für die Verlängerung der Mietpreisbremse freigemacht. Das Verfahren zur Erstellung der Mietspiegel solle mit verschiedenen Methoden derart manipuliert werden, dass die Mietspiegel keine ortsüblichen Vergleichsmieten mehr wiedergeben, sondern Werte, die deutlich unterhalb der Marktmieten liegen, urteilt Aengevelt. Ferner sollen Index- und Staffelmietverträge verboten werden, die Verfolgung von Mietwucher soll intensiviert werden und die Kündigungsfristen sollen verlängert werden. Schließlich will die SPD das soziale Mietrecht auch auf Gewerbetreibende ausweiten. Das würde einen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellen. **Es sei zweifelhaft, ob die Vorschläge der SPD einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhielten, resümiert Aengevelt.** ■

## DR. KLEIN SIEHT FALLENDEN BAUFINANZIERUNGSEIGENKAPITALANTEIL

Das Zinsniveau wirkt sich auf das Finanzierungsverhalten aus. Lt. Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) stieg der Beleihungsauslauf, der den fremdfinanzierten Anteil am Beleihungswert einer Immobilie beziffert, im Juni auf 87,18%. Im Juni 2024 lag der Wert noch bei 86,51%. Ebenso fiel die vereinbarte Anfangstilgung auf 1,69%. Zuvor lag sie immer über 1,7%. Eine niedrige Anfangstilgung senkt die monatliche Rate bzw. Annuität. Dadurch verlängert sich die Laufzeit des Kredits.

Die Höhe des Darlehens, das Kreditnehmende in ihre Baufinanzierung investieren, klettert im Juni im Vergleich zum



Vormonat um 1.000 Euro auf 314.000 Euro. Im Juni 2024 lag die Kredithöhe mit 306.000 Euro um 8.000 Euro niedri-

ger. Die von **Dr. Klein** berechnete Modelrate mit einer Darlehenssumme von 300.000 Euro, 2% Eingangstilgung, 80% Beleihungsauslauf und zehnjährige Zinsbindung erhöhte sich im Juni um 13 Euro auf 1.458 Euro. Trotz Leitzinssenkung sind das aber nur 10 Euro weniger als im Vorjahr. Der

Anteil an KfW-Darlehen am gesamtem Baufinanzierungsvolumen überstieg im Juni zum ersten Mal in diesem Jahr mit 8,04% knapp die 8%-Marke. Die Zinsbindung betrug im Durchschnitt zehneinhalb Jahre. ■



## WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2026 - BERECHTIGTER OPTIMISMUS?

Whitepaper - Juli 2025

**Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.  
Hanspeter Gondring, FRICS,  
Wissenschaftlicher Leiter ADI  
Akademie der Immobilienwirt-  
schaft GmbH, Chefvolkswirt  
„Der Immobilienbrief“**



**Hanspeter Gondring, Chefvolkswirt „Der Immobilienbrief“, stellt für uns regelmäßig die Verbindung zwischen Volkswirtschaft und Immobilienwirtschaft her. Bereits vor 3 Jahren arbeitete Gondring die eklatanten Unterschiede in Art und Dauer der volkswirtschaftlichen Entwicklungen und die Unterschiede zu früheren Krisen heraus. „Der Immobilienbrief“ berichtete frühzeitig.**

### Wachstumsprognose

Unlängst haben einige Wirtschaftsinstitute ihre Wachstumsprognose für 2026 auf 1,3% nach oben korrigiert, während sie den Prognosewert für 2025 nach unten auf 0,1% gesenkt haben. Als wesentliche Ursache für den Optimismus werden die beschlossenen Fiskalmaßnahmen der Bundesregierung sowie die moderate Inflationsrate angegeben. Die **Bundesbank** ist dagegen weniger optimistisch und prognostiziert für 2026 ein Wachstum von 0,7% und 2027 von 1,2%:

Diese Prognosen stehen auf sehr „wackeligen Füßen“, weil sie mehr oder weniger auf der Annahme beru-

hen, dass das fiskalische „Ausgabenpaket“ wie eine Initialzündung die Wachstumskräfte der Volkswirtschaft in Gang setzen wird. Das erinnert sehr stark an die Multiplikator- und Akzelerator-Effekte der Nachfragetheorie von John M. Keynes und an das „Pfeifen im Walde“.

Veränderung ggü. Vorjahr in %	2024	2025	2026	2027
Reales BIP, kalenderbereinigt	-0,2	0,0	0,7	1,2
Reales BIP, unbereinigt	-0,2	-0,1	1,0	1,3
Harmonisierter Verbraucherpreisindex	2,5	2,2	1,5	1,9
Harmonisierter Verbraucherpreisindex ohne Energie und Nahrungsmittel	3,2	2,6	1,9	2,0

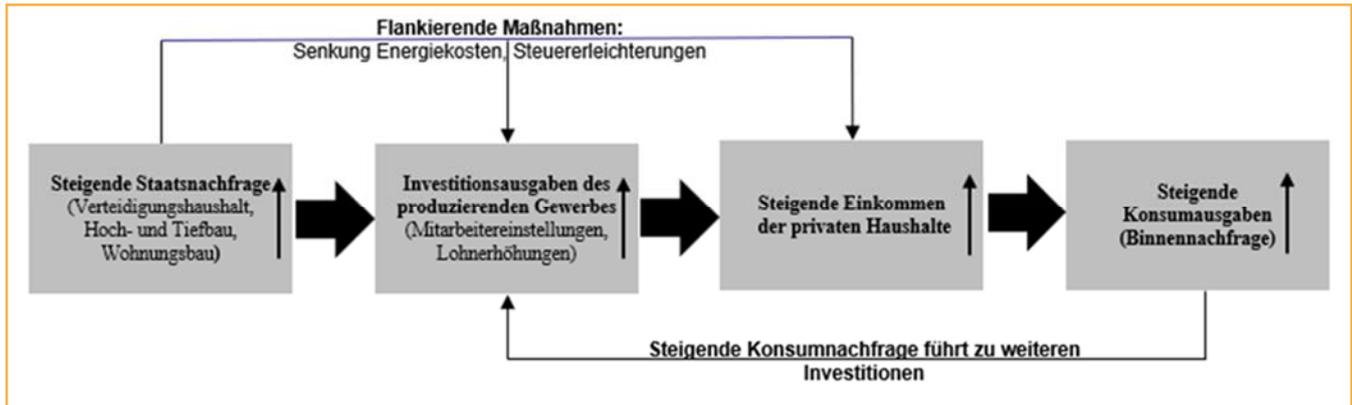
Quelle: Statistisches Bundesamt (Rechenstand: 21. Mai 2025). 2025 bis 2027 eigene Prognosen.

