

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

## Brief

NR. 606 | 35. KW | 29.08.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

### Sehr geehrte Damen und Herren,

den August kann man eigentlich vergessen. Die gute Nachricht: Der Wirtschaftskompetenz-Schauspieler verlässt die Realität, die er für eine Bühne hielt. Das Erbe bleibt. **100 Tage Regierung leuchten vor allem ROT.** Schwarz erscheint eher wie im OLED-Fernseher, also gar nicht. Bei volkswirtschaftlicher Betrachtungsweise und Wirkungsdauern von Maßnahmen stellt sich sowieso weniger die Frage, was man hätte tun sollen, sondern was man besser von Mütterrente bis Richterwahl hätte sein lassen. Verbal hat Merz Recht. Der Sozialstaat übersteigt unsere demografisch und regulatorisch gebeutelte Wirtschaftskraft. **Aber statt Agenda gilt im politischen Konsens: Wir schaffen das.** Nach revidierten Zahlen bleiben wir noch ein wenig in der Rezession.

**Aber Journalisten sollen ja den Markt und die Stimmung nicht kaputtreden. Deutschland ist reich! Deutschland bleibt reich! Deutschland bietet beste Work-/Life-Balance. Deutschland ist nicht faul.** Wie die SPD auf dem Parteitag in traditioneller Auszeit von der Realität feststellte, **ist Deutschland nicht faul. Wir arbeiten einfach weniger.** Die Teilzeit verstelle die Statistik. Eine 30-Sekunden Anfrage zur Arbeitszeit der Vollbeschäftigten im Internet hätte den Blödsinn offengelegt (siehe Chart). Ach so, Vollzeitbeschäftigte sind außerdem 12% weniger geworden. Teilzeit hat dafür um über 150% zugenommen. **Jetzt reden wir uns natürlich auch wieder die Konjunktur schön.** Nächstes Jahr wird alles besser. Aber wenn ich mir meine alte Frage stelle: „**Woher soll es denn kommen?**“ **landen meine Prognosen wieder im statistischen Fehlerbereich um +/-0,x%.**

**Aber so richtig interessiert das ja nicht mehr, denn in 30 Jahren gibt's die Menschheit ja nicht mehr,** wie KI-Wissenschaftler lt. **Perplexity** prognostizieren. **KI-Forscher hören auf, für den Ruhestand zu sparen.** **Nate Soares** vom Machine Intelligence Research Institute sagt: „Ich erwarte einfach nicht, dass die Welt noch existiert“. **Geoffrey Hinton**, der Nobelpreisträger und „Vater der KI“, schätzt eine Wahrscheinlichkeit von 10–20 %, dass KI innerhalb von 30 Jahren zum Aussterben der Menschheit führen

könnte. **Naja, 30 Jahre wird bei mir selber knapp. Sie wissen ja: „Nach mir die Sintflut.“**

**Putins große Alaska-Bühne für die heimatischen Erfolgsgeschichten sind von Trump genial organisiert worden.** Der Fleischwolf dreht sich weiter. Irgendjemand gab mal zu denken, was Trump hätte besser machen können, wenn er russischer Agent wäre. Mir fällt nichts ein. *(Übrigens: Was hätte Angela in dieser Rolle besser machen können?)* Das war schon genial. Und als Genie sieht sich Trump ja auch selbst: „I was a nice student. I did very well. I'm a very intelligent person. ... Actually, throughout my life, my two greatest assets have been mental stability ... not smart, but genius...and a very stable genius at that!“ **Glückwunsch! Das sieht Europa auch so.** Das Bild unserer Europa-Schuljungen vor Trumps Schreibtisch spricht Bände.

**ich habe eine Geschäftsidee.** Ich beschaffe mir eine Immobilie für z. B. 10 Mio. Euro. **Dann kaufe ich mir 10.000 Bierdeckel.** Auf die Rückseite schreibe ich dann: „**Dem Eigentümer des Bierdeckels gehört ein Zehntausendstel der Immobilie.**“ Die Bierdeckel verkaufe ich dann für 1.250 Euro – oder mixe noch Leverage rein – und bezahle die Immobilie. Ein Gutachten, das den Wert der Immobilie hochrechnet, findet sich sicher. **Was meinen Sie, klappt das? Wenn's klappt, geht es in Serie. Oder findet sich da eine anleihenverlustgeschulte Anlegerdurchschnittsintelligenz, die feststellt, dass mit dem Bierdeckel außer Ansprüchen keine Immobilien-Rechte verbunden sind?** Eigentlich ist es ja offensichtlich, dass ich **nach deutschem Grundstücksrecht die Immobilie verkaufen kann, ohne dass ein Bierdeckel etwas davon mitbekommt,** und ich in Kanada die Bierdeckelansprüche aussitzen kann.

**Jetzt kommt aber der Trick:** Für die Bierdeckel schaffe ich ein bombensicheres, transparentes, reguliertes und **nicht umgebares Börsen-Handelssystem, das außerdem die Bierdeckel noch digitalisiert, anonymisiert und zerschneidet.** Das lenkt ab. Das hebt das Ganze dann auf Digitalisierungsniveau. Das ist innovativ und schafft „passives Einkommen“. Das funktioniert! **Schließlich ist das Handelssystem ja reguliert, anonym und block-tscheini sicher.** Wenn ich dann noch eine Zeitlang die Rendite hinbekomme und als sicheres Einkommen auszahle, denkt keiner mehr an den Bierdeckel. Die Fragen, wer dann noch Eigentümer der Immobilie nach



*Oliver Rohwedder*

Aus Ferienstimmung noch 1 Seite

Grundbuchrecht ist, wem dann noch der Bierdeckel mit Ansprüchen, den es ja nicht mehr gibt, gehört, oder wer Stimm- und sonstige Rechte hat, oder wer gegen mich in Kanada noch Rechtsansprüche hat, wenn ich frühzeitig mangels Dauerchance aus dem System ausreisen muss, spielen keine Rolle mehr. Ich habe mit meinem **Steuerberater, der alles weiß, gesprochen. Der sagt, das gibt es doch längst! Das heißt „Tokenisierung“. MIST!**

**Der Erfolg ist aber dennoch sicher.** Nachrang-Schwarmanleihen gehen ja auch - Immobilienanleihen schon seit vielen Jahren. Seitdem weiß Otto Normalanleger, was ein Haircut ist. Und wen interessiert seit der Zinswende bei Immo AGs, wieviel Bewertungsluft im Fair Value ist. Zum Glück ist die Mehrheit seriös. Zur Jahrtausendwende sagte einer der auch selbst investierten „Großen“ der KG-Modelle der Nachwende-Euphorie: **„Wenn ich wie eine AG bewerten müsste, wäre ich längst pleite.“ Dieselben internationalen Bewerber, die zur Finanzkrise noch mit „wo kein Markt, da kein Wert“ schwadronierten, klebten nach der Zinswende an ihren Bewertungen wie Pattex.** Spätestens seit Trump mit Krypto Millionen verdient und Putin mit Krypto Öl wäscht, sind Krypto und Token nicht mehr wegzudenken. Die **EZB** glaubt allen Ernstes, der Erfolg anonymer Krypto-Währungen beruhe auf ehrenwerter Digitalisierung. Die EZB schafft den digitalen Euro. Schon dem früheren Bundesbank-Präsidenten **Jens Weidmann** erschloss sich der Sinn nicht. **Bitcoin und Co. hat viele Millionäre aufgeblasen – ganz sicher nicht, um die VISA-Karte zu ersetzen.** Früh mitmachen und pünktlich aussteigen ist alles. Eines ist aber sicher, eine geniale Idee wie die Facebook-LIBRA als Stablecoin wäre in der Lage, die Geld- und Steuerpolitik der Welt auszuhebeln. Ich monierte das damals und der Libra kam nicht.

**Zu Zeiten, als unsere Bauministerin in den Kindergarten ging** und man noch wusste, dass ein Turbo nur funktioniert, wenn der Motor zügig läuft und Abgasdruck aufbaut, gab es schonmal – wie auch in der Nachkriegszeit - Wohnungsnot. Damals gab es innovative **Kleinwohnungskonzepte**. Bei Wohnen werde Fläche zunehmend gegen Lage und Qualität getauscht, heißt das bei heute bei **PGIM** (S. 18). **Nun ist Mico-Living in.** In schwierigen Zeiten, in denen die großen Geld-Wegpacker wie Shopping Center und Büroklötze gerade mal nicht funktionieren, jubilieren die Nischen. **Aber wo bleibt die Innovation? Ich erinnere mich z. B. an interessante Konzepte früherer Knappheitsphasen, die sich vor 30 Jahren kaum von den heutigen unterscheiden. Intellektuell angesprochen - Achtung Ironie - hat mich besonders ein innovatives Konzept mit einem einzigen Wohnraum und einer dreh-**



**baren, geviertelten Säule mit Bad, Küche, Schreibtisch und Bett, deren Segmente bei Bedarf jeweils in den Wohnraum hineingedreht werden konnten, so dass bei jeder Nutzung eine großzügige Wohnraum-Atmosphäre verfügbar ist. Ich erinnere mich nur nicht, ob sich 4 Mieter eine zentrale Drehsäule teilen bzw. sich in den Nutzungen absprechen sollten, oder ob eine Bleistift-Hochhaus-Keksrollen-Architektur mit runden Türmen an den Ecken angedacht war** und jeder Mieter seine eigene Drehscheibe hat. **Durchgesetzt hat es sich nicht. Vielleicht ließ sich das (Gäste-)WC-/Schlafkonzept noch optimieren.** Kurz darauf brach aber auch der Wohnungsmarkt im Überangebot zusammen und „Micro“ interessierte niemanden mehr.

**Aber Sie wissen ja, mit Wohnimmobilien kann man nichts falsch machen—**und wenn man 100% Eigenkapital in ein bewährtes Konzept einsetzt, erst Recht nicht. Noch nicht einmal zig Milliarden Heißluft in der Bilanz stören die Erfolgsstory. **Da passt nur die Pleite der PROJECT-Gruppe aus Bamberg gar nicht ins Bild.** Inzwischen sind die Zahlen absehbar, die **Stefan Loipfinger** in einer „Liste des Grauens“ gerade erarbeitete ([PROJECT: Liste des Grauens – investmentcheck.de](https://www.project-liste-des-grauens-investmentcheck.de)). Sie erinnern sich, Eigenkapitalprojekte können nicht fallieren. **Sorry, ich selber habe das auch geglaubt und hatte wie alle anderen Project nicht auf meiner Liste.** Über 100 Projektgesellschaften sind lt. Loipfinger jetzt bankrott. **Ca. 500 Mio. Euro sind in Publikums-AIF verbrannt. Ca. 600 Mio. Euro insgesamt.** Das Modell hat auch in guten Zeiten wohl nie richtig funktioniert, wissen wir heute. Juristisch besteht ein Chaos etwaiger Zurechnungen, Haftungen und auch Rückzahlungsansprüchen des Insolvenzverwalters aus Anlegerausschüttungen. **Zwischen 50 und 98% - in der Summe 84% - des Anlegerkapitals sind futsch. Die BaFin „übersah“ in der überwachten KVG über Jahre alle Warnsignale** wie z. B. Cash Pooling. Aber Sie wissen ja: **Mit Wohnen kann man nichts falsch machen!**

Man soll eigentlich nicht fluchen. Aber, **was aus „meinem“ Deutschland in den letzten 30 Jahren geworden ist, lässt die gute Erziehung vergessen.** Problem: Wer erst die letzten 40 Jahre im Lebensthema ist, merkt das nicht. Die müssen den für eine Agenda notwendigen Druck erst spüren. **Für uns gilt: Das trifft natürlich auch die Immobilie. Damit bleiben für unser EXPO REAL Special, das am WE vor der Messe bei Ihnen als Reiselektüre erscheint, große offene Fragen aus unseren immobilienwirtschaftlichen Problembereichen: Was passiert bald und im Zyklus? + + + Was passiert mittelfristig im relativen Wirtschafts-Wettbewerb der Staaten und Blöcke und vor allem bei uns? + + + Was passiert mit den großen Wellen, die die Immobilienwirtschaft treffen?** Inzwischen wissen wir mehr. **Das dauernde Optimismus-Geblödel ist entlarvt. Jetzt zählt Logik. Denken Sie mit.**

**Wir starten JETZT mit der Vorbereitung des Expo Real Specials. Da brauchen wir SIE – mit IHRER MEINUNG und auch mit IHRER ANZEIGE. Ich wünsche Ihnen einen guten Neustart in die Arbeit und viel Spaß beim Lesen!**

Ihr Werner Rohmert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>BNPPRE:</b> Deutschland mit niedrigster Wohnungs- Mietbelastung in EU (Rohmert)	3
<b>JLL:</b> Büro- Flächenumsatz zieht nur im Quartalsvergleich in Europa deutlich an (Rohmert)	5
<b>vdp</b> sieht weiter steigende Immobilienpreise (Rohmert)	7
<b>ifo / BF.direkt:</b> Wohnungsbau- und Finanzierungsstim- mung hellen sich auf (Rohmert)	9
<b>bulwiengesa:</b> Keine Sommererholung beim Deutsche Hypo Immobilienklima (Rohmert)	11
<b>C&amp;W:</b> Rechenzentrumskapazitäten in Frankfurt hinter London No. 2 (Rohmert)	12
<b>NIQ:</b> Deutsche sind EU-Sparfüchse im Einzelhandel (Rohmert)	14
<b>Real Estate Pilot:</b> Baugenehmigungen steigen – doch wo wird 2025 aktiv gebaut?	17
<b>PGIM:</b> Europas Immobilienmärkte kommen zurück (Rohmert)	18
<b>Handel ist Wandel</b> (Richter)	21
<b>Aengevelt:</b> Nur 1,4% der Fläche Deutschlands ist mit Wohnungen überbaut (C. Rohmert)	22
<b>IVD:</b> Angebotsmieten sind kein Spiegel des Mietwoh- nungsmarktes (P. Rohmert)	23
<b>Impressum</b>	23

### Gekürzt aus Handelsimmobilien Report:

<b>Standardisierte Gastronomie</b> in Shopping- Centern ist ein schlechtes Rezept (Dr. Ruth Vierbuchen)	19
---	----

### Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 177 (Dr. Gudrun Escher ab Seite 24)

- Logistikflächen im Ruhrgebiet	1
- Projekt des Monats: Sanierung in Kircherne	2
- Biennale für Architektur 2025 in Venedig	4

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Dr. Gudrun Escher**, Chefredakteurin Immobili- enbrief Ruhr; **Uli Richter**; **Caroline Rohmert**; **Petra Rohmert**; **Werner Rohmert**, „Der Immo- bilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platon Brief“; **Dr. Ruth Vierbuchen**, Chefredakteurin Handelsimmobilien Report.

### 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, vdp Research GmbH sowie HypZert.

**expo  
real**

## Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2025

Wir erscheinen am **2.10.2025** für die Anreise zur Expo Real und als Wochenendlektüre.

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1 Seite	3.500,- Euro
½ Seite	2.500,- Euro
¼ Seite	1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Auch Autorenbeiträge und Ihre Meinungen und Einschätzungen zu aktuellen Themen Ihres Spezialsegments interessieren uns.