Danach wirkt eine Erhöhung der Staatsnachfrage überproportional auf die Investitionsausgaben (Akzelerator) und die staatliche Nachfrageänderung als Multiplikator. Die Annahmen des Keynesianischen Modells sind in der Realwirtschaft heute kaum erfüllt. Allein schon die time-lags (Zeitspanne zwischen Impuls und Reaktion) geben wenig Hoffnung auf bessere Aussichten für das Jahr 2026. Ein Aufschwung jenseits der 1%-Marke ist eher 2027, wahrscheinlich

erst aber 2028 zu erwarten. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer ausgeprägten Schwächephase befindet - von einer „echten“ Aufbruchstimmung kann keine Rede sein. (Sachverständigenrat im Frühjahrgutachten Mai/2025; DIHK).

### Wirtschaft bleibt weiterhin im Konjunktural – ein theoretischer Erklärungsversuch

Die avisierten wirtschaftspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung sind im Kern richtig und positiv zu bewerten. Sowohl die Wirtschaftsinstitute als auch der Sachverständigenrat hoffen darauf, dass durch die expansive Ausgabenpolitik des Staates „quasi als Initialzündung“ die Binnennachfrage angekurbelt wird. Die nachfolgende Grafik zeigt in vereinfachender Form diesen Akzelerator-Multiplikator-Mechanismus:



In einer rezessiven Konjunktur (bedingt durch geringe Binnennachfrage) muss der Staat diese Nachfragerücken durch eigene Nachfrage ausfüllen. Dabei ist diese steigende Staatsnachfrage nicht durch Steuern, sondern durch Kredit finanziert (Keynes). Dadurch wird ein positiver Kaskadeneffekt ausgelöst, indem steigender Konsum wiederum zu mehr Investitionen führt, der wiederum zu mehr Beschäftigung und steigenden Einkommen führt und so weiter. Der Staat erhofft sich durch die Einkommens- und Gewinnsteigerungen wiederum höhere Steuer-einnahmen, die für die Kredittilgung verwendet werden können.

Dreh- und Angelpunkt in diesem Modell ist aber der Konsum (Binnennachfrage). Und darin liegt auch genau die Schwäche des Modells: Private Haushalte treffen Konsumentscheidungen nicht allein nur auf der Basis von Einkommensveränderungen, sondern auf der Einschätzung zukünftiger Erwartungen (Einschätzung von Unsicherheiten und Risiken). Sind die Erwartungen der Haushalte eher negativ, werden Konsumausgaben zurückgehalten und die Sparneigung steigt. Genau das trifft auf die heutige Zeit zu, sodass aus wissenschaftlicher Sicht berechnete Zweifel daran bestehen, ob die fiskalpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung die erhoffte Wirkung erzielen werden.

**Im Ergebnis: Die deutsche Konjunktur verbleibt noch einige Zeit in der rezessiven Phase. Im Übrigen bestätigt das auch die Insolvenzstatistik: 2025 wird mit 24.100 und 2026 mit 25.100 Insolvenzen gerechnet, womit Deutschland nach Frankreich die höchste Zahl an Insolvenzfällen hat (Allianz Trade Studie, 05/20259).**

#### Konsumneigung der privaten Haushalte:

Im 1. Quartal 2025 ist der Konsumindex gegenüber dem 1. Quartal 2024 von 110,2 auf 105,8 gefallen. Die **GfK (Gesellschaft für Konsumforschung)** schreibt Ende Juni 2025: „Die Verbraucherstimmung in Deutschland präsentiert sich im Juni ohne klaren Trend. Die Konjunktur- und Einkommenserwartungen verbessern sich. Im Gegensatz dazu bleibt die Anschaffungsneigung nahezu unverändert und die Sparneigung nimmt zu“.

Das wird sich auch nicht so schnell ändern, auch nicht durch Steuererleichterungen und Lohnerhöhungen. Sicherlich wird es von Monat zu Monat zu Schwankungen (Aufhellung, Abkühlung) in der Konsumneigung kommen, aus denen sich aber im Mittelwert kein dauerhafter Trend ableiten lässt. Zum einen sind die Verbraucher verunsichert (geopolitische Verwerfungen, globales Risikogeschehen, hohes Arbeitsplatzrisiko) und zum anderen belasten steigende Wohnkosten, steigende bzw. hohe Lebenshaltungskosten, steigende Ausgaben für die eigene Sozialsicherung wie Altersvorsorge, Absicherung in Krankheits- und Schadensfällen die privaten Haushalte, die als Reaktion Ausgaben für größere Investitionen wie z.B. Immobilienerwerb, Möbel, Autos usw. eher zurückstellen. Damit wird die von einigen Forschungsinstitute unterstellte Wirkungskette von staatlichen Mehrausgaben, bis zu steigenden Konsumausgaben und letztlich bis hin zu steigenden Investitionen unterbrochen und die angestrebten Akzelerator- und Multiplikatoreffekte bleiben dann aus. ►

## Immobilienmärkte

**Grundsätzlich ist die Immobilienkonjunktur ein nachlaufender Zyklus, d.h. mit einer Zeitverzögerung von 12 bis 18 Monaten läuft der Immobilienzyklus dem allgemeinen Konjunkturzyklus hinterher.** Vor diesem Hintergrund gibt es heute aus wissenschaftlicher Sicht **keine Grundlage für eine nachhaltige Erholung der Immobilienmärkte in den kommenden zwei Jahren.**

So verwundert es sich nicht, dass beispielsweise das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in den Top 7 nach Aussage von German Property Partners (GPP) im 1. Halbjahr 2025 (mit Ausnahme Köln, Berlin und Hamburg) insgesamt 22% niedriger ist als im Halbjahr 2024 und den niedrigsten Stand seit 2009 hat; nur einige Großdeals haben „Schlimmeres“ verhindert. Für 2026 ist mit einer vergleichbaren Entwicklung zu rechnen.

**Gleichwohl wird die staatliche Baunachfrage (öffentliche Gebäude) die Statistik etwas aufhellen.** Das ist auch logisch: In einer rezessiven Phase mit Null-Wachstum sind Investments in Gebäude weder rendite- und finanztechnisch noch fundamental zu erwarten. Bei z.B. Personalabbau braucht niemand zusätzliche Büroflächen - im Gegenteil: Büroflächen werden entmietet (Re-Dimensionierung). So verwundert es nicht, dass nach GPP der Leerstand in den letzten 12 Monaten um 28% auf 8,11 Mio. qm angestiegen ist und die Leerstandsquote jetzt bei 8,4% liegt. **Der Büromarkt wird damit zum Mietermarkt und die Nachfrage wird sich auf hochwertige, nachhaltige Büroflächen in zentralen Lagen verengen.**

Im Wohnimmobilienmarkt sind die Aussichten nicht besser. Die **Initiative der neuen Bundesregierung** folgt der richtigen Einsicht „Bauen, Bauen, Bauen – jede Wohnung zählt“ und hat folgerichtig eine Maßnahmenkatalog für eine Gesetzinitiative erstellt, in der der sog. Bau-Turbo das Kernstück ist. **Das Problem ist nur, dass die Initiative mehr oder weniger ins Leere laufen wird, weil umgangssprachlich ausgedrückt „Die Kuh will nicht saufen“.**

Mit dem Bau-Turbo (§ 246e BauGB) wird zwar die Angebotsseite gestärkt, aber das Problem liegt auf der Nachfrageseite. Wenn auch knapp 45% der Haushalte sich die „eigenen vier Wände“ wünschen, so sind gleichwohl die hohen Preise, das schwierige Finanzierungsumfeld und die bestehenden großen Unsicherheiten starke Widerstände gegen die Anschaffung von Wohnungseigentum. Und das wird sich auf absehbare Zeit auch nicht ändern.

**Die Finanzierer schätzen die Lage realistischer ein als allgemein die Immobilienwirtschaft.** Das bestätigt die neueste Studie (Bankenbefragung) von **EY Pantheon** (Pressemitteilung vom 27.5.2025; vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 603):

- Erholung der Immobilienmärkte in drei bis fünf Jahren
- Büro- und Einzelhandelsimmobilien besonders risikobehaftet
- 72% der Banken rechnen mit Insolvenzen im Jahre 2026 (Insolvenzen greifen auf Bestände über)
- Steigende Anforderungen an die Kreditvergabe
- Amend & Extend als wichtigstes Instrument bei distressed assets und Gesellschaften

In unserem Whitepaper „Die „neue“ Normalität der Immobilienwirtschaft – steigende Insolvenzgefahr für Unternehmen“ von 8/2024 **hatten wir die Strategie des „Aussitzens einer Krise“ für die denkbar schlechteste Option genannt**, weil meistens der „Atem“ bis zum Ende der Krise nicht ausreicht und eine Insolvenz unausweichlich wird.

In diesem Sinn kommt auch der **Autor der EY-Studie, Jean-Pierre Rudel**, zu dem Fazit: „Die Krise der Immobilienbranche dauert an. Die Bemühungen mancher Marktakteure, den Abschwung auszusitzen, laufen nun immer häufiger ins Leere. Ein Überschwappen der Insolvenzwelle auf Bestandsimmobilien ist die Folge“.

**Krisen hat die deutsche Wirtschaft wie auch die Immobilienwirtschaft immer wieder durchlaufen müssen (das ist nichts Neues), wengleich sich die jetzige Krise von allen anderen sowohl in der Dauer als auch in der Intensität deutlich unterscheidet.** So hat die Finanzkrise 2007/2008 gerade mal zwei Jahre angedauert und am Ende eine Phase des Aufschwungs von 12 Jahren eingeleitet, die dann 2023 mehr oder weniger abrupt in den Abschwung übergang. **Wir müssen uns darauf einstellen, dass die jetzige „Flaute“ frühestens 2027, eher später enden wird.** Nur die kreativen, klugen und innovativen Manager werden das überstehen! ►

## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 05242 - 90 12 50  
F: 05242 - 90 12 51  
[info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredaktion:**  
Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Immobilienredaktion:**  
Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz

**Recht / Anlegerschutzrecht:**  
Klumpke Rechtsanwälte, Köln;  
Dr. Philipp Härle - HMRP  
Rechtsanwälte, Berlin;  
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,  
Geisenfeld

**Redaktioneller Beirat:**  
Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/  
Garbe Industrial Real Estate GmbH),  
Dr. Karl Hamberger (Ernst &  
Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof.  
Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig),  
Andreas Schulten, Dr. Marcus  
Gerasch

**Chefvolkswirt:**  
Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.  
Hanspeter Gondring FRICS,  
Wissenschaftlicher Leiter der ADI  
Akademie, "Exzellenzpartner für  
lebenslanges Lernen in der Immo-  
bilienwirtschaft!"

**Wissenschaftliche Partner:**  
Prof. Dr. Dieter Rebitzer  
(Studiendekan/FRICS;  
Hochschule für Wirtschaft  
und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

**Verlag:**  
Research Medien AG  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
**Aufsichtsrat:** Prof. Dr.  
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die  
Meinung des Autors und nicht  
unbedingt der Redaktion wieder.*

**Anmerkung „Der Immobilienbrief“:** Sie erinnern sich, dass „Der Immobilienbrief“ regelmäßig in den letzten Jahren seit der Zinswende darauf hingewiesen hat, dass der Tiefpunkt der Krise zumindest bei Büro und in weiten Teilen von Gewerbe erst ab 2025, vielleicht auch eher später kommen wird, wenn gleichzeitig Mietverträge und Finanzierungen auslaufen und Aussitzen durch Stillhalteabkommen endgültig keinen Sinn mehr machen. **Der Markt hat jetzt eine stabile Basis und Transaktionsbewertung gefunden. Jetzt müssen die Bestandsbewertungen und die Verkäufer-Vorstellungen nachziehen.**

In den Medien und sogar bei der BaFin wird mit Bezug auf den privaten Wohnungsmarkt von „Erholung der Immobilienmärkte“ gesprochen. Das nährt auch bei Büro/Gewerbe Hoffnungen auf eine Rückkehr der Preise. **Plakativ formuliert ist das hanebüchener und undifferenzierter Unsinn.** Klar, Privatanutzer haben sich langsam an die neue Zinssituation gewöhnt und ihre Vorstellungen an das Finanzierbare angepasst. Der Markt kommt automatisch zurück. Institutionelles Wohnen war zwar – nett formuliert – bei manchen AG's bonitätsoptimierend hochbewertet worden (vgl. unsere Berichterstattung vom 31.3.2023 in "Der Platow Brief" und „Der Immobilienbrief“), aber da half, dass aktuell Wohnen in Ballungsräumen keine Leerstände und einen stabilen, planbaren Cash-flow hat, dass der Basismarkt des Wohnens eher resilient ist, dass Wohnen fast immer fungibel ist und so „nur“ die Anschlussfinanzierungsprobleme und die zunächst nicht liquiditätswirksame Bewertungsproblematik zu bewältigen war. Das war sicherlich bilanziell lästig. Aber beginnend bei **den Regulierungsbehörden, über Wirtschaftsprüfer, Management und Bewerter, die schließlich alles aktiv mitgemacht oder sogar gestaltet hatten**, hat bis hin zu Anleihegläubigern, Banken, Mitarbeitern und Aktionären **niemand Interesse an einer echten Aufklärung oder einer Insolvenz von Hunderttausenden Wohnungen. Damit können alle die Füße stillhalten so lange der Cash-flow kommt.** Bei absehbar steigenden Mieten könnte sich die Lücke in 5 Jahren still schließen.

**Das sieht bei Gewerbe, insbesondere bei Büro ganz anders aus.** Ab 2017 dürfte zu teuer eingekauft und zu günstig finanziert worden sein. Gleichzeitig haben die ESG-Herausforderungen begonnen zu laufen und Eigendynamik zu entwickeln. Nachgefragt werden nur noch hochwertige Flächen. In allen schwächeren Kategorien steigt der Leerstand und die Mieten geraten unter Druck. Normalerweise müsste das nach aller Erfahrung zu Arbitrage-Effekten mit Wirkung auch auf das Topsegment führen, aber das ist bislang nicht feststellbar. Sicher dürfte aber sein, dass notwendige Investitionen zur Nachvermietung nicht finanzierbar sein werden. Das erfordert Kreativität, die aber meist auch im Erfolgsfall zur Voraussetzung hat, dass der Voreigentümer die Immobilie weit unter Restbuchwert hergeben muss.