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!

**Werner Rohmert**, Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)

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.

## DEUTSCHLAND MIT NIEDRIGSTER WOHNUNGS-MIETBELASTUNG IN EU Den Unken zum Trotz

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

Natürlich fällt auch BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in der Pressenotiz zum „Residential Report Deutschland H1 2025“ mit Zahlen zum Wohnungsmarkt in über 100 Städten in den allgemeinen Tenor der rasant steigenden Wohnungsmieten ein. Allerdings macht das weitere Zahlenwerks des Reports im Original deutlich, dass Deutschland immer noch ein guter Mieterstandort ist. Die Mietbelastung in Bezug auf das verfügbare Haushaltseinkommen liegt unter den sechs großen europäischen Nationen mit 20% gemeinsam mit Italien auf dem letzten Platz. Vice Versa ist die Mieterschwinglichkeit am höchsten. Inwieweit das auf die Gesamtbelastung mit Nebenkosten zutrifft, bedarf einer separaten Analyse. Den politischen Dauerunken der gierigen Vermieter mit explodierenden Mieten wird das BNPPRE-Ergebnis jedoch nicht gerecht.

In Großbritannien ist lt. BNP Paribas Real Estate die Nettobelastung mit 34% Anteil am Einkommen um 70% höher. Spanien liegt mit 27% um ein Drittel höher. Frankreich und Österreich kommen auf 23% bzw. 15% mehr als in

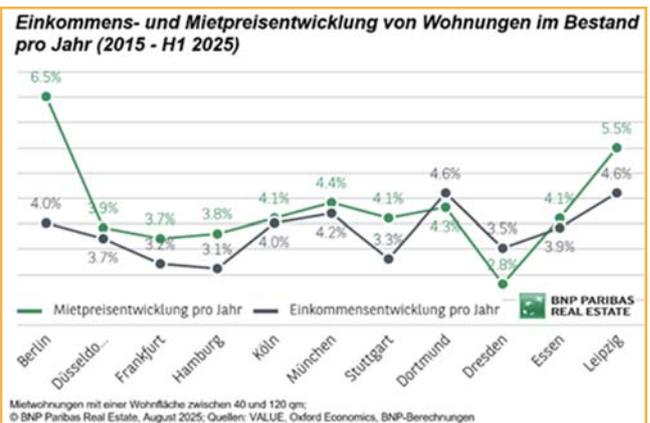


Deutschland. Das deckt als Statistik naturgemäß nicht den Polizistenhaushalt in Schwabing ab, relativiert jedoch manche Überlegungen zu Mietexplosion und Wohnungsnot in Deutschland. Gleichzeitig bleiben noch Fragen insbesondere zur Nebenkostenbelastung und zur weiteren perspektivischen Entwicklung offen. Die medienwirksame Vermierschelte dürfte jedoch ad absurdum gehen. Deutschland ist allerdings von dem Mieterparadies der späten 90er und 00er Jahre, in der Mietinteressenten in Berlin oder in NRW-Ballungsräumen mit 5 Euro-Mieten vom Vermieter zu Besch-

tigungen getragen wurden, in eine Normalsituation übergegangen. Andererseits schmerzt eine Vertreibung aus dem Paradies in ein neues „Normal“ oft mehr als eine langjährige, kontinuierliche Entwicklung auf tendenziell viel schmerzhafterem Niveau.

Im ersten Halbjahr 2025 haben die Angebotsmieten in nahezu allen kreisfreien Städten weiter angezogen, berichtet BNPPRE. Wohnungsbaukrise und anhaltend hohe Nachfrage üben nach wie vor hohen Druck auf den deutschen Mietwohnungsmarkt aus. Das überdurchschnittlich hohe Mietpreiswachstum dürfte sich damit kurz- und mittelfristig fortsetzen. Zwar ist der 11. Research-Bericht von BNPPRE speziell auf institutionelle Investoren ausgerichtet, jedoch dürfte das am Zahlenwerl nichts ändern und sollte auch Verbänden und Politik zugänglich sein.

Während sich die Pressenotiz vor allem mit den medienwirksamen Steigerungs- und Absolutwerten sowie regionalen Unterschieden auseinandersetzt, sind die im Original aufgezeigten Zusammenhänge interessanter.



Erkennbar ist ein positiver Zusammenhang zwischen Einkommenszuwächsen und Mietsteigerungen in den Topstädten. Im Vergleich der Entwicklung der verfügbaren Einkommen und der Mietpreise von Wohnungen im Bestand zwischen 2015 und 2025 zeigt sich in der Tendenz eine positive Korrelation. Städte mit stark steigendem durchschnittlichen Haushaltseinkommen haben auch eine hohe Mietpreisdynamik. Das dürfte auch als kausaler Zusammenhang durchgehen. Besonders auffällig seien Leipzig und Berlin. In fast allen Top-Städten hat die Mietpreisdynamik damit die Einkommenszuwächse übertroffen. Die Diskrepanz fiel in Berlin und

**Personalien**

**HAMBURG:** GF **Paul Heinrich Muno** und **Signal Iduna** Tochter **SICORE Real Assets** haben ihre Zusammenarbeit beendet. Sicore ist Schwestergesellschaft von **Hansainvest**. Die Bereiche Investment, Portfolio Management und Controlling, für die Muno verantwortlich war, werden innerhalb der Geschäftsführung aus **Martina Averbek**, Sprecherin, **Christoph Lüken** und **Jörg W. Stotz** verteilt. Muno war seit September 2024 bei Sicore. Er war zuvor bei **Kingstone**.

**HAMBURG:** **Simon Cramer** (47) wurde in die Geschäftsführung von **Values Real Estate** bestellt. Er verantwortet die Bereiche Asset Management, Property Management und Human Resources.

Leipzig besonders hoch aus. Lediglich in den beiden B-Städten Dortmund und Dresden sind die Einkommen stärker angezogen als die Mieten.

**Die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat sich nicht flächendeckend verschärft**, obwohl der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen in den vergangenen 10 Jahren in der Hälfte der beobachteten Städte leicht angestiegen ist. Der leichte Anstieg spiegelt das gefühlte Mietsteigerungsdesaster allerdings nicht.

**Lediglich in Berlin hat die Entwicklung vom Paradies mit einem für eine Mio.-Metropole unschlagbaren 21% auf**

**jetzt immer noch sehr moderate 26% zu politischen Umwälzungen geführt und Enteignungsdiskussionen in Gang gebracht.** In vier der elf Top-Städte (Düsseldorf, Köln, München und Essen) ist allerdings gar nichts passiert und die Erschwinglichkeit ist konstant geblieben. In Dresden und Dortmund hat sich die Bezahlbarkeit rein rechnerisch sogar verbessert.



In den A-Städten und Hochschulstädten verteuerten sich die Mieten jeweils um 4% und in Mittelstädten um 3% gegenüber dem Jahresende 2024. In den Großstädten war mit einem Plus von 5% eine leicht überdurchschnittliche Mietpreisdynamik zu verzeichnen, so **Christoph Meszelinsky**, GF Residential Investment. Die höchsten

**MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.**

Unsere Investmentvehikel werden auf allen Ebenen ESG-konform auf- und umgesetzt: angefangen bei den Vorgaben der Fondsgesellschaft, über das Assetmanagement bis hin zum Einzelobjekt im Portfolio. So schaffen wir nachhaltige Werte – und das zahlt sich auch für Sie aus.

**garbe-industrial.de**

**GARBE.**  
Industrial Real Estate

Medianangebotsmieten im Bestand werden mit durchschnittlich 15,75 Euro in den A-Städten registriert. Dahinter folgen mit deutlichem Abstand die Hochschulstädte mit 12,25 Euro. Langfristig ist Berlin die kreisfreie Stadt mit der stärksten Mietentwicklung in Deutschland. So verteuerten sich hier die Mieten im Bestand um 87% gegenüber 2015. Im Neubausegment sind die Mieten in der Bundeshauptstadt sowie in Hamburg ebenfalls mit jeweils 72% gegenüber 2015 am stärksten angestiegen. Durch die starke Mietpreisdynamik ist Hamburg mit 22,40 Euro teurer als Frankfurt und Berlin und nach München der zweitteuerste Standort im Neubausegment in Deutschland. Die bundesweite Leerstandsquote hat sich zuletzt (2023 letzter verfügbarer Wert) bei 2,5% stabilisiert. In den Top-7-Städten bewegen sich die Leerstandsquoten mit Ausnahme von Düsseldorf sogar unterhalb der 1%-Marke. München und Frankfurt wiesen mit jeweils 0,1% die niedrigsten Leerstandsquoten auf. ■

**rohmert**medien  
www.rohmert-medien.de

## BÜRO-FLÄCHENUMSATZ ZIEHT NUR IM QUARTALSVERGLEICH IN EUROPA DEUTLICH AN

**Spitzenmieten steigen trotz steigender Leerstände**

Der Büroflächenumsatz in Europa bleibt trotz positiver Quartalsentwicklung nach wie vor eher schwach. In Westeuropa sind aber leichte Erholungstendenzen auszumachen. Hier erreichte die Büronachfrage mit insgesamt 2,06 Mio. qm einen deutlichen Anstieg um 9% gegenüber dem Vorquartal und +2% gegenüber dem Vorjahr. Die Büronachfrage in Osteuropa blieb im Quartalsvergleich mit 224.000 stabil, ging aber im Jahresvergleich um rund 22% zurück. Der Blick auf die Langfristentwicklung zeigt eher ein New Normal als eine Rückkehr auf das Niveau von 2022 geschweige denn auf das Vor-Corona-Niveau. Die JLL EMEA Büro-Immobilienuhr im Q2 sieht allerdings trotz steigenden Leerstandes einen Anstieg des europäischen Büromietindex um 9,6% im Jahresvergleich. Der Büroleerstand in Europa stieg im Q2 auf 9,2%, nach 9% im Vorquartal. Die Fertigstellungen von Büroflächen summierten sich



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**

Catella-News

**DÜSSELDORF: CONTORA**

**Office Solutions** mietet bereits vor Beginn der Gründungsarbeiten des Catella-Projektes KöTower zwei Etagen mit insgesamt 1.248 qm Bürofläche an. Das Investment mit einer der markantesten Hochhaus-Projektentwicklungen auf der Königsallee wird gehalten von Catella und **WPV**. Die Vermittlung erfolgte durch die **FlexOfficeAgency** sowie **Anteon** auf der Vermieterseite. **Klaus Franken**, CEO der **Catella Project Management** sieht eine Bestätigung des Konzeptes bestehend aus Premiumlage, flexible Flächenstruktur und nachhaltiger Bauweise. Der KöTower entsteht an der prestigeträchtigen Königsallee mit der Hausnummer 106. Der oberirdische Rückbau des bisherigen Bestandsgebäudes ist abgeschlossen. Aktuell wird die Baugrube für das neue, 17-geschossige Bürohochhaus vorbereitet. Das Hochhaus-Projekt setzt städtebaulich und ökologisch neue Maßstäbe in der Düsseldorfer Innenstadt.

in den ersten sechs Monaten 2025 auf 1,06 Mio. qm. Paris, London und Berlin machen zusammen 41% davon aus. (WR+)

Die **JLL**-Immobilienuhr, die anzeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von **JLL** innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende Juni 2025 befinden, sieht fast alle Märkte vor einem zyklischen Höhepunkt der Entwicklung der Spitzenmieten im Quadranten der verlangsamten Mietentwicklung.

**JLL** weist aber darauf hin, dass lokale Märkte sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen können. Die Positionen im Zyklus seien zudem nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Grund für das schwache Abschneiden der Vermietungsmärkte sei die Handels- und Zollpolitik der USA. Die Auswirkungen von Unsicherheit und Zuversicht wirkten sich über fast alle Assetklassen hinweg direkt oder mit wenigen Quartalen Verzögerung auf das Anmietungs- und Investitionsverhalten aus, analysiert **Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research. **In Deutschland folge z. B. der Flächenumsatz dem Ifo-Geschäftsklimaindex mit einem zeitlichen Versatz von drei Quartalen. Das sei in etwa der durchschnittlichen Verhandlungsdauer für eine großflächige Büroanmietung. Entsprechend wirke die Aktualisierung der Wachstumsprognosen in Deutschland auf nur noch 0,1% in Frankreich und Italien auf 0,5%, Großbritannien auf 1,0% und in Spanien auf 2,4%. Die Unsicherheit sei nach wie vor hoch. ▶**



# Espresso-Shot Real Estate

Dienstag / 09.09.2025 / 10.00 Uhr

Nachhaltigkeit - Quo Vadis

Anspruch und Wirklichkeit - Wohin führt uns das Thema?

Informationen unter: [www.espresso-shot.de](http://www.espresso-shot.de)



**Werner Rohmert**  
Der Immobilienbrief



**Iris Schöberl**  
Columbia Threadneedle  
Investments



**Prof. Dr. Hanspeter  
Gondring**  
Duale Hochschule BW



**Dirk Leutbecher**  
STONY Real Estate

**Personalien**

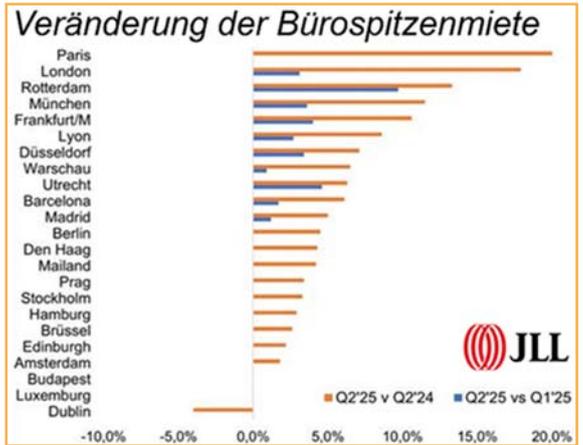
**HAMBURG: Sabine Lahmann** und **Friedhelm Uloth** wurden von der **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH** in die Geschäftsführung berufen. Lahmann ist seit April 2025 im Unternehmen. Sie leitet künftig das Portfoliomanagement offener Fonds und bringt über 25 Jahre Erfahrung in Fonds- und Finanzdienstleistungen mit. Uloth verantwortet das Portfoliomanagement geschlossener Fonds, war zuvor u. a. bei **IMMAC** tätig und kehrt nach früherer HKA-Tätigkeit zurück. Gemeinsam mit **Tim Ruttman** für den Bereich Risikomanagement bilden sie das neue Führungstrio.

**FRANKFURT: Ulf Buhemann** übernimmt ab Januar 2026 bei **Colliers Deutschland** als GF den Bereich Professional Services und wird Mitglied des National Executive Committee. Er ist seit über 11 Jahren, zuletzt als Head of Capital Markets Berlin bei Colliers tätig. Buhemann verantwortet künftig den Ausbau von Valuation, ESG Services, Building Consultancy, Workplace Consulting und Property Management.

**HAMBURG: Tim Fischer FRICS** (51), Dipl.-Ing. Architektur und Immobilienökonom (EBS), wurde von der **MOMENI Holding GmbH** zum Geschäftsführer ernannt. Er ist seit 2014 in der Gruppe tätig. Zuvor war er u. a. Vice President bei **Prologis** und in Führungsfunktionen bei **JLL**.