Lieber Hanspeter, Danke für Deine volkswirtschaftliche Erklärung. **Wir bleiben dabei: Bei Büro-Beständen ist die Krise noch gar nicht da!**

**rohmert**medien

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

tagesaktuell.

kostenlos.

informativ.



## Personalien

**Sandra Wehrmann** wurde vom Aufsichtsrat der **VIVAWEST** ab Januar 2026 zur Vorsitzenden der Geschäftsführung bestellt. Zuletzt war sie Mitglied des Vorstandes der **degewo AG** in Berlin und folgt nun in Gelsenkirchen auf **Uwe Eichner**.

**Jörg Utecht** wurde zum neuen Geschäftsführer des Immobilienverband Deutschland **IVD West e.V.** mit Sitz in Köln bestellt in der Nachfolge von **Alexander Geischer**. Utecht ist seit 2012 als Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Verband tätig und bleibt auch in neuer Funktion für diesen Bereich zuständig. Seine Stellvertreterin wird **Birgit Pohl** aus Hagen.

## Dortmund

Die **Wilo Projects GmbH**, ein Tochterunternehmen der **WILO SE**, hat die nicht mehr betriebsnotwendige Liegenschaft Dieselstraße 6 in Wülfrath mit zwei Hallen, Büro und Außenflächen verkauft. Käufer ist eine private Eigentümergemeinschaft mit der **MDK eGbR** für den Eigenbetrieb, vermittelnd war **Cubion** tätig.

Die **Stadt Dortmund** hat im The Yellow Hiltopwall 4-12 weitere rd. 3.850 qm Fläche von **CLS Holdings plc** angemietet, vermittelt durch **CUBION**. Seit Ende 2024 läuft dort bereits ein Mietvertrag über 9.650 qm für das städtische Ordnungsamt.

## Düsseldorf

Im Quartier am Schlebuscher Weg in Köln-Höhenhaus hat die **LEG Immobilien SE** mit **Sahle Wohnen** einen Kaufvertrag geschlossen für den Bau von rd. 400 Wohnungen, davon 70% gefördert, plus Kita. Baubeginn nach Abschluss des B-Planverfahrens ab 2027. Alle bestehenden Mietverträge behalten ihre Gültigkeit.

## DORTMUND STÄRKER, ESSEN KLEINTEILIGER

*Büromärkte in den beiden Ruhrstädten im 1. Halbjahr 2025 uneinheitlich, aber die Spitzenmieten steigen.*

Wie in den Vorjahren erwies sich die Vermietungsleistung von Büroflächen in Dortmund als stabiler im Vergleich zur Nachbarstadt Essen, obgleich traditionell dort die Hauptverwaltungen der großen Unternehmen angesiedelt sind. Von dieser Seite aber ist zurzeit wenig zu erwarten. Die größten Abschlüsse lieferte mal wieder die öffentliche Hand, in Essen wie in Dortmund. Auch brachte in beiden Städten das 1. Quartal mehr Flächenumsatz als das 2.. Dennoch: die beiden für die Büroflächenmärkte wichtigsten Städte im Revier scheinen weit von ihrer Bedeutung vor den Corona-Jahren entfernt, von Bochum und Duisburg ganz zu schweigen, deren Halbjahresergebnisse – wie schon im Vorjahr - nicht mehr durch CUBION Immobilien analysiert werden.

### Dortmund

**CUBION Immobilien** errechnete für das erste Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von insgesamt rd. 64.500 qm. Davon machten allerdings Fremdvermietungen nur 41.000 qm aus, entsprechend 21% weniger als im Vorjahreszeitraum, aber zusätzlich wurden rd. 23.000 qm von Eigennutzern belegt. Dieser Umsatz liege bereits zum Halbjahr über dem langjährigen Mittel. **BNP Paribas Real Estate** macht diese Unterscheidung nicht und summiert alles auf beachtliche rd. 65.000 qm, rechnerisch knapp 28% über dem Vorjahreswert und 41% über dem Zehnjahresdurchschnitt. „Neben Frankfurt und Dortmund konnte kein anderer Top-Standort ein ähnlich starkes Umsatzplus aufweisen“, heißt es in dem Bericht.

Unter den 43 Mietverträgen hat Cubion bereits drei jenseits der 5.000 qm registriert, darunter **Thalia**, die das ehemalige Gebäude der **Bundesbank** am Hiltropwall 16 mit rd. 9.000 qm für den Umzug der Zentrale aus Hagen gemietet haben. Weitere 6.600 qm wird die **Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland Westfalen** in der Voßkuhle 38 belegen und die **Stadt Dortmund** erweitert ihre Flächen am Freistuhl 7 um 6.300 qm. Die Leerstandsquote stieg lt. BNPPRE auf 4,6%, lt. Cubion auf 4,7% entsprechend 148.000 qm bzw. 157.000 Bürofläche im Angebot, wobei Cubion die rd. 8.500 qm Untermietangebote mitzählt. Dennoch sei die Spitzenmiete seit Jahresbeginn auf 20,00 Euro/qm gestiegen, so notiert BNPPRE. Cubion registrierte eine realisierte Spitzenmiete von 19,65 Euro/qm, hält aber nach 20,50 Euro im Vorjahr sogar 26,00 Euro für erzielbar. Auch die Durchschnittsmieten stiegen von 12,55 Euro zum Vorjahreszeitpunkt auf 16,31 und sogar ohne Neubau von 12,29 auf 12,95 Euro. Ein Grund sei darin zu sehen, dass besonders in stark nachgefragten Lagen wie dem Citykern das Angebot an modernen Büroflächen knapp sei. Auch befinde sich die Bauaktivität derzeit auf einem eher niedrigen Niveau mit nur rd. 41.000 qm Fläche im Bau. Cubion sieht das genauso mit dem Unterschied, dass nach rd. 122.000 qm Fertigstellungsvolumen im Jahr 2024 jetzt nur rd. 14.000 qm zu erwarten seien (- Zahlendreher oder andere Berechnung?). Davon stünden nur noch 1.300 qm zu Verfügung. Bei der Verteilung der Lagen ist auffällig, dass in den Büromarktzonen Stadtkrone Ost und Phoenix West mit unter 5% bzw. unter 4% Anteil am Gesamtflächenumsatz nur wenig Dynamik zu bemerken war.

Für das Gesamtjahr sind beide Analysten zuversichtlich, dass ein Ergebnis im langjährigen Mittel um die 100.000 qm erzielt werden könne. ►



## Düsseldorf

**Sonar Real Estate** wurde zusätzlich zum Vermietungsmanagement mit dem kaufmännischen Property Management für die drei Büroobjekte ALTO, LARGO und FLOAT im Medienhafen mit über 88.000 qm Mietfläche beauftragt. Die Gebäude gehören zum Portfolio der **CPI Europe AG**, ehemals **IMMO-FINANZ AG**.