**HEIDELBERG: Harald C. Salzgeber** ist seit 01.07.2025 Generalbevollmächtigter der **FOM Real Estate Gruppe**. Er ist seit über 28 Jahren als Projektentwickler und Asset Manager sowie seit 2020 als Fondsmanager tätig.

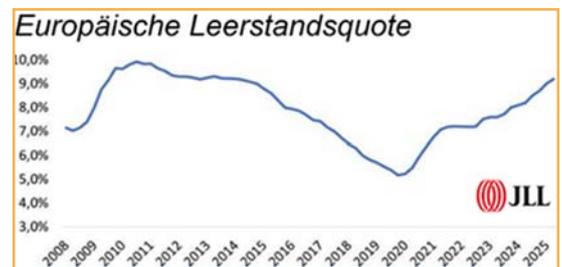
Der Anstieg der europäischen Büromieten trotz Leerstandszunahme um **9,6%** gegenüber dem Vorjahr sei vor allem auf knappe hochwertige Objekte insbesondere in London mit +17,9% und in Paris mit +20% zurückzuführen. In 20 der 23 Indexmärkte wurden Mietsteigerungen verzeichnet. Lediglich Budapest und Luxemburg blieben im unverändert. Dublin musste einen Rückgang von 4% hinnehmen. **Mit München, Frankfurt und Düsseldorf sei Deutschland gleich dreifach in den Top Ten der Metropolen mit den stärksten Spitzenmietsteigerungen vertreten.** Hier spiegele sich die Entkoppelung von Spitzenmiete und Leerstandsquote. Der Wettbewerb um hochwertige, nachhaltige und zentral gelegene Büroflächen drehe die Preisschraube immer weiter, so Hinrichs.



Beim Flächenumsatz verzeichnete Paris mit -22% zum Vorquartal und -20% im Jahresvergleich bzw. insgesamt 337.000 qm im Q2 den zweiten Nachfragerückgang in Folge. London verzeichnete dagegen zeitgleich mit einem Flächenumsatz von 300.000 qm das beste Quartal seit 2023. Der Leerstand in Europa stieg im Quartalsvergleich leicht an (plus 20 Basispunkte) und erhöhte sich von 9% im Q1 2025 auf 9,2% zum Ende Q2.



Die Spaltung des Marktes in knappe CBD-Neubauf Flächen und zunehmend höhere Leerstände außerhalb des CBD und in veralteten Beständen gehe weiter, beobachtet Hinrichs. **Auf 16 Indexmärkten verzeichnete JLL im zweiten Quartal 2025 einen Anstieg des Leerstands.** Die größten Aufwärtsbewegungen gab es in Hamburg mit +70 Basispunkte (BP) auf 6,1%, München mit +50 BP auf 7,6%, Stockholm mit +40 BP auf 14,8% und Amsterdam +40 BP8%. Die Bürofertigstellungen in Europa beliefen sich im zweiten Quartal auf 1,06 Mio. qm. Das sind 5,3% weniger als im Fünfjahresdurchschnitt. Paris (175.000 qm), London (157.000 qm) und Berlin (102.000 qm) steuerten mit einem Gesamtanteil von 41% der fertiggestellten Flächen in Europa den Löwenanteil bei. ■



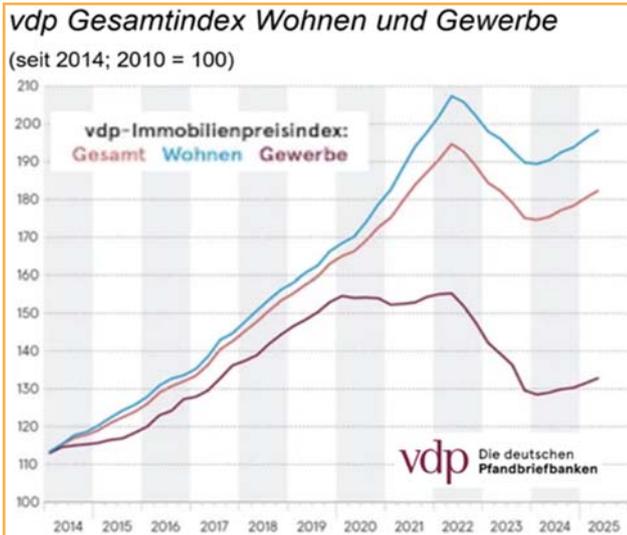
**VDP SIEHT WEITER STEIGENDE IMMOBILIENPREISE**

Index verzeichnet im Jahresvergleich Zunahme um **3,9 %**

Der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland setzte sich lt. Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) auch im Q2 2025 fort. Der Immobilienpreisindex erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um **3,9%** auf **182,4 Punkte**.

Gegenüber dem ersten Quartal dieses Jahres belief sich das Plus auf 1,0%. vdpResearch erhebt die Daten quartalsweise seit 2010. Sie decken die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab und basieren auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten. (WR+)

Die **Wohnimmobilienpreise** legten gegenüber dem Vorjahresquartal um durchschnittlich 4,1% und gegenüber dem



direkten Vorquartal um 1,1% zu. Der Zuwachs bei den **Gewerbeimmobilienpreisen**, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, fiel mit 2,9% auf Jahressicht und 1,0% auf Quartalsicht geringer aus. Lt. **vdp-HGF Jens Tolckmitt** sind die Immobilienpreise das fünfte Quartal in Folge angestiegen. Treiber sind die Preise für Wohnimmobilien. Die Erholungsphase auf dem Immobilienmarkt halte weiter an. Die Dynamik der Wohnimmobilienpreise habe erneut zugenommen. Das sei eindeutig auf die äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen. Bei abnehmenden Baufertigstellungen interessierten sich immer mehr Kaufwillige für wenige am Markt angebotene Wohnobjekte.

Die Zinsentwicklung hat die Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern mit +5,6% gegenüber Q2 2024 besonders begünstigt. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich im Jahresvergleich um 2,6%. Der sich weiter zuspitzende Wohnungsmangel ließ auch die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern weiter steigen. Mit 3,5% im Jahresvergleich fiel die Zunahme allerdings etwas weniger dynamisch aus als im direkten Vorquartal (4,3%). Gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, verringerten sich die Renditen von Mietobjekten im Vorjahresvergleich um 1,9%. Das sei Konsequenz aus den relativ zur Preisentwicklung geringeren Mietsteigerungen. ▶

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:** Christian Weigel (45) ist neuer Geschäftsführer der **LIVOS Gruppe**, einem Bestandshalter im Segment Light Industrial und Entwickler von Wohnimmobilien. Der Dipl.-Betriebswirt (FH) verantwortet die Geschäftsbereiche Beteiligungen, Auslandsgeschäft, Controlling sowie Transaktionsmanagement & Finance. Er folgt auf **Gunnar Neumann**, der das Unternehmen Ende Juli verlassen hat.

**FRANKFURT:** Leiv Pfizenmaier (35) ist neuer Director Transaction bei **PTXRE**, die als Start Up seit Jahresbeginn bis vor wenigen Tagen als **Neoshare Real Estate** sehr aktiv war. Pfizenmaier war seit 2018 bei **Colliers**.

Aus Sicht von Tolckmitt ist der von der neuen Bundesregierung beschlossene Bau-Turbo zwar ein wichtiger erster Schritt, um den Wohnungsbau anzukurbeln, allerdings brauche die Schaffung neuen Wohnraums Zeit, so dass der Wohnungsmangel noch mehrere Jahre weiter bestehen bleibe. Wie lange dabei die aktuell sehr starke Preis- und Mietdynamik anhalten werde, sei derzeit aber schwer zu prognostizieren.

Der Anstieg der Gewerbeimmobilienpreise in Höhe von 2,9% im Vergleich zum Q2 2024 setzte sich aus Preiszuwächsen sowohl bei Büro- (3,3%) als auch bei Einzelhandelsobjekten (2,0%) zusammen. Auch gegenüber dem Anfangsquartal 2025 zogen die Preise für Büroimmobilien mit 1,1% stärker an als die Einzelhandelsimmobilienpreise (0,6%). Zusammengefasst ergab sich für Gewerbeimmobilienpreise im Quartalsvergleich eine Zunahme um 1,0%. **Die Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sei jedoch noch nicht so gefestigt wie auf dem Wohnimmobilienmarkt, so Tolckmitt.** ■

## WOHNUNGSBAU- UND FINANZIERUNGS-STIMMUNG HELLEN SICH AUF

Einigkeit der Stimmungstester ifo-Institut und BF.direkt

Das ifo Institut sieht zu Beginn des 2. Halbjahres ein deutlich verbessertes Geschäftsklima im Wohnungsbau. Das BF.Quartalsbarometer Q3 2025 der BF.direkt

# WIRKLICHMACHER

ROBERT C.

**SPIES**

# So klappt's mit der langfristigen Beziehung.

Wenn es um begehrte Fachkräfte geht, gibt es davon in Hamburg einige. Sie zu halten, das ist die wahre Kunst. Robert C. Spies ist Ihr Partner für ansprechende Büroflächen, die Teamarbeit fördern, Zusammenhalt stärken und die Mitarbeiterbindung steigern.

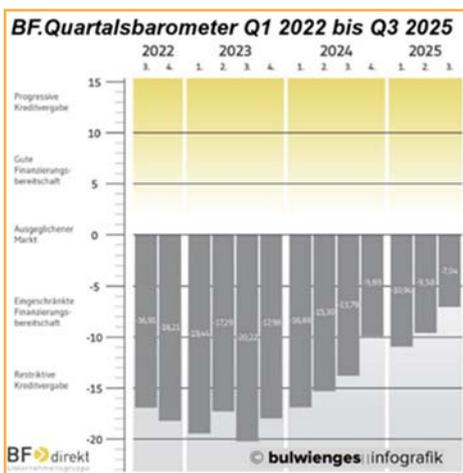
T 040 32 50 919-92  
E info@robertcspies.de

BRE / HAM / OLD / FRA / CPH

**AG, das von Bulwiengesa erarbeitet wird, sieht gleichfalls einen deutlichen Stimmungsaufschwung bei den Immobilienfinanzierern. (WR+)**

Die Stimmung im Wohnungsbau verbessere sich im Juli spürbar, so **Klaus Wohlrabe**, Leiter der **ifo Umfragen**. Der **ifo Geschäftsklimaindex** stieg von minus 31,4 auf minus 25,2 Punkte. Die Unternehmen seien vor allem mit Blick auf die Zukunft weniger skeptisch. Aber auch die Bewertung der aktuellen Lage hellte sich leicht auf. Das sei aber von Optimismus noch weit entfernt. Die Unzufriedenheit bleibe hoch. Der Anteil der Firmen mit Auftragsmangel sank von 47,9 auf 46,1%, dem niedrigsten Wert seit August 2022. Auch die Stornierungsquote fiel von 9,0 auf 8,2%. **Aber der Wohnungsbau brauche mehr als politische Ankündigungen, so Wohlrabe.** Eine nachhaltige Besserung werde davon abhängen, wie sich die Finanzierungskosten angesichts der jüngsten Leitzinssenkungen entwickeln.

Diesbezüglich macht das **BF.Quartalsbarometer**



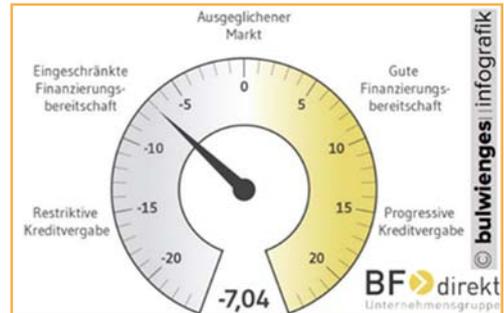
**Q3 2025 von BF.direkt AG und Bulwiengesa Hoffnung.** Der StimmungsindeX der Immobilienfinanzier stieg von -9,58 Punkten im zweiten Quartal auf nun -7,04. Das sei zwar weiter spürbar

im negativen Bereich, aber immerhin der beste Wert seit

dem Q1 2022. Wichtiger Grund sei die Besserung der Refinanzierungsbedingungen. Sprachen im Q2 noch 50,0% der Befragten von steigenden Refinanzierungsaufschlägen, waren es nun nur noch 18,9%. Weiterhin verbucht etwa die Hälfte der befragten Finanzierungsexperten ein wachsendes Neugeschäft. Die durchschnittlich vergebenen Kreditvolumina legten leicht zu. Die Spanne zwischen 10 und 50 Mio. Euro wuchs um 3,9%-Punkte auf 39,0%. Die Kreditvolumina unter 10 Mio. Euro fielen um -4,7%-Punkte leicht auf 43,9%.

Wohnimmobilien bleiben bei den Finanzierern beliebteste Nutzungsart. Büroobjekte und Logistikimmobilien liegen nahezu gleichauf und rangieren in der Beliebtheitskala nach wie vor weit vorne. 69,8% der Befragten finanzieren derzeit Büroobjekte im Bestand und 53,5% Büro-Projektentwicklungen, kommentiert **Francesco Fedele**, CEO der BF.direkt AG. Die Loan-to-Values für Bestandsobjekte gaben dennoch von 61,94 auf 61,05 nach. Die Loan-to-Costs bei Projektentwicklungen gingen von durchschnittlich 70,30 auf 69,68 zurück.

Gleichzeitig verringerten sich die Margen für Büro-Bestandsobjekte von 225,2 auf 203,5 Basispunkte und bei Büro-Projektentwicklungen von 331,5 auf 302,1. Eine verstärkte Präsenz ausländischer Kreditgeber auf dem deutschen Finanzierungsmarkt beobachten. 19% der Befragten. 79% verneinten das. Die Finanzierungsexperten beobachteten vor allem eine Rückkehr angelsächsischer Investoren auf den deutschen Markt. ■



## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## KEINE SOMMERERHOLUNG BEIM DEUTSCHE HYPO IMMOBILIENKLIMA

Bulwiengesa bleibt skeptisch

Das von Bulwiengesa für die Deutsche Hypo/NordLB ermittelte Immobilienklima bleibt auch im Hochsommer im Tief. Eine stabile Hochphase zeichnet sich lt. Ingo Albert, Leiter Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate



Finance Frankfurt noch nicht ab. Der Markt für gewerbliche Immobilien werde sich wohl erst kommendes Jahr nachhaltig erholen. Der Investmentmarkt habe von den insgesamt sieben Leitzinssenkungen in Folge profitiert, so Albert. **Das könnte jedoch eine Mindermeinung von**

Albert sein. Schließlich hatte PLATOW/„Der Immobilienbrief“ bei Interpretation der Halbjahresergebnisse (vgl. PLATOW 10.7.25 /„Der Immobilienbrief“ Nr. 604) auf die Grausamkeit des Marktes hingewiesen, der mit nur ganz leichten Steigerungen gegenüber der totalen Schockstarre auf die Leitzinshalbung reagiert habe und wohl nach wie vor ca. 75% unter 10-Jahresschnitt liege. (WR+)

Nach dem Rücksetzer im Vormonat verzeichnet das Deutsche Hypo Immobilienklima im August einen erneuten Rückgang. Im Rahmen der 212. Monatsbefragung von rund 1.000 befragten Immobilienexperten fiel das Immobilienklima um 3,5% auf nun 92,2 Punkte. Das Investmentklima setzt seinen Rückgang fort und verschlechtert sich um 2,3% auf 88,4 Punkte. Auch das Ertragsklima gibt um 4,7% zum Vormonat nach und steht nun bei 96,0 Punkten. Mit Ausnahme des Logistikklimas setzt sich die rückläufige Entwicklung in allen Assetklassen im August weiter fort. Trotz Spitzenplatz verzeichnet das Wohnklima im August mit -5,3% auf 143,4 Punkte den höchsten Rückgang. **Am schwächsten bleibt das Büroklima mit dem zweitstärksten Rückgang aller Segmente in Höhe von 5,2% und nur**

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	Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY
› Attraktive Vermittlungsprovisionen	› Exklusiver Investmentzugang
› Kundenschutz	› Portfolio-Diversifikation
› Stärkere Kundenbindung	› Hohes Renditepotenzial
› Individuelle Vertriebsunterstützung	› Regelmäßige Ausschüttungen
› Fester Ansprechpartner	› Handelbarkeit rund um die Uhr

www.finexity.com

## Personalien

**MADRID: Daniel Havers** wird Deutschlandchef von **Nido Living** und bereitet die auf studentisches Wohnen spezialisierte Plattform auf den Einstieg in den deutschen Markt vor. Nido gehört zum **Canada Pension Plan Investment Board**.

Wachstumsziel ist, bis Ende 2031 rd. 25.000 Betten in Kontinentaleuropa zu besitzen und zu betreiben. Havers sammelte 18 Jahre Erfahrung u. a. bei **Tishman Speyer**, **pwr development** und **Strategic Value Partners**.

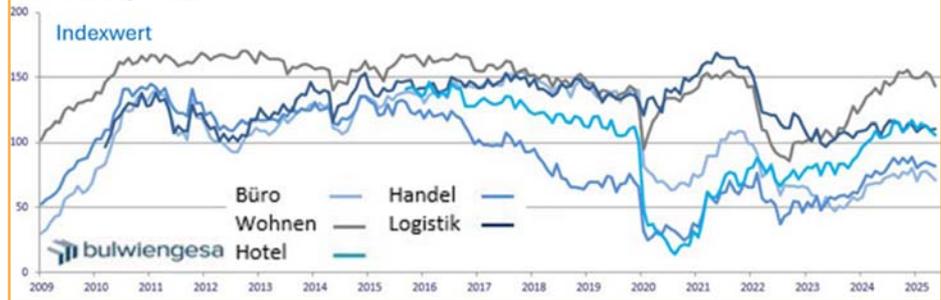
**BERLIN: Alexander Kropf** wird Regional Manager Berlin bei **Colliers**. Er kommt von **Cushman & Wakefield** und war dort Head of Capital Markets Deutschland. Zuvor war er bei **CBRE** und **JLL**. Ebenfalls von C&W kommt **Clemens von Arnim**, der bei Colliers Head of Capital Markets Berlin wird. Von Arnim folgt auf **Ulf Buhlemann**, der ab 2026 das gesamte nicht-transaktionale Geschäft bei Colliers leiten.

**FRANKFURT: Marc Wittke** ist Bereichsleiter Transaktion der **OFB Projektentwicklung**. Die neu geschaffene Position bündelt Akquisition und Verkauf. Aus „Der Immobilienbrief“-Erfahrung ist die Bündelung und insbesondere Honorierung von Einkauf und Verkauf durch gegenläufige Interessen ein zentraler Risikofaktor nicht nur der Immobilienwirtschaft sondern auch der Finanzierung. Die OFB will aber so künftig Transaktionen noch fokussierter und prozesssicher aus einer Hand. Durchführen.

**BERLIN: Jolien Palau** ist neue Projektleiterin im Bereich Real Estate Development bei **ZEIT-GEIST Asset Management**.

## Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten

2009 bis August 2025



**noch 71,3 Punkten.** Das Hotelklima fällt um 2,7% auf 106,3 Punkte. Logistik kann sich als einzige Assetklasse leicht verbessern und steigt um 0,8% auf 110,4 Punkte.

Investments in Mietwohnungen seien aufgrund der großen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot attraktiv, so Albert von der **Dt. Hypo**. Bei der Vielzahl der derzeit abgebrochenen Wohnungsentwicklungen und der Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen dürfte auch diese Weisheit noch nicht bei den Projektentwicklern und Investoren angekommen sein. Die Bestandswohnungstransaktionen im 1HJ wurden zudem durch Großdeals wie u.a. dem Verkauf von Pflegeheim-Portfolien geschönt. Die Assetklasse Logistik zeige sich nach wie vor robust und werde vermutlich von den geplanten Infrastrukturinvestitionen profitieren, so Albert weiter. Bei Büroimmobilien sind Innenstadt- und CBD-Lagen weiterhin nachgefragt, wohingegen die peripheren Standorte unter Druck bleiben. ■

## RECHENZENTRUMSKAPAZITÄT IN FRANKFURT HINTER LONDON NO.2

Viele Fallstricke für Boom-Investoren

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

Der EMEA-Data-Center-Markt überschreite in absehbarer Zeit 24 Gigawatt (GW), analysiert aktuell Cushman & Wakefield. Deutschland sei der zweitgrößte Rechenzentrumsmarkt in EMEA (Europa, Naher Osten, Afrika). Das Wachstum finde vor allem jenseits von Kernstandorte statt. Die Region Frankfurt bleibt mit zwei Drittel der gesamten Kapazität in Deutschland Nr. 2 unter den regionalen Märkten in EMEA hinter London. Das Wachstum verlagere sich auf Oslo, Helsinki, Lissabon und Berlin. Der Anstieg der Betriebskapazität gegenüber H1 2024 liege bei 21%. Die Kapazitätspipeline wachse sogar im Jahresvergleich um 43%. Das sind die Eckdaten des „EMEA Data Centre Update H1 2025“ von C&W.

Aktuell werden in den immobilienwirtschaftlichen Research-Berichten aus **PLATOW** „Der Immobilienbrief“-Sicht Investments in Rechenzentren als neues Immobiliensegment für institutionelle Investoren gehypt. KI lässt Wachstumsprognosen explodieren. Dasselbe hörten wir zur Jahrtausendwende im damaligen Internet-Hype – und dann 20 Jahre nie wieder etwas. Typisch ist nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrung die **Reaktion der Banken und Investoren. Wenn das, wovon man etwas versteht, schiefeht, wendet man sich Dingen zu, von denen man gar nichts versteht.** Rechenzentren sind eher keine Immobilien, sondern Spezialinvestments oder Infrastruktur.

Die Erfolgskriterien wie z. B. Nähe zur Börse decken sich eher zufällig mit Immobilienlagekriterien. Für die Immobilienwirtschaft kann das nur als Auftragsbau

## RECHENZENTRENKAPAZITÄT IN GW Frankfurt hinter London auf Platz 2

		GW	Veränd.
1	LONDON	2,87	+0,21
2	<b>FRANKFURT</b>	<b>2,20</b>	<b>+0,17</b>
3	DUBLIN	2,05	+0,13
4	PARIS	1,43	-0,13
5	LISSABON	1,29	NEU
6	AMSTERDAM	1,29	+0,09
7	MAILAND	1,10	+0,11
8	MADRID	0,57	+0,03
9	HELSINKI	0,51	-0,08
10	OSLO	0,48	NEU

RANKING NACH KAPAZITÄT IN GW (IM BETRIEB, IM BAU UND GEPLANT) / VERÄNDERUNG GGÜ. H2 2024



mit Vollamortisationsleasing bzw. einem Mietvertrag, auf dessen Bonität besonders zu achten ist, und der das Investment in der Vertragslaufzeit voll amortisiert, aufgehen. Schließlich erschließen sich der Investorenlandschaft weder technologische Zukunftsentwicklungen noch Bedarfsrechnungen. Das Erscheinen von Deep Seek ließ schon viele Prognosen durch Energie- und Kapazität sparende Innovation wackeln. Nvidia verlor mit einem historischen Rekord in kurzer Zeit 600 Mrd. US-Dollar an Börsenwert.

Für „Der Immobilienbrief“ ist völlig offen, ob die zukünftigen Standortkriterien der künstlichen Intelligenz heutigen Standortkriterien wie z. B. Börsennähe oder Ballungsraumnähe entsprechen, oder ob nicht regenerative Energieverfügbarkeit in Küstennähe oder auch die Nähe zu einem Atomkraftwerk ein wichtigeres Kriterium werden wird. Das aktuelle Standortranking wirft da schon Fragen auf. Da Bedarf, technologische Innovationszyklen und Lebenszyklen von Rechenzentren aus heutiger Sicht für die Immobilienwirtschaft nicht prognostizierbar sind, handelt es sich bei Rechenzentren um Investitionen, die ausschließlich aus der Bonität des Mieters bzw. Betreibers zu rechnen sind. Zwar ist die Bedarfsentwicklung recht sicher, das war aber auch bei Pflegeheimen so. Das änderte aber nichts daran, dass in den letzten Jahren eine Rekordzahl an Betreibern pleiteging und viele Mietverträge wackelten.

**Zurück zu den Daten:** Die Betriebskapazität der EMEA-Data Center beläuft sich laut C&W zum Ende der ersten Jahreshälfte 2025 auf 10,3 Gigawatt (GW), entsprechend einem Anstieg um 21% innerhalb von zwölf Monaten. Darüber hinaus befinden sich 2,6 GW im Bau und 11,5 GW in Planung. Zusammengerechnet steigt die Pipeline damit auf 14,1 GW (+43%). Damit steigt die Gesamtkapazität der Data Center in der EMEA-Region in absehbarer Zeit auf 24,4 GW. Der Report bestätigt die anhaltende Dominanz der Märkte Frankfurt, London, Amsterdam, Paris und Dublin, zu denen nun auch Mailand hinzukäme. Diese insge-

# Investoren-Tour Ruhr 2025

## “Investoren treffen Möglichkeiten”

Wer nur Excel-Tabellen wälzt, verpasst die echten Deals. Die Investoren-Tour Ruhr bringt Sie dorthin, wo Potenziale nicht nur geplant, sondern gebaut werden. Keine Hochglanz-Versprechen, sondern echte Flächen, klare Worte und direkte Zugänge. Einen Tag, vier Touren, echte Inhalte – wer im Ruhrgebiet investieren will, bleibt nicht im Büro, sondern steigt in den Bus.

04.09.2025 / 08.00 Uhr bis ca. 16.30 Uhr / Ausgangspunkt: EBZ Bochum



Informationen unter  
[www.investoren-tour.ruhr](http://www.investoren-tour.ruhr)

## Firmen-News

**HAMBURG/BERLIN:** Zwei weitere Lizenzpartner von **Engel & Völkers**, die unter der Marke agierten, haben Insolvenz angemeldet. **Engel & Völkers Venture Management** und die **EV Work Edition** haben keine weiteren Darlehen mehr vom angeschlagenen Versorgungswerk der **Zahnärztekammer Berlin** bekommen. Das Vermögen des **VZB** dürfe, so das VZB gegenüber der **Immobilien Zeitung**, nur so angelegt werden, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erreicht werde. Laut Medienberichten sollen Investments in Immobilien und Start-ups das VZB in Schwierigkeiten gebracht haben, die auch die 10.000 Mitglieder betreffen. Im Juli hatte schon der Crowdfinanzierer **EV Digital Invest** einen Insolvenzantrag gestellt.

**WIESBADEN:** Im 1 HJ haben laut **Destatis** die Umsätze im Vorjahresvergleich im gewerblichen Hochbau um 3% auf 11,5 Mrd. Euro und im Wohnungsbau um ca. 2% auf 10,7 Mrd. Euro zugelegt. Der Auftragseingang erhöhte sich demnach im Hochbau insgesamt preisbereinigt um 5,6%. Die Zahl der im Bauhauptgewerbe Beschäftigten wuchs nach einem leichten Rückgang im Vorjahr im ersten Halbjahr 2025 ebenfalls leicht um 0,9%.

**BERLIN:** **GSG Berlin** hat im 1. Halbjahr 2025 rd. 70.000 qm Büro- und Gewerbeflächen neu vermietet oder verlängert. Damit wurde fast der Flächenumsatz des gesamten Vorjahres erreicht. Besonders gefragt waren Flächen in Kreuzberg und Charlottenburg.

samt sechs „Powerhouse“-Märkte machten über 45% der Betriebskapazität und fast die Hälfte der Entwicklungspipeline der Region aus. London bleibt mit 2,87 GW bzw. 1.189 Megawatt (MW) in Betrieb und weiteren 1.678 MW in der Pipeline der größte Markt in EMEA. Danach folgen Frankfurt mit insgesamt 2,2 GW, Dublin mit 2,05 GW, Paris mit 1,43 GW und Lissabon mit 1,29 GW.

Trotz des dynamischen Wachstums beispielsweise in der Region Berlin bleibt der erweiterte Frankfurter Ballungsraum mit weitem Abstand die Nr. 1 auf dem deutschen Markt. Mit insgesamt 2,2 GW in Betrieb, Bau und Plan macht Frankfurt mehr als zwei Drittel (72%) der Gesamtkapazität in ganz Deutschland (3,06 GW) aus. **Equinix**, **NTT**, **Digital Realty** und **CyrusOne** sind führend in Bezug auf die Betriebskapazität. Dagegen verfügten mehrere andere Akteure über starke Entwicklungspipelines, darunter **CloudHQ**. Der Markt wird jedoch zunehmend durch Einschränkungen in Bezug auf Grundstücke, Strom und Regulierung verlangsamt. Das alles macht aus „**Der Immobilienbrief**“-Sicht deutlich, in welcher Phase sich der Markt befindet. Das erschwert die Bonitätseinschätzung der Betreiber.