**PANDION** hat im OFFICEHOME Rise an der Völklinger Straße rd. 4.700 qm Bürofläche langfristig an den **Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf** (SEBD) vermietet. Die Vermittlung übernahm **Cushman & Wakefield**, der Mieter wurde für die Innengestaltung von **pro m² GmbH** beraten.

Die **Agentur Taskom GmbH & Co. KG** zieht vom Wehrhahn in das KII Gustaf-Gründgens-Platz 5 und hat dort rd. 1.600 qm Bürofläche angemietet. Beratend war **BNP Paribas Real Estate** tätig.

Die **Central Group** hat das denkmalgeschützte Carsch-Haus in der Altstadt, das sich derzeit im Umbau befindet, aus der Insolvenzmasse der **Signa** übernommen.

Die deutsch-französische Finanzgruppe **Oddo BHF** will sich nach anderthalb Jahren wieder von ihrem Bürogebäude in Düsseldorf-Golzheim trennen. **Aengevelt** ist exklusiv mit der Vermarktung beauftragt.

Das Solar-Start-up **Solago** hat rd. 17.000 qm Hallenfläche mit 1.100 qm Büro- und Sozialfläche im Industrie- und Gewerbepark The Tube auf dem früheren Werksgelände von **Vallourec** in Reisholz angemietet. **Frasers Property Industrial** hatte das 14 ha große Gelände neu entwickelt. **Loginvest** hat den Abschluss vermittelt.

## Essen

Keine Abschlüsse jenseits der 3.000 qm-Marke und in Summe nur 5.000 qm (Cubion) bzw. 7.000 qm (BNPPRE) im zweiten Quartal – nach einem lebhaften Marktgeschehen sieht das nicht aus. „Der Büovermietungsmarkt in Essen performt zum Halbjahr wie bereits im vergangenen Jahr deutlich unterdurchschnittlich“, stellt **Lars Rehbein**, Leiter Research der CUBION Immobilien AG fest. Für das Halbjahr kam BNPPRE auf 34.000 qm, Cubion auf 34 Abschlüssen auf 17.500 qm zuzüglich 14.500 qm durch Eigennutzer (Vorjahreszeitraum 11.500 qm), darunter die **Stadt Essen** selbst über 13.000 qm durch den Ankauf der ehemaligen **Krupp-Zentrale** Altendorfer Straße 103 für das Amt für Soziales und Wohnen. Weiterer Eigennutzer ist die **Fingerhut GmbH**, die das Objekt Alfredstraße 356 erworben hat und auf knapp 800 qm selbst einzieht. Zu den Fremdvermietungen zählen die 2.200 qm für die Feuerwehr an der Lützowstraße 53 sowie als nächstkleinerer Abschluss das Gründerzentrum der **RAG Bryck** über 2.000 qm Altendorfer Straße 1, dort auch mietete ein Bildungsträger weitere 1.500 qm.

Wenig verwunderlich, dass der Leerstand weiter anstieg und die Komfortzone einer Fluktuationsreserve von 5% hinter sich gelassen hat. Dies obgleich die rd. 27.500 qm Fertigstellung in diesem Jahr bereits komplett vergeben seien, so Cubion. Die Quote sei jetzt auf 7,5% gestiegen einschließlich der 7.500 qm Untermietangebote. **Amedeo Augenbroe**, Niederlassungsleiter Essen von BNPPRE nennt 35.000 qm Flächen im Bau und eine Vorvermietungsquote von 94%. Die aktuelle Leerstandsquote betrage 8,2%, wobei der Leerstand von Neubauf Flächen auf einen Anteil von 12% gesunken sei. Als Spitzenmiete seien 19,00 Euro (+6%) im Südviertel erzielt worden. Auch die Durchschnittsmiete sei um 21% auf 14,60 Euro gestiegen. Cubion hat da andere Zahlen und berichtet von einer realisierten Spitzenmiete von 16,00 Euro/qm nach 17,00 Euro/qm vor einem Jahr, die erzielbare Miete aber verharre auf 20,00 Euro/qm. Auch die Durchschnittsmiete sieht Cubion incl. Neubau deutlich niedriger als BNPPRE bei 12,33 Euro, ohne Neubau bei 11,50 Euro (Vorjahr 11,85 Euro).

„Wie bereits im Vorjahr tut sich der Essener Büromarkt zum Halbjahr schwer und die aktuelle Marktaktivität und Aussicht könnte durchaus positiver ausfallen,“ bewertet Lars Rehbein die derzeitige Situation. Er erwartet denn auch ein unterdurchschnittliches Ganzjahresergebnis, obgleich die hohe Vorvermietungsquote bei Neubauf Flächen positiv stimmten. Amadeo Augenbroe hält noch die 100.000 qm als Jahresergebnis für möglich, vorausgesetzt der gesamtwirtschaftliche Rückenwind zeitige noch einige Großabschlüsse. ■

## ENERGIE FÜR WENIGER BÜROKRATIEWIRRWARR

Die erste **Wirtschaftskonferenz Ruhr** sollte nicht nur Zeichen, sondern konkrete Ziele setzen für die „Beschleunigungs-Modellregion Ruhr“.

„Entbürokratisierung als Standortvorteil des Ruhrgebiets“, nicht mehr und nicht weniger stand auf der Tagesordnung der ersten Wirtschaftskonferenz Ruhr, veranstaltet von der **Wirtschaftsförderung Business Metropole Ruhr GmbH BMR** im Auftrag der Verbandsversammlung des **Regionalverbandes Ruhr RVR** mit dem **Initiativkreis Ruhr**, den **Industrie- und Handelskammern Ruhr** sowie der **FUNKE Mediengruppe** und **Drees & Sommer** als Partner, letztere für das anschließende Panel „Immobilien“. ►



## Düsseldorf

Die Unternehmensberatung **Horn & Company** hat für ihren Umzug innerhalb der Stadt den früheren Showroom von **Hugo Boss** in der Speditionstraße 17 mit rd. 2.550 qm Fläche angemietet. Vermieter ist die **Bayerische Apothekerversorgung**, vertreten durch die **Bayerische Versorgungskammer**. **JLL** beriet den Vermieter, den Mieter betreute **Savills**.

**Apleona Facility Management GmbH** hat im Gewerbepark Airport den bestehenden Mietvertrag über 2.250 qm verlängert und zugleich weitere 2.150 qm erweitert. Vermieter ist die **BEOS AG**. Erworben wurde der Gewerbepark für ein Fondsprodukt.

**INDUSTRIA** hatte die von **Ten Brinke** errichtete Wohnanlage In den Diken 2020 als Asset Manager für den offenen Immobilien-Spezialfonds „**Wohnen Deutschland VI**“ im Rahmen eines Forward Deals erworben. Der Fonds wird von der **INTREAL** als Service-KVG administriert. Nach Übernahme der 106 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten hat der Fonds ein Immobilienvolumen von über 310 Mio. Euro erreicht und ist damit vollinvestiert.