Während die europäischen Kernmärkte weiterhin eine zentrale Rolle für die digitale Infrastruktur der Region spielen, verlagert sich das Wachstum zunehmend in aufstrebende und sich entwickelnde Standorte. Städte wie Oslo, Helsinki, Lissabon und Berlin gewinnen an Dynamik, unterstützt durch verbesserte Infrastruktur, Reformen und steigende Nachfrage nach KI- und Cloud-Diensten. Auch der Nahe Osten und Afrika verzeichnen ein rasantes Wachstum, wobei Johannesburg, Abu Dhabi und Riad zu den am schnellsten wachsenden Märkten zählen. Lt. **Laura Shepherd**, EMEA Data Centre Advisory bei Cushman & Wakefield, sind Nachhaltigkeit und Sicherheit prägende Merkmale. Die Betreiber müssen sich mit komplexen Planungsbedingungen, Grundstücks- und Stromengpässen sowie immer strengeren Umweltstandards auseinandersetzen. Trotz dieser Herausforderungen bleibe das Vertrauen der Investoren stark. ■

## DEUTSCHE SIND EU-SPARFÜCHSE IM EINZELHANDEL

Anteil Einzelhandelsumsatz am Konsum sinkt immer weiter

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

Die Deutschen geben von allen 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union prozentual am wenigsten Geld für Shopping aus. Der Anteil am privaten Konsum, der im Einzelhandel ausgegeben wird, beträgt in Deutschland lediglich 25,1%. Rücklagen, Dienstleistungen oder Freizeitausgaben sind darin nicht enthalten. EU-weit sind es insbesondere durch osteuropäische Staaten mit hohem Einzelhandelsanteil am Konsum 32,6%. Aber auch hier setzt sich der Abwärtstrend das dritte Jahr in Folge fort. In Deutschland manifestiert sich der Trend bereits seit den 90er Jahren, da der Einzelhandelsanteil mit wachsendem Wohlstand einer Volkswirtschaft sinkt. Den Blick auf Europa zeigt die neue Studie von NIQ Geomarketing. (WR+)

Obwohl die Kaufkraft und der Einzelhandelsumsatz europaweit steigen, nimmt der Anteil der Konsumausgaben, der in den Einzelhandel fließt, lt. Studie von **NIQ Geomarketing** seit drei Jahren kontinuierlich ab. Im Jahr 2024 entfielen nur noch 32,6% des gesamten europäischen, privaten Konsums auf den Einzelhandel. Da **PLATOW/„Der Immobilienbrief“** auf diesen absehbaren Langfristtrend für Deutschland bereits ab der Jahr-



**Deals**

**BERLIN: Winters & Hirsch**

vermittelte im Auftrag der Eigentümerfamilie das frühere Stammhaus von **SIZILIA Fruchtsäfte** in Tegel an ein Berliner Family Office. Das Gewerbeobjekt mit rd. 2.950 qm Nutzfläche wurde 1969–71 erbaut.

Der Kaufvertrag wurde im März 2025 abgeschlossen.

**POLEN: TAG Immobilien** hat von **R4R Poland sp. z o.o. (Resi4Rent)**, einem Joint Venture von **Pimco, Echo Investment** und **Griffin Capital Partners**, vorbehaltlich der Genehmigung der polnischen Kartellbehörde ca. 5.300 Mietwohnungen in den sechs größten Städten Polens für rd. 565 Mio. Euro erworben. Nach Vollvermietung der Neubauten erwartet TAG eine Netto-Ist-Miete von ca. 41-43 Mio. Euro und errechnet einen Beitrag zum bereinigten EBITDA von ca. 32-34 Mio. Euro. Die kalkulierte Bruttoanfangsrendite auf die Netto-Ist-Miete liegt bei ca. 7,5% bei einer erwarteten Rendite auf das Mietergebnis von ca. 6,8%: Der TAG-Konzern verfügt über 870 Mio. Euro liquide Mittel. Eine Brückenfinanzierung von bis zu 600 Mio. Euro der **Bank of America** und der **Société Générale** stützt die Liquidität weiter.

**FRANKFURT: Sonar Real Estate** hat mit einer Erstvermietung im ESG-Vorzeigeprojekt PRISMA, einem in Revitalisierung befindlichen Bürogebäude im Lyoner Quartier, 6.500 qm über **Savills** und **JLL** an **Adesso** vermietet. Insgesamt entstehen rund 44.000 qm moderne Bürofläche für flexible Nutzungskonzepte und 3.000 qm öffentlich zugängliches Atrium mit Gastronomie, Coworking, Fitness und Events.

tausendwende in Analyse der volkswirtschaftlichen Einkommensentwicklung und dessen Verwendung hingewiesen hat, haben wir die Langfristentwicklung beim **HDE** bzw.



**Statistisches Bundesamt** nachrecherchiert. Der zeigt deutlich die langfristige Entwicklung zumindest seit der Jahrtausendwende. Die hat aber sehr wahrscheinlich schon früher begonnen, da mit zunehmendem Einkommen und Wohlstand und auch in Folge der technischen Entwicklung der Anteil der nicht einzelhandelswirksamen Verwendung z. B. für Freizeit, Urlaub, Kommunikation; Kfz-Handel, Versicherung oder Sparen zunimmt. Die letzten 4 Jahre, auf die NIQ Geomarketing in der Studie allerdings für Europa verweist, sind in Deutschland eher die Rückentwicklung der Corona-Verhaltensänderung auf das Niveau von 2019.

Mit Blick auf Europa ist zu berücksichtigen, dass insbesondere Verbraucher in osteuropäischen Ländern einen deutlich größeren Anteil ihrer Kaufkraft für den Einzel-

Ranking 2024 (Vorjahr)	Land	Einwohner	Kaufkraft 2024 pro Einwohner in €	Kaufkraftindex EU-27*
1 (1)	Luxemburg	672.100	41.785	198,9
2 (2)	Dänemark	5.961.249	31.162	148,3
3 (4)	Österreich	9.170.647	29.056	138,3
4 (5)	Deutschland	84.669.326	27.746	132,1
5 (7)	Niederlande	17.942.942	27.558	131,2
6 (6)	Belgien	11.763.650	27.270	129,8
7 (3)	Irland	5.396.554	26.880	127,9
8 (8)	Finnland	5.603.851	24.872	118,4
9 (10)	Frankreich	68.373.433	24.328	115,8
10 (9)	Schweden	10.551.707	23.411	111,4
	<b>EU-27 gesamt</b>	<b>452.002.652</b>	<b>21.008</b>	<b>100,0</b>

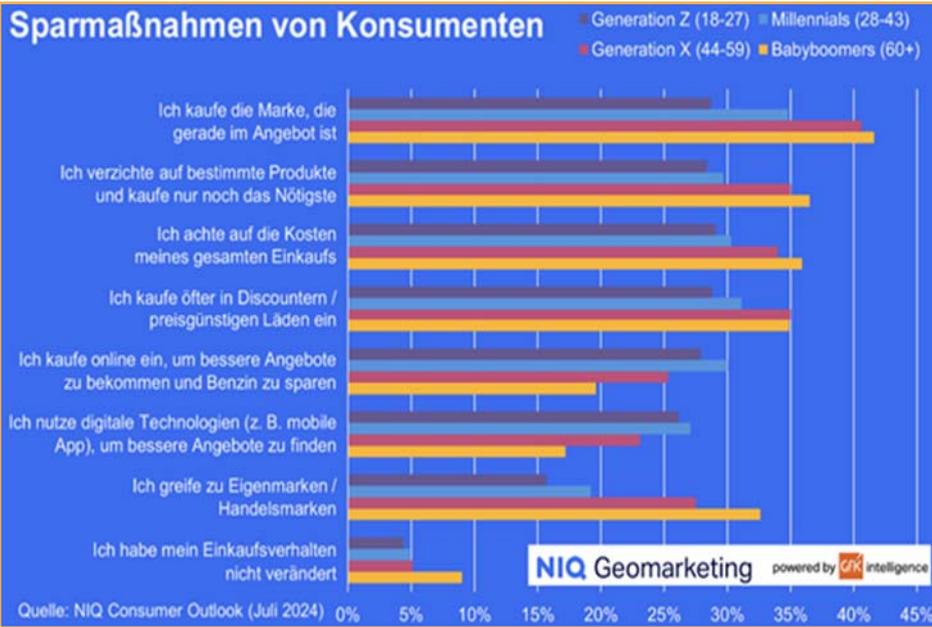
Quelle: NIQ Kaufkraft Europa 2024  
Wechselkurse der Nicht-Euro-Länder: Prognose der Europäischen Kommission für 2024 zum 04.07.2024  
\* Index je Einwohner: EU-27-Durchschnitt = 100

Ungarn (45,3%). Den letzten Platz belegt Deutschland, wo im NIQ-Zahlenwerk lediglich knapp 25,1% - der HDE sieht hier eher 30% - der Konsumausgaben im Einzelhandel ausgegeben werden.

Die Kaufkraft in Europa stieg auch 2024 weiter an. **Die durchschnittliche pro Kopf-Kaufkraft in der EU lag bei 21.008 Euro** (+3,0% gegenüber den revidierten Zahlen von 2023). **Deutschland liegt mit 27.746** im gehobenen Mittelfeld hinter dem Stadtstaat Luxemburg, dem mit großem Abstand Dänemark und Österreich folgen. Insgesamt verfügten die Einwohner der 27 Mitgliedstaaten über rund 9,5 Billionen Euro für Ausgaben wie Lebensmittel, Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, Energiekosten, private Altersvorsorge, Versicherungen, Urlaub und Mobilität.

**Nach einem deutlichen Anstieg von 5,5% im Jahr 2023 verlangsamte sich das Wachstum des Einzelhandelsumsatzes in der EU auf 3,0% im Jahr 2024.** Die stärksten Zuwächse wurden in Osteuropa verzeichnet, angeführt von Rumänien (+14,9%), gefolgt von Bulgarien (+9,9%), Kroatien (+9,3%) und Slowakei (+9,2%). Nach starken Preissteigerungen in den Vorjahren zeigte die Inflation in der EU 2024 weitere Anzeichen der Stabilisierung und lag im Durchschnitt bei 2,6%. ▶

handel verwenden. Das holt die Wohlstandsentwicklung nach. Unter allen EU-Mitgliedstaaten liegt Kroatien mit einem Einzelhandelsanteil von 48,0% an der Spitze. Es folgen Bulgarien (46,3%) und



generation X (44–59 Jahre) verfügt über die höchste Kaufkraft und zeigt sich relativ offen gegenüber neuen Produkten – offener als die Babyboomer (60+), aber weniger als die Millennials (28–43 Jahre). **Millennials bevorzugen Erlebnisse zu Hause, wie Kochen und Unterhaltung**, was durch die Pandemie verstärkt wurde. Generation Z (unter 28 Jahre) ist stark bequemlichkeitsorientiert und kauft häufig To-Go-Lebensmittel. **Babyboomer bleiben die vorsichtigsten Konsumenten:** Sie greifen bevorzugt zu Eigenmarken, konzentrieren sich auf Grundbedürfnisse und kaufen oft Produkte im Angebot, um Geld zu sparen. ■

In Europa lassen sich generationsspezifische Unterschiede im Konsumverhalten beobachten. Die Ge-

#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) Real I.S.

**Deals**

**LEIPZIG:** Deloitte hat rund 8.000 qm Bürofläche für rd. rund 500 Mitarbeiter im „Ostforum Leipzig“ an der Prager Straße angemietet. Das Ostforum ist ein Neubauprojekt der **Adler Group** mit drei Gebäudekomplexen und insgesamt etwa 15.300 qm Gewerbe sowie 49 Wohnungen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Q4 2025 geplant. **JLL** beriet bei Anmietung, Projektsteuerung und Innenausbau. Deloitte verlagert zwei Leipziger Standorte in das Quartier.

**DÜSSELDORF:** Euref -Campus Düsseldorf Beteiligungsgesellschaft vermietet im Neubauprojekt nahe dem Flughafen rd. 1.900 qm an die **GTU Mobility GmbH** und 830 qm an **Mölnlycke Health Care**. **JLL** vermittelte beide Anmietungen.

**LIMBURG / FRANKFURT:** **GPEP** hat für ein institutionelles Sondervermögen der **Universal-Investment** einen **EDEKA**-Markt mit 3.200 qm in Schlüsselfeld in Bayern erworben. **GPEP** wurde von der Kanzlei **McDermott Will & Emery** rechtlich und von **Gleeds Deutschland** technisch beraten.

**HANNOVER:** **Getec Immobilien** hat das rd. 23.000 qm große Büroensemble der früheren **Nord LB**-Zentrale am Georgsplatz 1 von einer **Nord LB**-Tochtergesellschaft gekauft. Teile der Immobilie werden weiter von der **Nord LB** genutzt.

**BERLIN:** **Montibus Asset Management** vermietet 1.250 qm in den **Atelier Gardens** am Tempelhofer Feld an das **Theater Komödie** am Kurfürstendamm für Proben und Büros. Der Mietbeginn war im August.

**BAUGENEHMIGUNGEN STEIGEN – DOCH WO WIRD 2025 AKTIV GEBAUT?**

Nach Jahren des Rückgangs zeigt sich im deutschen Wohnungsbau ein Bodenbildung der Baugenehmigungen. Die Online-Datenbank **GeoMap** der Real Estate Pilot AG weist jedoch darauf hin, dass es darauf ankomme, ob überhaupt gebaut würde und wo gebaut werde. Das Statistische Bundesamt berichte für das 1 HJ 2025 rund 110.000 Wohnungsgenehmigungen bzw. +2,9% im Vorjahresvergleich. Besonders Einfamilienhäuser legten deutlich zu. Mehrfamilienhäuser stagnierten. Entscheidend bleibe jedoch, wo tatsächlich gebaut werde.

Bei den für den Mietmarkt entscheidenden Mehrfamilienhäusern wurden nahezu auf Vorjahresniveau 57.300 Wohnungen (+0,1%) genehmigt. Das sind gerade einmal 31 Wohnungen mehr als im Vorjahresvergleich. Der Neubau liegt deutlich hinter den Erwartungen und dem tatsächlichen Bedarf zurück. Die Zahl der Baugenehmigungen liegt weiterhin auf einem historisch niedrig auf dem Niveau des Jahres 2012 und deutlich unter den Höchstständen der Jahre 2016 bis 2021.



Lt. **GeoMap-Analyse** wurden im

August 2025 bundesweit rund 10.900 aktive Bauvorhaben erfasst. Unangefochten an der Spitze liegt Berlin mit insgesamt 2.583 Bauprojekten. Davon sind aktuell 631 Vorhaben aktiv, 217 sollen bis Ende 2025 abgeschlossen sein. Laut **GeoMap** dürften im laufenden Jahr in der Hauptstadt etwa 20.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt werden. Dahinter folgt München mit 1.906 Projekten (438 aktiv, 189 Fertigstellungen bis 2025). Hamburg belegt mit 1.565 Projekten (427 aktiv, 153 Bauende bis 2025) Rang drei. Leipzig zeigt sich mit 1.196 Bauprojekten, davon 274 aktiv und 75 mit Fertigstellung bis 2025 jedoch zunehmend als dynamischer Standort und hat sogar Frankfurt überholt.