## Duisburg

Die **duisport AG** hat den klimaneutralen Betrieb des Duisburg Gateway Terminal, des größten Container-Hub im europäischen Hinterland, aufgenommen. Neben Krananlagen, Terminalbeleuchtung oder Versorgung des Bürogebäudes über PV, BHKWs und Brennstoffzellensysteme sollen zusätzlich Ladestromanlagen für Schiffe im Hafen und benachbarte Stadtquartiere mit Energie versorgt werden. Das Projekt wird vom Bundeswirtschaftsministerium mit rund 11,6 Mio. Euro gefördert.

In seiner Analyse stellte **Jörg Kemna**, Geschäftsführer der BMR, einer Tochtergesellschaft des RVR, unter anderem heraus, dass das Ruhrgebiet mit seinen 51 Kommunen und Kreisen, verteilt auf drei Regierungsbezirke, „die Region mit der höchsten Verwaltungsdichte“ sei – „wenn Prozesse hier besser abgestimmt werden, hätte das deshalb die größte Hebelwirkung.“ Schwerpunkte in der Diskussion waren die Beschleunigungs- und Entbürokratisierungsmöglichkeiten in den Themenfeldern Bau & Immobilien sowie Energie & Infrastruktur. Durch den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung sei nun ein gutes Zeitfenster, konkret voranzugehen, hieß es. Die Energieversorgung der Industrie ist eines der Kernthemen, die das Ruhrgebiet einst zu einer der führenden Industrieregionen Europas gemacht haben, und die jetzt den Standort massiv gefährden. Nicht von ungefähr setzte der neue Verbandsdirektor und frühere Wirtschaftsminister NRW **Garrelt Duin** dieses Thema auf die Tagesordnung, gekoppelt an die Aufgabe einer Entflechtung der Behördenwege. Er strebe das Prinzip EfA an, einer für alle. Wenn Verantwortlichkeiten klar strukturiert seien, könnten Planungs- und Bauvorhaben vereinfacht und beschleunigt werden. Wie soll Kommunikation gelingen, wenn 51 Kommunen unterschiedliche Software in der Verwaltung haben? Er will als ersten Schritt eine „Koalition der Willigen“ schmieden und über einen Zeitraum von drei Jahren austesten, was geht, ob daraus ein Treiber für bessere Zusammenarbeit werden kann. „Wir müssen anfangen zu machen“, so seine Devise.



Foto aus der Luftschiffhalle, Foto Wiciok, Freigabe BMR

Der Tagungsort war passend gewählt: die neue, bereits vielfach prämierte Luftschiffhalle auf dem Flughafen Mülheim an der Ruhr gäbe es nicht ohne die selbstverantwortliche und mutige Entscheidung des Eigentümers **Theodor Wüllenkemper**, das junge Architekturbüro **Smyk Fischer** (mit u.a. **Marx Krontal** als Tragwerksplaner) zu beauftragen, das noch nie so eine riesige Halle geplant hatte und erst recht nicht ganz aus Holz. Das Projekt blieb übrigens im Zeit- und Kostenrahmen, wohl nicht zuletzt wegen der kurzen Entscheidungswege. ■



## Essen

Der Denkmalschutz für die ehemalige **Landespolizeischule** an der Norbertstraße in Rüttenscheid wurde aufgehoben. Damit kann dem Abrissantrag der neuen Eigentümer **RAG Stiftung** und **Marcus Kruse** statt gegeben werden, die dort eine Neuentwicklung des Standortes planen.

## Gelsenkirchen

**VIVAWEST** hat in Köln-Rodenkirchen von der **Bauwens Development GmbH & Co. KG** und **Convalor Projektpartner GmbH** zwei von vier Baufeldern der Quartiersentwicklung Ringviertel angekauft. Dort sollen über 200 teilweise öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. **VIVAWEST** übernimmt diese nach der für Mitte 2029 geplanten Fertigstellung schlüsselfertig in den Bestand.

## Kleve

**Brockhoff** vermittelte den Verkauf des 4.000 qm großen Fachmarktzentrums Briener Str. 46-48 von privat an privat. Ankermieter sind **Fressnapf** und **trinkgut**.

## Neuss

**Panattoni** will im Stadtteil Hammfeld einen Businesspark mit etwa 32.600 qm Hallen- und Nutzfläche sowie 6.500 qm Bürofläche entwickeln. **Colliers** hat den Grundstücksankauf vermittelt und wird auch die neu geschaffenen Flächen vermarkten.



## MANGEL AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM - EINE EUROPaweITE AUFGABE

Der „European Affordable Housing Plan“ der EU könnte ein erster Schritt hin zu einer koordinierten europäischen Wohnungspolitik werden.

Neben zahlreichen Verbänden, Unternehmen und Körperschaften der Wohnungswirtschaft hat auch die Professorenschaft an der **EBZ Business School** in Bochum die Möglichkeit genutzt, sich mit einem eigenen Kommentar in die Diskussion auf EU-Ebene einzubringen. **Torsten Bölting**, Professor an der EBZ und Leiter des wohnungswirtschaftlichen Forschungsinstituts **InWIS**, erläutert einige Anregungen daraus im Gespräch.

**Frage:** Die neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung des Haupreisindex machen es erneut deutlich: Im Durchschnitt stiegen die Preise für Wohnraum gegenüber dem Vorjahr um 3,8% und gegenüber dem Vormonat um 1,4%. Steigende Kaufpreise sind ein Indikator für das knappe Angebot und steigende Preise führen über kurz oder lang zu steigenden Mieten. Ein Ausweg könnte der dünn besiedelte ländliche Raum sein, wo die Preise sogar um 0,8% nachgaben, aber die begehrten Eigenheime wurden selbst dort um 2,5% teurer. Was tun?

**Prof. Torsten Bölting:** Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum vor allem in den Großstädten, dort, wo die meisten Menschen arbeiten, ist fast überall in Europa zu einem Problem mit gesellschaftlicher und politischer Sprengkraft geworden. Die komplexen Fragen mit einer eigenen Kommission in Brüssel anzugehen, war deshalb ein erster Schritt und notwendig, um länderübergreifend den Austausch von Ideen und Erfahrungen in Gang zu bringen. So versuchen sowohl das EU-Parlament als auch die EU-Kommission, durch eigene Programme und Projekte, die Situation zu verbessern.

Als Europäisches Bildungszentrum fühlen wir uns dem Europagedanken besonders verpflichtet und pflegen unser Netzwerk. Tatsächlich ist Wohnungspolitik ein stark regional oder allenfalls länderspezifisch bestimmtes Feld zumal die Eigentumsquoten an Wohnraum in den Ländern der EU stark differieren ebenso wie Regulierungen im Mietrecht. Aber Richtlinien der EU wirken sich entscheidend auch auf die Wohnungsmärkte aus.

**Frage.** Können Sie Beispiele nennen?

**Prof. Torsten Bölting:** Da ist die Zinspolitik zu nennen, die seit den sprunghaften Erhöhungen der letzten Jahre die Projektentwicklung von Immobilien und damit auch den Wohnungsbau stark belastet hat. Oder die Vorgaben zum Klimaschutz, die, umgesetzt in nationales Baurecht, oft zu erheblichen Kostensteigerungen im Wohnungsneubau geführt haben. Deshalb unterstützen wir in unserem Kommentar die schon vielfach geäußerte Forderung an die EU, von dem Grundsatz „Efficiency first“ für jedes einzelne Gebäude abzurücken und generelle Ziele der Einsparung von CO2 zu definieren. Der Weg dorthin mag je nach Situation sehr unterschiedlich sein. Schon die Erneuerung und gezieltere Steuerung von Heizungsanlagen kann ggf. mehr Einsparung bringen als umfangreiche Maßnahmen an der Gebäudehülle. ►



Ein anderes Thema ist das EU-Beihilferecht zur Wahrung des freien Wettbewerbs.

**Frage:** Was heißt das?

**Prof. Torsten Bölting:** Wenn etwa eine Kleinstadt ihre kommunale Wohnungsgesellschaft fördern will, damit diese neuen Wohnraum schaffen kann, muss sie die Diskriminierungsfreiheit nachweisen, d.h. kein anderes Unternehmen in der EU werde daran gehindert, dasselbe Projekt umzusetzen bzw. es bestehe in dem konkreten Fall keine Wettbewerbssituation. Dieser Nachweis ist sehr aufwändig und unserer Auffassung nach unterhalb einer gewissen Größenordnung unsinnig.

**Frage:** In Ihrer Aufzählung der „Basics einer EU Housing Policy“ nennen Sie einen bisher in der Stadtentwicklung und Wohnraumentwicklung nicht wirklich diskutierten Punkt: „Mit dem Wohnen verbundene Grundsätze der Daseinsvorsorge sollten am Ort des Wohnens erfüllt sein oder werden.“ Das erinnert an die Werks- und Arbeitersiedlungen, die besonders in der Industrieregion Ruhrgebiet einen Großteil des älteren Wohnungsbestandes ausmachen. Dort galt Rundumversorgung vom Einkaufen bis zur Schulbildung. Was schwebt Ihnen in der Beziehung vor?

**Prof. Torsten Bölting:** Das Kardinalproblem bei der Verfügbarkeit von Wohnraum ist die Fehlverteilung. Statistisch wächst die Beanspruchung von Quadratmetern Wohnraum kontinuierlich vor allem deshalb, weil Alleinstehende oder ältere Paare in zu großen Wohnungen verharren. Und sie bleiben dort wohnen, weil sie keine attraktive, bezahlbare Alternative finden. Flexiblere Konzepte des Wohnungstauschs z.B. auf genossenschaftlicher Basis wäre ein denkbarer Weg zur Entzerrung, ein anderer das Angebot von gut ausgestatteten Geschosswohnungen in guten Lagen, die mit lebenslangem Wohnrecht und fairen Preisen gegen das Einfamilienhaus getauscht werden könnten. Wohneigentum, das als Alterssicherung gedacht war und samt Garten nur noch eine Last ist ohne kostendeckende Erträge zu bringen, wird nicht selten zum Hemmschuh. Wenn in jedem Wohnquartier außer Kita, Geschäften zur Nahversorgung und dem Medizinischen Zentrum ein solches integratives Wohnprojekt bestünde, könnte das wesentlich zur Konfliktlösung beitragen.

Generell sollte die EU nach unserem Dafürhalten das in Deutschland traditionell etablierte Modell der Wohngenossenschaft auf Gegenseitigkeit auch in anderen Ländern stärker unterstützen.

**Frage:** Ein weiterer Punkt ist die Forderung nach Harmonisierung der Regulatorik auf EU-Ebene. Wie schwierig das schon

auf nationaler Ebene in Deutschland ist, erleben wir ja gerade. Sehen Sie dennoch Chancen?

**Prof. Torsten Bölting:** Das Bauen ist generell stark in Traditionen verankert und deshalb länderspezifisch unterschiedlich organisiert. Aber Direktiven der EU – Stichwort Zinspolitik – wären dahingehend zu evaluieren, wie sie sich auf kritische Bereiche wie den dringend benötigten Wohnungsbau auswirken. Um die Regulatorik einzudämmen, ist eine Harmonisierung „von unten“ ja bereits im Gange etwa in Schweden schon seit den 1990er-Jahren oder in Deutschland mit der Diskussion um die „Musterbauordnung“, aber sie sollte auch „von oben“ – also von Europäischer Ebene - Unterstützung erfahren etwa mit dem Setzen einfacher Standards im Schallschutz o.ä.

Allein die o.g. Abkehr von dem Grundsatz „Efficiency first“ würde unserer Überzeugung nach eine Fülle kreativer und weniger kostenintensiver Lösungen fördern, sowohl in Bau- und Anlagentechnik als auch in der Energieversorgung durch effiziente Ausgestaltung von Mieterstrommodellen. Wir bei InWIS setzen hier auf Kooperation und haben die Initiative **KliWo – Klimafreundliches Wohnen** auf den Weg gebracht. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften schließen sich zusammen, um ihre Bestände klimaneutral zu entwickeln und dabei gemeinsam zu investieren, weg von der Einzellösung hin zu gemeinsamer Wirkung. Dafür organisiert die KliWo-Zweckgesellschaft als Plattform Finanzierung, Expertise, Ausschreibungen und Umsetzung. Ein Förderantrag bei der Europäischen Investitionsbank im Rahmen des ELENA-Programms ist gestellt.

<http://kliwo.immo>

Link zum Kommentar:

<https://www.ebz-business-school.de/presse/detail/beitrag/kommentare-zu-einer-europaeischen-wohnungspolitik-mit-dem-ziel-der-verbesserung-der-wohnraumversorgung.html>

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher ■

## PROJEKT DES MONATS: FLUGZEUGTEILE AUS WEEZE

**Goldbeck** hat die neue Fertigungsanlage für Rumpfteile des US-amerikanischen Tarnkappenbombers F-35 Lightning II nach nur 15 Monaten Bauzeit an **Rheinmetall Aviation Services GmbH** übergeben.

„Die F-35 steht für eine neue Ära der Militärluftfahrt. Entwickelt von **Lockheed Martin** vereint sie zahlreiche überlege-



ne Technologien der modernen Kriegsführung und ist unverzichtbar für kommende Herausforderungen“ heißt es in der internen Anwerbebotschaft von Rheinmetall für technisches und weiteres Personal am neuen Produktionsstandort Weeze. Dieser Ort, so heißt es weiter, „nahe der niederländischen Grenze in Nordrhein-Westfalen ... ist bekannt für seine idyllische, ländliche Umgebung, historische Sehenswürdigkeiten und den Flughafen Weeze, der als Verkehrsknotenpunkt dient. Durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum und eine gute Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen ist Weeze ideal für Familien und Berufspendler geeignet.“ Keine schlechten Argumente für Familien, die in Düsseldorf und Umgebung eine bezahlbare Bleibe suchen.