Frankfurt am Main kommt aktuell auf 681 Projekte (159 aktiv, 72 Fertigstellungen bis 2025). Die beiden Rheinmetropolen bewegen sich auf ähnlichem Niveau. Köln zählt 618 Projekte (166 aktiv, 50 Bauende bis 2025), während Düsseldorf mit 537 Projekten zwar etwas darunter liegt, dafür aber mit 187 aktiven Vorhaben einen vergleichsweise hohen Anteil laufender Baustellen vorweisen kann. Stuttgart bildet mit 470 Projekten (121 aktiv, 45 Bauende bis 2025) das Schlusslicht, zeigt aber dennoch eine stabile Bautätigkeit. ■

**EUROPAS IMMOBILIENMÄRKTE KOMMEN ZURÜCK**

**PGIM** sieht Chancen für Spezialsegmente, Büros bleiben trostlos

Trotz globaler Unsicherheit zeige sich Europas Immobiliensektor widerstandsfähig, erwartet **Greg Kane**, Head of European Investment Research bei **PGIM Real**

**Estate. Besonders urbane Logistik, Rechenzentren und Mikro-Wohnen böten neue Perspektiven. Aus PLATOW, „Der Immobilienbrief“-Sicht bedeutet das eine klassische zyklische Herangehensweise der Konzentration auf Nischen in den jeweiligen End- bzw. Startphasen eines Zyklus. Aus PLATOWSICHT beschreibt PGIM weiter keinen erneuten breiten Aufschwung zu Investmentwerten des letzten Zyklus, sondern Selektionsempfehlungen, die nicht unbedingt auch auf Deutschland zutreffen. (WR+)**

Allerdings war Logistik im Zuge der Globalisierung und Digitalisierung des Handels aus der Nische herausgewachsen. Das führte allerdings zu Einbrüchen im Gefolge gestörter geopolitischer Handelsbeziehungen. Gleichzeitig wird eine Rückkehr zu klassischen Investmentüberlegungen längerfristiger Investments in Segmenten mit struktureller Nachfrage angedacht. **Microliving-Empfehlungen für London, Berlin oder Madrid sind auch keine Raketenwissenschaft des Research. Bei Wohnen werde Fläche zunehmend gegen Lage und Qualität getauscht. „Der Immobilienbrief“ erinnert sich an interessante Konzepte früherer Knappheitsphasen, die sich vor 30 Jahren kaum von den heutigen unterschieden, z. B. an ein Konzept mit einem einzigen Wohnraum und einer drehbaren, gevier-**

**telten Säule mit Bad/Toilette, Küche, Schreibtisch und Bett, deren Segmente bei Bedarf jeweils in den Wohnraum hineingedreht werden konnten. „Der Immobilienbrief“ erinnert sich nur nicht, ob sich 4 Mieter die Drehsäule teilen mussten, bzw. sich in den Nutzungen absprechen mussten, oder ob eine Keksrollen-Architektur mit runden Türmen an den Ecken angedacht war.**

Für **Greg Kane** eröffnet sich für Immobilieninvestoren in Europa jetzt eine neue Phase des Aufschwungs. Sie werde anders als in der Phase sinkender Zinsen weniger von reiner Bewertungserholung als vielmehr von strukturellem Ertragswachstum getragen. Der europäische Markt zeige sich robust. Preisrückgänge hätten in vielen Teilmärkten für attraktive Einstiegsmöglichkeiten gesorgt. Etwaige weitere negative Erwartungen seien inzwischen eingepreist. Die Gesamttrenditen hätten sich seit Ende 2024 durch sinkende Finanzierungskosten und gleichzeitig steigende Mieteinnahmen spürbar erholt. Für 2025 erwartet Kane wir eine weitere Verbesserung.

**Der neue Zyklus sei nicht mehr zinsgetrieben, sondern Anleger würden vom strukturell begrenzten Angebot insbesondere in gefragten urbanen Lagen profitieren.** Gleichzeitig lasse die hohe Erschwinglichkeit in



bvt

BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



[www.residential-usa.de](http://www.residential-usa.de)

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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

## Deals

**MANNHEIM: Diringer & Scheidel** vermietet rd. 1.000 qm im Projekt New7 an **Quinn Emanuel**, die von der Mollstraße ins Stadtzentrum umziehen. Die Anmietung wurde von **JLL** vermittelt. Der Einzug ist für Q4/2026 vorgesehen.

**BERLIN-FRIEDRICHSHAIN: Aengevelt** siedelt die **Schweizer Gruner Ag**, ein führendes Ingenieur- und Planungsunternehmen der Baubranche, im von **Jagdfeld Real Estate** gemanagten „Plaza Frankfurter Allee“ an. Das Unternehmen verlegt seinen Sitz von Schöneberg hierher.

**BERLIN: GSG Berlin** hat rund 1.600 qm Bürofläche in Mitte auf einem historischen Gewerbeareal an die **Union Sozialer Einrichtungen (USE) gGmbH** vermietet.

**BERLIN: Die Deutsche Fachmarkt AG** hat drei Objekte mit rd. 9.800 qm vermietbarer Fläche in Templin, Brand-Erbisdorf und Waltershausen an **Lebensmittelhandelsfilialisten** veräußert. Die Kaufpreise summieren sich auf 8,25 Mio. Euro.

**ESSEN: Union Investment** und **ECE** vermieten im Limbecker Platz rd. 3.000 qm an **Lager 157**. Die Fläche war vormals von **Galeria** genutzt. Die Eröffnung ist für Anfang 2026 geplant.

**OLDENBURG: Sonar Real Estate** hat i.A. eines pan-europäischen Immobilien-Investmentmanagers eine Büroimmobilie an ein lokales Family Office verkauft. Die Immobilie umfasst rd. 4.000 qm und ist an das **Klinikum Oldenburg** und das **Land Niedersachsen**. Vermietet. **BNPPRE** vermittelte.

vielen Segmenten Raum für Mietsteigerungen. Das verleihe Vermietern wieder mehr Preissetzungsmacht. **Für die zentralen Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen erwartet PGIM ein durchschnittliches Mietwachstum von rund 2,5% p.a.** Die größten Chancen lägen jedoch in der selektiven Allokation. In einem fragmentierten Marktumfeld werde die Qualität der Standorte und Konzepte zum entscheidenden Faktor.

Dabei seien die strukturellen Treiber der Entwicklung eindeutig. Der Trend zu einem produktivitätsgetriebenen Wirtschaftswachstum stärke langfristig die Mietdynamik. Gleichzeitig veränderten sich die Bedürfnisse der Nutzer. Der zunehmende Digitalisierungsdruck lasse beispielsweise die Nachfrage nach Rechenzentren in die Höhe schnellen. Parallel dazu entstünden in der urbanen Logistik neue Nachfragefelder durch den E-Commerce und wachsende Erwartungen an Liefergeschwindigkeiten.

**Im Wohnsektor werde es allerdings eine neue Ausrichtung geben.** In vielen europäischen Großstädten mache der anhaltende Wohnungsmangel insbesondere für jüngere Haushalte das klassische Wohnmodell schwer leistbar. Daraus entstehe eine steigende Nachfrage nach kompakteren, funktionalen Wohnkonzepten. Mikro-Wohnen in zentralen Lagen träfe hier auf eine junge, mobile Zielgruppe (s.o. als Beispiel). Die sei bereit, ihre Flächenwünsche gegen Lage und Qualität zu reduzieren. Besonders attraktiv seien Investitionen in Metropolen wie London, Berlin oder Madrid, wo hohe Immobilienpreise, starke Urbanisierung und eine wachsende junge Bevölkerung zusammenträfen. **Für Anleger ergebe sich daraus ein differenziertes Bild. Heutige Investoren in europäische Immobilien sollten weniger auf kurzfristige Marktbewegungen setzen, sondern gezielt Segmente identifizieren, die von strukturellem Rückenwind profitieren.** Dazu zählen urbane Logistik, digitale Infrastruktur und neue Wohnformen. ■

## STANDARDISIERTE GASTRONOMIE IN SHOPPING-CENTERN IST EIN SCHLECHTES REZEPT

Gekürzt aus "Handelsimmobilien Report" von Dr. Ruth Vierbuchen

**Die Standardisierung vieler Gastronomie-Konzepte sei kein gutes Fundament für Erlebniswelten, ist ein Ergebnis des Shopping Center Report 2025 des EHI Retail Institutes und der Recherchen der Handelsspezialistin Dr. Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin des Fachmagazins „Handelsimmobilien Report“.** Seit die Handelsimmobilienbranche mit dem wachsenden Druck durch den Online-Handel vor mehr als zehn Jahren erkannt hat, dass sie neben dem Warenverkauf vor allem reale Erlebnisse bieten muss, werden die Gastronomie-Konzepte in Einkaufszentren je nach Größe und Standort immer ausgefeilter. Die Preisfixierung der Konzepte des Einzelhandels bedeutete, möglichst große Mengen bei der Warenbeschaffung zu bündeln, um die Einkaufspreise zu drücken. Die Produktion war entsprechend geprägt von kostensenkenden Standardisierungen und Plattformstrategien. Standardisierung und Wirtschaftlichkeit sei als Philosophie immer noch tief im hiesigen Einzelhandel verwurzelt, so Vierbuchen. (WR+)

Da der expansive Online-Handel „Billigpreise“ aber oft besser kann als der stationäre Einzelhandel mit hohen Mieten wurde vor einer Dekade im stationären Einzelhandel ein umfassender Wandel angestoßen. Der Einkaufsbummel beim Besuch der Innenstadt oder des Shopping-Centers stand zunehmend im Vordergrund. Das erhöhte die Bedeutung der Gastronomie als Nachbar der Einzelhändler. Allerdings erwiesen sich auch hier die anfänglich standardisierten und wirtschaftlich effizienten Konzepten nicht als automatische Erfolgsbringer. In diese Kategorie ordnet **Albert M. H. Roelen**, GF der

**City Immobilien**, aber die seit Jahren in Einkaufszentren weit verbreiteten klassischen Foodcourts in zentraler Lage ein, wie er im **EHI Shopping Center Report 2025** darlegt. Sie litten gerade an ihrer „Flächeneffizienz“ durch dichte Bestuhlung und effiziente Fast-Food-Angebote. Das stehe im Kontrast zum Erlebnisfaktor für den Konsumenten. **Standardisierung sei kein Fundament für Erlebniswelten.** Eine über das gesamte Center verteilte, dezentrale Gastronomie schaffe dagegen unterschiedliche Atmosphären für verschiedene Zielgruppen und Bedürfnisse, beschreibt Roelen die Realisierung eines Konzeptes in Bocholt. Von gemütlichen Lounge-Bereichen über helle, offene Café-Zonen bis hin zu gedämpften Ruhebereichen biete das Konzept für jeden Geschmack den passenden Rahmen und vermeide Massenaufläufe und einen hohen Lärmpegel.

Dass der Foodcourt als Ort für die schnelle Verpflegung zwischen zwei Einkaufs-Etappen längst ausgedient hat, bestätigt auch **Sascha Pillmann-Behr**, Inhaber der **JUSA Expansionsberatung**. Verteilte Gastronomieflächen schaffen Präsenz über das gesamte Center und erlauben größere individuelle Flächen mit der Chance, sich als Marke

zu präsentieren. **Allerdings steige dabei der Steuerungs-aufwand.** Die Entscheidung für eines der Modelle müsse immer in Abhängigkeit von Lage, Centergröße und Zielgruppe getroffen werden. Zu bedenken gibt Pillmann-Behr aber auch, dass lokale oder individuelle Konzepte, die für mehr Flair, emotionale Bindung zur Stadt und Erlebnisqualität sorgen, für die Vermieter ein höheres Risiko darstellen können als langjährig erfolgreiche Konzepte. Die erfolgreichsten Center setzt setzen nach seiner Erfahrung auf eine durchdachte Mischung mit rund 60% Individualisten und 40% starken Marken aus der Systemgastronomie.

Wie vielfältig sich die Gastronomie in Deutschlands Einkaufszentren in der vergangenen Dekade ausgebildet habe, zeige der Blick auf die vielen, im neuesten Shopping Center Report aufgeführten Fallbeispiele, so Vierbuchen. Der Kaufpark Dresden Nickern setze beispielsweise auf zwei Marktplätze im Erdgeschoss mit liebevoll gestalteten Verkaufsständen. Beim Roots in der Dodenhof Shopping Welt in Posthausen bieten auf 1 875 qm sechs Anbieter südländische Küche mit Pizza und Pasta bis hin zu Sushi, Currys und Burger, ergänzt um eine Weinbar mit kalten Ge-

## 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.



## Deals

**HELSINKI: Deka Immobilien** hat das Gesundheitszentrum Kalasatama Health Centre für rd. 100 Mio. Euro veräußert. Das 19.800 qm große Objekt war Teil des **WestInvest ImmoValue-Fonds** und ist langfristig an die **Stadt Helsinki** vermietet. Käufer ist der Fonds **VVT Property Fund II KY**.

**MÜNCHEN:** Die **GIEAG Immobilien AG** hat ein Wohnportfolio mit rd. 22.350 qm Mietfläche in den rheinland-pfälzischen Gemeinden Speicher und Binsfeld an ein Familienunternehmen aus dem Finanzbereich verkauft. Das Portfolio umfasst 200 Wohneinheiten. **GSK Stockmann** beriet rechtlich.

**DESSAU-ROSSLAU: Aroundtown** vermietet rd. 1.900 qm Fläche im „Fürst-Leopold-Carree“ an die **Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH**.

**UNTERSCHLEISSHEIM: B&B HOTELS** mietet für 20 Jahre rd. 3.400 qm leerstehende Büroflächen von **Union Investment** für 93 Hotelzimmer. Die Investition beläuft auf rd. 9,6 Mio. Euro.

**BERLIN: Art-Invest Real Estate** vermietet rd. 3.000 qm im Holzhybrid-Gebäude M40 an **Stripe**, beraten von **JLL**. Zudem ziehen das **Restaurant EDEN** ins M60 und die **Eisdiele Agiori** ins M40 ein. Die Fertigstellung der Macherei Berlin-Kreuzberg erfolgt im Frühjahr 2025-

**DÜSSELDORF: SEGRO** vermietet 1.954 qm im SEGRO Park Düsseldorf Flingern an **Schwarz Kaffee, Rameder Anhängerkupplungen und Autoteile, Yunex Traffic** und **TongMyung Eng. Europe (TME)**.

tränken, kleinen Spezialitäten und Kaffee. Um die wenig besuchte vierte Etage des Frankfurter Einkaufszentrums My Zeil zu beleben, haben die Eigentümer des Centers ECE und DWS hier 2019 mit dem maßgeschneiderten Gastronomie- und Unterhaltungskonzept Foodtopia einen frequenzstarken Anziehungspunkt geschaffen. Das Universum aus Bars, Restaurants, Entertainment-Angeboten inklusive einer Astor-Film-Lounge mit Angeboten für den ganzen Tag und einer außergewöhnlichen Atmosphäre bietet laut Report nicht nur für das Center, sondern für die gesamte Frankfurter Innenstadt ein Alleinstellungsmerkmal. Das mit viel Freizeitangeboten komplett neu positionierte Loop5 auf der grünen Wiese in Weiterstadt setzt auch mit seinem zentral etablierten Foodcourt mit 14 Anbietern Zeichen setzen. ■

## HANDEL IST WANDEL

### Zweitmarktchancen durch Revitalisierungen von Shopping Centern

Uli Richter, freier Journalist

**Ist es wirklich schon fünf Jahre her, dass die Corona-Pandemie im stationären Einzelhandel scheinbar unüberbrückbare Verwüstungen anrichtete? Dass geunkt wurde, dass nun der Siegeszug des Online-Handels nicht mehr aufzuhalten sei? Tatsächlich hatte der Non-Food-Einzelhandel, allen voran die Segmente Oberbekleidung und Schuhe, unter den pandemiebedingten Einschränkungen hart zu leiden. Auch die vom Boom der Jahre zwischen 2005 und 2016 verwöhnten Shopping-Center mussten Federn lassen. Das führte zu deutlicher Kaufzurückhaltung bei den Investoren, die 2023 ihren Tiefpunkt erreichte.**

**Was tun also mit den großflächigen Immobilien, häufig in guter Innenstadtlage?** Hier beweist sich wieder einmal, wie wichtig kompetentes Asset Management für den erfolgreichen Verlauf eines Immobilien-Investments ist. Denn mittlerweile zeigt eine ganze Reihe gelungener Revitalisierungen, dass Shopping-Center nicht zwingend zum alten Eisen gehören - ganz im Gegenteil: Im Projekt Monheim-Mitte beispielsweise wurden zwei benachbarte Center zu einem größeren mit nunmehr über 16.500 qm Mietfläche zusammengelegt und modernisiert, der Kaufpark Dresden entstand auf dem Gelände des „Kaufpark Nickern“ aus dem Jahr 1996.

Wenn sich Einkaufs- und Fachmarktzentren nach Neupositionierung harmonisch in verantwortungsbewusste Stadt- bzw. Quartiersentwicklungen einfügen, können ihre bisweilen verlorengegangenen Potentiale aufs Neue gehoben werden. Denn nur wer mit Modernisierung und Revitalisierung hautnah an den sich kontinuierlich wandelnden Kundenwünschen bleibt, surft erfolgreich die Wellen des Marktes, anstatt von ihnen überrollt zu werden. **Ein erfahrenes Center-Management ist deshalb unabdingbar für nachhaltigen Erfolg.** Der Markt macht es vor: **Henri Eisenkopf**, Director Transactions Shopping Places bei Union Investment, sieht drei Jahre nach dem Tiefpunkt die Mehrzahl der Einzelhandelsmärkte gestärkt aus der Krise hervorgehen, woraus auch „ein verbessertes Sentiment bei institutionellen Investoren“ resultiere.

Ein weiteres, aktuelles Beispiel ist ein Dreifach-Vermietungserfolg durch den erfahrenen Centermanager **ECE Marketplaces: Decathlon, Peek & Cloppenburg Düsseldorf** und **Smyths Toys** kommen als neue Großmieter in das Franken-Center Nürnberg. Das seit Jahrzehnten etablierte Einkaufszentrum ist Bestandteil des Geschlossenen Immobilienfonds "DG Anlage Einkaufs-Center-Fonds" und damit auch Teil des bereits bestehenden Immobilienportfolios des aktuellen **Zweitmarktfonds „BVT Zweitmarkt Immobilien V“**. Mit der Vermietung der insgesamt rund 12.000 m<sup>2</sup> großen, ehemaligen Warenhausfläche stellt ECE einmal mehr seine Kompetenz als erfolgs- und zukunftsorientierter Center-Manager unter Beweis. Mit seinem Angebot auf

rund 40.000 qm Verkaufsfläche, über 100 Shops und rund 1.400 Parkplätzen zählt das Franken-Center zu den größten Shopping-Centern Nordbayerns.

„Die zügige und erfolgreiche Nachvermietung des ehemaligen Warenhauses im Franken-Center Nürnberg mit attraktiven Konzepten zeigt, dass die attraktiven Handelsflächen in Shopping-Centern weiterhin am Markt gefragt sind, und sind ein gutes Beispiel dafür, wie wir die Center durch angepasste Nutzungskonzepte und eine kontinuierliche Transformation flexibel und erfolgreich für die Zukunft aufstellen“, so **Joanna Fisher**, CEO der ECE. Die Eröffnungen der neuen Mieter sollen schrittweise nach erfolgter Umstrukturierung im Frühjahr und Herbst 2026 erfolgen. Auch an anderen Standorten hat ECE zuvor als Warenhaus genutzte Gebäude oder Gebäudeteile in Shopping-Centern bereits neu vermietet oder umgenutzt und so erfolgreich transformiert.

Das sind gute Nachrichten für Anteilseigner langlaufender Immobilienfonds aus diesem Sektor. **Insbesondere Zweitmarkt-Fonds, die das vermeintliche Wagnis eingegangen waren, während der mageren Jahre zu häufig extrem günstigen Einstiegskursen zu investieren**, können ihren Anlegern für die nächsten Jahre attraktive Renditen in Aussicht stellen. Jan Schwarze, Team Leader Research bei **CBRE**, beobachtet bei Objekten in A-Lagen wieder Renditeerwartungen um 6% p. a. Insbesondere Anbieter von Value-Add-Produkten und Family Offices sondieren mittlerweile wieder verstärkt den Markt für Shopping Center, hat Lena Knopf, Projektleiterin Forschungsbereich Immobilien + Expansion beim Handelsforschungsinstitut EHI Retail Institute, beobachtet. Wer die Krisenjahre mit kühlem Kopf für intelligentes Management genutzt hat, kann der Zukunft optimistisch ins Auge blicken. ■

## NUR 1,4% DER FLÄCHE DEUTSCHLANDS IST MIT WOHNUNGEN ÜBERBAUT

Caroline Rohmert, „Der Immobilienbrief“

**Aengevelt hat errechnet, dass lediglich 1,4% der Gesamtfläche Deutschlands mit Wohnungen überbaut ist. Das sei nur ein Zehntel der gesamten Siedlungs- und Verkehrsflächen von 14,6%. Das Begrenzungspotential liege eher woanders. Vor dem Hintergrund der oft medialen Versiegelungspanik weist DIP-Partner Aengevelt Immobilien angesichts der jüngsten Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts darauf hin, dass die von der Bundesregierung und auch zahlreichen kommunalpolitischen Akteuren angestrebte Begrenzung der Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen und somit auch von Bauland nicht entscheidend zum Umwelt- und Klimaschutz beitrage, sondern lediglich den vielerorts herrschenden Wohnungsmangel verschärfe. (CR+)**

Die in diesem Jahr von der Bundesregierung beschlossene weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie strebt bis 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft an und will die Siedlungs- und Verkehrsfläche („Flächenneuanspruchnahme“) bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzen. Aktuell betrage der Flächenverbrauch 51 Hektar pro Tag, so GF **Wulff Aengevelt**. Um 2000 hatte er noch bei 128 Hektar gelegen. 85,4% der Gesamtfläche der Deutschlands sei Vegetations- und Wasserfläche. Diese Zahlen seien vom **Statistischen Bundesamt** vor kurzem veröffentlicht wurden. ►



### Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2025

erscheint am **02.10.2025**. Seien Sie mit einer Anzeige dabei.

Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1 Seite	3.500,- Euro
½ Seite	2.500,- Euro
¼ Seite	1.750,- Euro (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Auch Autorenbeiträge und Ihre Meinungen und Einschätzungen zu aktuellen Themen Ihres Spezialsegments interessieren uns.

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre Email!

**Werner Rohmert**, Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)

## Impressum

Research Medien AG,  
Rheda-Wiedenbrück  
T: 05242 - 90 12 50  
F: 05242 - 90 12 51  
info@rohmer-medien.de  
www.rohmer-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:

Klumpe Rechtsanwälte, Köln;  
Dr. Philipp Härle - HMRP  
Rechtsanwälte, Berlin;  
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,

### 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, Dachau

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

Die Gesamtkategorie Kategorie „Siedlungs- und Verkehrsflächen“ umfasse unter anderem auch ökologisch wertvolle Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie ebenso relevante Gewerbe-, Industrie-, Bergbau- und Verkehrsflächen, die nicht dem Wohnungsbau zugerechnet werden können. **Der Anteil der Wohnbauflächen an der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland beträgt nur 4,0%. Und auch dieser Flächenanteil ist keineswegs vollständig versiegelt, sondern beinhaltet auch Grün- und Gartenflächen. Legt man bundesweit eine mittlere Grundflächenzahl von 0,35 zugrunde, reduziert sich der tatsächlich mit Wohngebäuden überbaute Flächenanteil auf 1,4% der Gesamtfläche.**

Aengevelt verweist zudem darauf, dass Überbauung nicht automatisch mit Versiegelung gleichzusetzen sei. Bei vielen jüngeren Bauvorhaben seien beispielsweise Dach- und Fassadenflächen begrünt und Niederschlagswasser werde durch Versickerungs-, Speicher- und Rückhalte-systeme reguliert. Aengevelt empfiehlt demzufolge bedarfsgerechtes Wohnbauland gezielt und wo möglich besonders großzügig auszuweisen, damit endlich noch mehr park-ähnliche Siedlungen geschaffen werden können und die mit Bäumen, Grün- und Wasserflächen eine hohe Klimaresilienz gegen urbane Hitzeeinseln und Starkregenereignisse aufweisen. ■

## ANGEBOTSMIETEN SIND KEIN SPIEGEL DES MIETWOHNUNGSMARKTES

Petra Rohmert, Research Medien AG

**Der IVD Nord sieht Angebotsmieten, die in vielen Statistiken als Daten für die Mietentwicklung verwendet werden, nicht als Spiegel des Mietwohnungsmarktes. Sie zeichnen kein realistisches Bild der tatsächlichen Situation. Der IVD plädiert für mehr Transparenz. „Der Immobilienbrief“ hatte schon vor einer Reihe auf Jahren auf die Diskrepanz von Angebotsmieten und Bestandsmietentwicklung, die in Deutschland immer moderat verlief, hingewiesen. Vor den Corona-Verwerfungen hatte „Der Immobilienbrief“ auf Belastungsgrenzen hingewiesen, da um die Dekadenwende Bestandswohnungen gegenüber Angebotsmieten aufholten. Allerdings scheinen derzeit in der Neuvermietung Belastungsgrenzen noch nicht erreicht. Allerdings ist sinkende Umzugsbereitschaft sicherlich mit demographischen Effekten feststellbar, da die Diskrepanz der Mieten bei einem Umzug in eine größere Wohnung oft nicht finanzierbar ist.**

Nach Angaben des **IVD Nord** fehlt ein transparenter Zugang zu Daten über tatsächlich abgeschlossene Mietverträge – insbesondere im Neugeschäft. In zahlreichen Berichten werde über die Mietpreisentwicklung oft ein verzerrtes Bild gezeichnet. Als zentrale Datengrundlage dienen oft ausschließlich Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Diese Zahlen vermittelten insbesondere in Großstädten mit angespannter Mietwohnungsmarktsituation jedoch kein realistisches Bild des tatsächlichen Mietwohnungsmarktes. **Carl-Christian Franzen**, stellv. Vorsitzender des **IVD Nord** in Hamburg weist darauf hin, dass Angebotsmieten aus Immobilienportalen lediglich den kleinen Teil des Marktes spiegeln, der überhaupt öffentlich beworben werde.

In Ballungsräumen und gefragten Wohnlagen würden viele Wohnungen aber durch persönliche Netzwerke, firmeneigene Homepages, interne Wartelisten, Nachmieterregelungen, soziale Medien oder die Internetangebote der Immobilienverwaltungen und Maklerunternehmen vermittelt. Die verbleibenden Mietangebote seien damit häufig nicht repräsentativ für das generelle Mietniveau. Die Mehrzahl der Mietverhältnisse entstehe außerhalb der großen Immobilienportale. „Diese Mietverträge erschienen in keiner Angebotsstatistik, obwohl sie den Markt maßgeblich prägten. „Ohne diesen Einblick basieren viele politische Debatten und mediale Darstellungen auf einer schmalen und oft verzerrten Informationslage“, so Franzen. ■



## Personalien

Der langjährige Geschäftsführer der **HARPEN-Unternehmensgruppe**, **Franz-Josef Peveling**, verlässt das Unternehmen in gegenseitigem Einverständnis. Seit der Übernahme durch die **CopperOak Ventures GmbH** 2012 entwickelte sich HARPEN unter seiner Führung zu einem Projektentwickler und Bestandshaltung. Mit sofortiger Wirkung übernimmt **Robert Knauf**, geschäftsführender Gesellschafter der CopperOak Ventures GmbH, die Geschäftsführung.

**Angelo Augenbroe** wechselt zum Jahresende als Senior Director in das Düsseldorfer Office Investment Team von **JLL**. Er kommt von **Savills**, wo er zwei Jahre als Director Investment tätig war.

## Bochum

Die **Saller Unternehmensgruppe** hat das Einkaufszentrum "City Point" in der Kortumstraße 89 in Bochum erworben, vermittelt hat **CBRE**.

## Düsseldorf

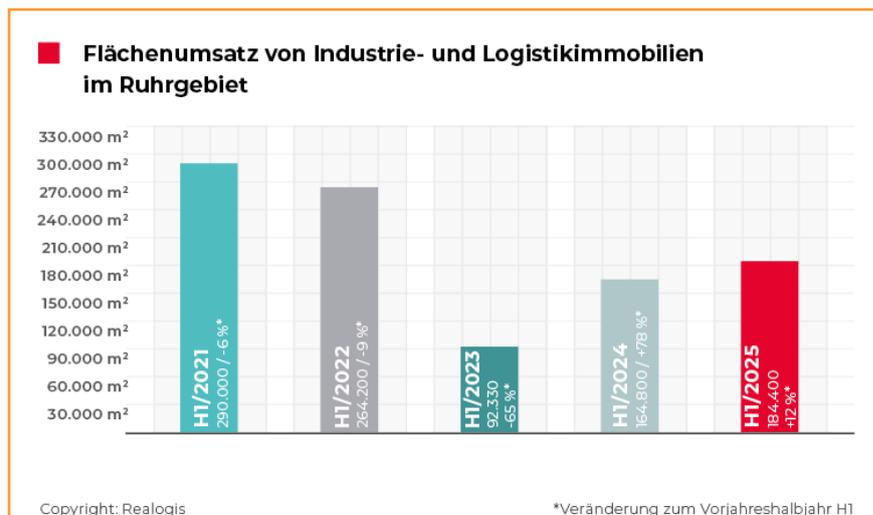
**SEGRO** hat vor Fertigstellung des ersten Bauabschnitts vier kleinere Einheiten im Park Düsseldorf Flingern vermietet, zusammen 1.954 qm. Künftige Mieter sind **Schwarz Kaffee** aus Düsseldorf, **Rameder Anhängerkupplungen und Autoteile**, **Yunex Traffic** und **TongMyung Eng. Europe**.

**Silverton** hat im Bürohaus Otto-Hahn-Straße 10 in Meerbusch rd. 950 qm ab 2026 langfristig an die **Corall Ingenieure GmbH** vermietet. Die Immobilie, die jetzt zu 80% vermietet ist, gehört zum **Elephant-Portfolio**, das Silverton mit **EPISO 5**, einem von **Tristan Capital Partners** gemanagten Fonds, 2019 erworben hat und als Asset Manager betreut.