Mit 200 Arbeitsplätzen beginnt der Produktionsaufbau, Zielgröße sind 450 sowie weitere erwartete rd. 1.500 in zuliefernden Betrieben. Auftraggeber für 36 Rumpfteile pro Jahr und mindestens 400 Stück ist **Northrop Grumman** für den Generalunternehmer **Lockheed Martin**, einem der traditionsreichsten US-amerikanischen Technologiekonzerne für Luftfahrttechnik. Aus Kalifornien kommt die Technologie, dort wird das Fachpersonal ausgebildet und dort findet die Endmontage statt. Geliefert werde in vierzehn NATO-Länder. Deutschland hat 35 Exemplare bestellt als Ersatz für die veralteten Tornado-Kampfflugzeuge der Bundeswehr. Die aus etwa 300.000 Einzelteilen bestehenden Rumpfmittelteile wurden bislang in den USA gefertigt, künftig kommen sie vom Niederrhein. Soviel zur Realität transatlantischer Vernetzung.

Den Auftrag für die Erstellung der Produktionsanlagen mit einem Investitionsvolumen im Umfang eines dreistelligen Millionen Euro Betrags erledigte **Goldbeck** nach eigenen Angaben in 15 Monaten ab Januar 2024 bis zur Übergabe an den Grundstückseigner und Auftraggeber **Rheinmetall Immobilien GmbH** am 31. März 2025. Das Grundstück liegt am Rande des Flugfelds Weeze auf Gelände des ehemaligen britischen Militärflughafens, Gelände, das Otto Normalverbraucher als Abflughafen mit **Ryanair** nach Malle kennt. 1954 bis 1994 hatte die **Royal Airforce** als ehemalige Besatzungsmacht und NATO-Partner auf dem Airfield Weeze/Laarbruch u.a. Tornados stationiert. Von den weitläufigen Anlagen des Stützpunktes zeugen neben den Torgebäuden noch zahlreiche Wohnanlagen, Betriebsbaracken und Hallen, dazwischen der Hochsicherheitstrakt des Rheinmetall-Grundstücks mit rd. 6 ha Fläche. Kernstück ist die Produktionshalle mit 29.000 qm Fläche und 17 m Höhe, dazu eine Lagerhalle und ein Büro- und Ausbildungsgebäude. Die Bewältigung der hochkomplexen Bauaufgabe in so kurzer Bauzeit gelang Goldbeck dank der eigenen Fertigteileproduktion und einer bewährten Expertise im Systembau.

Die mit modernster Technik ausgestattete Halle wird ohne fossile Energie auf konstante 22,8° Regeltemperatur gebracht, der Idealtemperatur zur Qualitätssicherung der Bauteile. Das Energiekonzept basiert auf PV mit 1.800 kWp auf den Dachflächen, einem Lichtsteuersystem, einer Heizung mit Wärmerückgewinnung sowie dem Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen. Entsprechend wird für die Halle eine Zertifizierung nach **DGNB Gold** angestrebt. „Die neue Fertigungsanlage in Weeze ist ein Meilenstein für Rheinmetall und unsere Partner“, sagt **Holger Gradzielski**, Geschäftsführer von Rheinmetall Immobilien. „Dank der hervorragenden Zusammenarbeit mit Goldbeck haben wir einen Produktionsstandort geschaffen, der höchsten technologischen und ökologischen Standards entspricht.“



Freigabe: Goldbeck

Beim Rüstungskonzern Rheinmetall liege derzeit der Schwerpunkt auf Artillerie, Panzern, Munition und Flugabwehrsystemen. Doch das Portfolio



## Werne

Der **Kreis Unna** hat dem B-Plan für die ehemalige Zeche Werne 1/2 genehmigt. Demgemäß kann **Scncwave** dort nach eigenen Angaben den „größte Surfpark der Welt“ anlegen. Das 242 m lange Wellenbecken soll zugleich als Versuchsbecken für hydrodynamische Projekte der Wasserbautechnik, für erneuerbare Energien und Hochwasserschutz dienen.

## Impressum

### Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

### Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

### Herausgeber:

Werner Rohmert

### Verlag:

Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05242 - 901-250,  
F.: 05242 - 901-251  
E.: info@rohmert-medien.de  
www.rohmert-medien.de

### Vorstand:

Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-Georg  
Loritz, Geisenfeld.

solle ausgebaut werden u.a. mit Drohnen, Satelliten und Luftfahrttechnik. Die Kooperation mit Northrop Grumman und dem F-35-Generalunternehmer Lockheed Martin gilt dabei als strategisch wichtig, heißt es aus dem Unternehmen. Das Asset Management in Weeze übernimmt die eigene Immobilien-Tochter. Sie verantwortet nach eigenen Angaben derzeit 59 Bauprojekte mit knapp 1,4 Mio. Euro Bauvolumen, von der Düsseldorfer „Unternehmerstadt“ auf 9 ha Fläche bis zu Standorten u.a. in Hamburg, Kassel, Neuss, Zürich, Rom und Maryborough in Australien. Der größte Standort mit 55 qkm liegt in der niedersächsischen Heide und besteht zu 90% aus Wald. Auch Wohnprojekte zählen zum Portfolio, darunter das Quartier Ingenhoven-Park in Nettetal. ■

**Essen:** Die 2007 gegründete **RAG-Stiftung** erzielte 2024 einen Jahreserfolg von 965 Mio. Euro (2023 394 Mio. Euro). Bereinigt um den Sondereffekt des Verkaufs eines Evonik-Aktienpakets im Wert von 513 Mio. Euro überstieg das Ergebnis noch den Planwert von 376 Mio. Euro. Die Rückstellungen für Ewigkeitslasten summierten sich auf rd. 9,8 Mrd. Euro, daraus 2024 entnommen 288 Mio. Euro. Aus dem Etat zur Förderung von Bildung, Wissenschaft und Kultur wurden 32 Mio. Euro ausgegeben. Das Vermögen der Stiftung nahm um 0,5 Mrd. Euro ab und betrug zum Ende des Jahres 17 Mrd. Euro. Seit 2019 finanziert die Stiftung die Ewigkeitsaufgaben des deutschen Steinkohlenbergbaus an Ruhr, Saar und in Ibbenbüren.

## Bewerben!

Das **ICG** lobt zusammen mit dem **Immobilienmanager** erneut den **Real Estate Social Impact Investing Award** aus. Prämiert werden bereits realisierte Social Impact Investing-Projekte und solche in der Planungs- oder Entwicklungsphase, die einen nachweisbaren sozialen Mehrwert für Nutzer/innen, Quartiere oder andere Zielgruppen schaffen. Zusätzlich wird ein Preis für studentische Abschlussarbeiten vergeben. Bewerbungsfrist bis 1. September, Verleihung am 27. November in Berlin. Infos unter <https://icg-institut.de/de/sii-initiative/award/> ■