## LOGISTIKFLÄCHEN IM RUHRGEBIET – MIETMARKT LEICHT WACHSEND, KEINE EIGENUTZER

*In Q1 2025 belebte sich der Mietmarkt, die Umsätze blieben aber weit von den Bestjahren 2021-2022 entfernt. Wenige Großabschlüsse bestimmten den Flächenumsatz.*

Die Ausblicke auf das zweite Halbjahr 2025 der Analysten von BNPPRE und Realogis kennzeichnen die Situation: **Bastian Hafner**, Head of Logistics & Industrial Advisory der **BNP Paribas Real Estate GmbH**, verweist auf die Rolle der Logistikmärkte als Frühindikator für konjunkturelle Entwicklungen und leitet aus der tendenziellen Aufhellung - trotz der allseits bekannten Unwägbarkeiten und Belastungen - ein weiteres Ansteigen der Flächenumsätze für Transport und Logistik im Ruhrgebiet ab – mit der Einschränkung, dass sich die Zollsituation bereits in der Realwirtschaft auswirke. „Angebotsseitig werden dieses Jahr voraussichtlich einige spekulative Neubauprojekte fertiggestellt und es dürften noch zusätzliche Untermietflächen auf den Markt kommen, wodurch das Flächenangebot leicht anziehen sollte. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird der Flächenumsatz am Ende des Jahres 2025 über Vorjahresniveau (358.000 qm) notieren, ob die 500.000-qm-Marke dann auch wieder in Sichtweite sein wird, bleibt abzuwarten.“



**Bülent Alemdag**, Geschäftsführer der **Realogis Immobilien Düsseldorf GmbH**, wird konkreter: „Mit knapp 184.000 qm ist die gegenwärtige Vermietungsleistung sehr schwach – in guten Zeiten liegen wir zwischen 400.000 bis 500.000 qm. Davon sind wir 2025 weit entfernt. Zudem mehren sich die Leerstände. Sogar im Duisburger Raum in Terminalnähe wird es schwieriger, Flächen abzuvermieten. Das war zuletzt 2009/2010 aufgrund der Finanzmarktkrise der Fall. Schwierigkeiten bei der Nachvermietung bereiten auch die innerhalb der letzten zehn Jahre gestiegenen Mieten. Wer zuletzt für 5 Euro pro qm abgeschlossen hat, tut sich schwer, jetzt für dasselbe Objekt 7,50 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen.“ – obgleich die Mietniveaus im Durchschnitt mit 6,50 Euro/qm wie in der Spitze mit 7,75 Euro/qm seit dem Vorjahr ziemlich unverändert geblieben seien. BNPPRE sieht dagegen ein leichtes Anziehen auf 7,90 Euro in der Spitze.

Die Summe der Flächenumsätze beziffern beide Unternehmen unterschiedlich: Realogis kommt auf die genannten 184.000 qm, BNPPRE auf 201.000 qm und sieht das Ruhrgebiet damit an vierter Stelle hinter Frankfurt (251.00 qm,



## Düsseldorf

Die **Vivit Group** übernimmt für **Demire** das Vermietungsmanagement für den Trio Office Campus Heerdt Wiesenstraße 70 Baujahr 1994 mit rd. 30.000 qm Mietfläche, davon aktuell noch etwa ein Drittel verfügbar.

**TK Elevator** geht ein Joint Venture über 160 Mio. Euro mit **Alat** ein, einem Unternehmen des saudischen **Public Investment Fund**. Zudem beteiligt sich Alat als Direktinvestor mit 15% an TK Elevator. Das Joint Venture hat seinen Sitz in Saudi-Arabien und wird für die MENA-Region vor Ort produzieren.

**CONTORA Office Solutions** mietet bereits vor Beginn der Gründungsarbeiten des Catella-Projektes KöTower zwei Etagen mit insgesamt 1.248 qm Bürofläche an. Das Investment mit einer der markantesten Hochhaus-Projektentwicklungen auf der Königsallee wird gehalten von **Catella** und **WPV**. Die Vermittlung erfolgte durch die **FlexOfficeAgency** sowie **Anteon** auf der Vermieterseite.

## Duisburg

**R&K Ingenieure** verlegen ihre Duisburger Niederlassung von der Mülheimer Straße in das Bürogebäude MK 04 im Quartier 1 der **Aurelis Real Estate GmbH**, das damit voll vermietet ist. Ankermieter in dem Objekt mit rd. 11.600 qm Mietfläche ist **Novitas**.

## Essen

Im Büro- und Geschäftshaus „Freiheit 1“ gegenüber vom Hauptbahnhof hat das **Zentrum für Forschungsförderung in der Pädiatrie** 670 qm Bürofläche angemietet. **Brockhoff** hat vermittelt.

**Alstria** saniert das Bürohaus Alfredstraße 234-238 und hat für die künftige Multi-Tenant-Immobilie **Hochtief AG** als Ankermieter über 18.000 qm gewonnen.

+29% zum Vorjahr), Hamburg (220.000 qm +68%) und Berlin (210.000 qm, +39%), noch vor Düsseldorf (166.000 qm +80%). München kam trotz +15% auf lediglich 60.000 qm und war mit um die 10 Euro/qm immer noch am teuersten. Bei den Großdeals dominierten im Ruhrgebiet die chinesischen Unternehmen **Shaoke Logistics** (22.800 qm Bestandsfläche in Bönen) und **JD Logistics** (34.000 qm Bestandsfläche plus 20.000 qm Neubaufäche auf Brownfield, beides in Oberhausen). Weitere 15.000 qm Neubaufäche mietete **Bayer** in Bergkamen. Realogis summiert die Anmietungen in Neubaufächen auf 21% der Gesamtfläche gegenüber 86.800 qm Anmietung in Bestandsobjekten. Die Nutzung von Brownfields sei dagegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 58 % auf nur 23.700 qm zurück gegangen, darunter die 20.000 qm für JD. Eigennutzer fehlten im Betrachtungszeitraum ganz ebenso wie Anmietungen in Gewerbeparks.

Bei der Wertung nach Branchen steht lt. Realogis, wie nicht anders zu erwarten, der Sektor Logistik / Spedition mit weitem Abstand an der Spitze (75% Anteil). Weitere 13% entfallen auf den Handel, obgleich der diesbezügliche Flächenumsatz sich von 63.900 qm auf 23.900 qm mehr als halbiert hat. Dabei bemerkenswert, dass der E-Commerce, der im Vorjahreszeitraum noch die gesamten 63.900 qm verantwortete, jetzt nur noch 9.200 qm beitrug. BNPPRE registrierte sogar bisher keinen einzigen Deal im Sektor Handel. Die Sparte Industrie / Produktion lag mit 15.100 qm etwa auf Vorjahresniveau. ■

## PROJEKT DES MONATS: SANIERUNG NACH PLAN IN KIRCHDERNE

*24 Gebäude, 156 Wohnungen - knapp 19 Millionen Euro investierte **VIVAWEST** in die Modernisierung und Umfeldverbesserung im Dortmunder Stadtteil Kirchderne*

Vor knapp fünf Jahren begannen die Arbeiten in den Bereichen Gruwellstraße und Ubinckstraße, dann in einem zweiten Bauabschnitt auch an den Straßen Im Karrenberg, Speckacker und Waneckerweg. Ziel war in erster Linie die energetische Modernisierung der zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser, zugleich aber auch Verbesserungen im Wohnkomfort und im Umfeld. Entsprechend umfasste der Maßnahmenkatalog die Erneuerung alter Heizungsanlagen, Wärmedämmung für Fassaden, Keller- und Obergeschossdecken, neue Fenster und wo erforderlich neue Haustüren sowie Dacheindeckung mit **ClimaLife** Betondachsteinen, deren Oberflächen Schadstoffe aus der Luft absorbieren. Außerdem wurden größere Balkone angebracht, wo es schon welche gab und neue, wo sie noch fehlten. Last but not least wurden die Außenanlagen mit klimaangepasster Bepflanzung verbessert, denn nicht nur Energieeinsparung stand im Vordergrund, sondern auch Wohnkomfort und ein ansprechendes Erscheinungsbild der Wohnstraßen. Aus dem Grunde wurden die neuen Luft-Wasser-Wärmepumpen, dort wo Flachdächer es möglich machten, auf die Dächer montiert zusätzlich zu PV-Anlagen - dies ein bemerkenswertes Pilotprojekt, denn die unförmigen Ventilatorkästen müssen nicht die Gärten verunzieren, sondern verschwinden aus dem Blickfeld. Zudem reduziere sich dadurch der Länge der Versorgungsleitungen, ein nicht unwesentlicher Spareffekt.

Den unternehmerischen Rahmen dieser Maßnahmen gibt die 2021 beschlossene Nachhaltigkeitsstrategie der VIVAWEST vor, die die klimaneutrale Bewirtschaftung der Bestände bis 2045 anstrebt. Zugrunde liege „das Konzept



## Essen

„Lieblings-Zahnarzt“ hat im Gebäudekomplex Rüttenscheider Straße 62 rd. 444 qm künftige Praxisfläche über **Brockhoff** angemietet.

**SGB Shared Services Center GmbH** sowie die Kanzlei **ORTHPARTNERS** haben im „SKY 82“ Huyssenallee 82-88 539 bzw. 361 qm Bürofläche angemietet. Eigentümer ist **SB Grundbesitz**, vermittelt hat **Brockhoff**.

Die **Aik Immobilien-Investmentgesellschaft** hat im Hj. 1 2025 zwei Einzelhandelsobjekte in Essen, Ernestinenstraße 155 - 157 mit 15.180 qm Verkaufsfläche, sowie Hamm, Ahlener Straße 132 mit 5.500 qm an die bisherigen Mieter verkauft. Aik meldete für das erste Halbjahr Ausschüttungen in Höhe von 1,4% des investierten Eigenkapitals, generiert aus ausschüttungsfähigen Erträgen.

## Meerbusch

**Silverton** vermietet 950 qm an die **Corall Ingenieure GmbH** als künftigen Hauptsitz. Die Beratung erfolgte durch **Aruna Immobilien**, rechtlich begleitet von **Dentons Europe** und **Antweiler Liebschwager Niederding**.

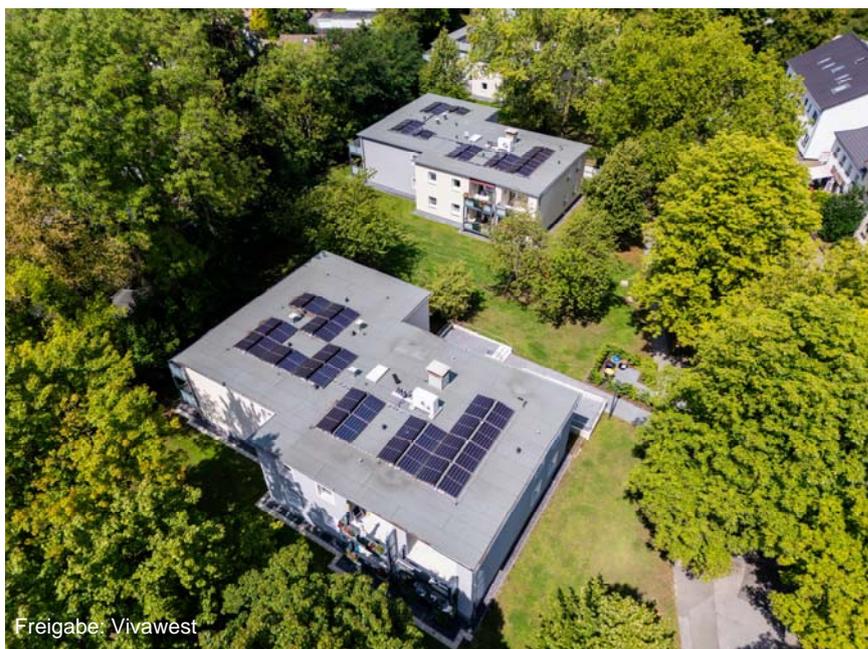
## Mülheim a.d. Ruhr

Die **Rheinische Grundbesitz** will mit **Harden Industriebau** als GU einen Gewerbehof in Duisburg-Neumühl am Konrad-Adenauer-Ring realisieren auf dem Gelände des insolventen Zoohandels **Zoo Zajac** mit 17.000 qm Gesamtfläche.



einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, qualitativ hochwertigen Neubaumaßnahmen sowie zielgerichteten Desinvestitionen hohe Priorität haben.“ Gemäß dem Nachhaltigkeitsbericht 2024 umfasste der Wohnungsbestand zum Stichtag 118.549 Wohneinheiten. Die technischen Ausgaben für deren Instandhaltung und Modernisierung lagen bei 48,13 Euro/qm. Die Gesamtinvestitionen blieben mit 410,4 Mio. Euro unterhalb der Investitionsziele bedingt durch reduzierte Neubautätigkeit und weniger Zukäufe. Von den Gesamtinvestitionen seien 195 Mio. Euro auf die Modernisierungsinvestitionen entfallen, 22 Mio. mehr als im Vorjahr. Hiermit seien Gebäude mit 1.725 Wohneinheiten energetisch modernisiert und 536 Wohnungen auf einen „zeitgemäßen Wohnstandard“ gebracht worden. Damit sei der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2024 um 1 % auf 64,9 % angewachsen. Neben baulichen Maßnahmen werde der Dekarbonisierungspfad durch Austausch alter Öl- oder Gas- Heizungen gegen Wärmepumpen unterstützt wie in Kirchderne geschehen. Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück. In die Betrachtung einbezogen werde u.a. auch das Wohnumfeld durch die Erprobung von klimaresistenten Staudenpflanzungen für verschiedene Standorte im Rahmen der Entwicklung eines nachhaltigen Pflanzkonzeptes mit Aufnahme in den Modulkatalog.

In Dortmund bewirtschaftet VIVAWEST insgesamt mehr als 9.600 Wohneinheiten, darunter gut 450 im Stadtteil Kirchderne. Die jetzt abgeschlossenen Maßnahmen betrafen davon 156 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Schlichtbauweise mit Sattel- oder Flachdächern aus Bauzeiten zwischen 1954 und 1967. Damals galt es, Wohnraum für die rasch wachsende Bevölkerung im Dortmunder Industriegebiet zu schaffen. Siedlungen in den Stadtteilen Kirchderne und Derne, gelegen zwischen der damaligen Westfalenhütte und der Zeche Minister Stein, gehörten zu den Wohnungsbeständen der Treuhandstelle Bergmannswohnstätten **THS**, die 2012 mit **Evonik Immobilien** zur VIVAWEST fusionierte. Die jetzt modernisierten Bestände wurden im Rahmen einer Strategieprüfung ent-



Freigabe: Vivawest



## Weitere Nachrichten

Die **Denkmalbehörde** der **Stadt Duisburg** stellt eine neue Handreichung „Denkmalschutz und Energieeffizienz“ zur Verfügung mit praxisnahen Tipps, angepasst an die aktuelle Rechtsprechung.

<https://www.duisburg.de/vv/oe/Dezernat-VII/63/2/6/denkmalschutz.php>

**Wuppertal:** Der BOB CAMPUS in Oberbarmen ist wegen dem beispielgebenden Ansatz für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Bestand mit dem **Deutschen Städtebaupreis 2025** ausgezeichnet worden. Projektpartner waren neben der **Stadt Wuppertal** die **Montag Stiftung Urbane Räume gAG**, **Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH**, **raumwerk.architekten Hübert und Klußmann PartGmbH** und **atelier le balto GbR**.

## 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](mailto:info@rohmert-medien.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Vorstand:

Werner Rohmert

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

sprechend der Energieeffizienzklasse der Gebäude und dem Alter der Heizanlagen ausgewählt. Alle werden als frei finanzierte Wohnungen geführt, Leerstände gibt es keine und die Arbeiten wurden in voll vermietetem Zustand vorgenommen. Die Qualität des übrigen Bestandes im Quartier ist nach Aussage des Unternehmens tatsächlich so gut, dass auf absehbare Zeit keine weiteren energetischen Modernisierungen nötig und geplant seien. Nicht auszuschließen sei allerdings, dass später eine nochmalige Überprüfung im Hinblick auf die angestrebte klimaneutrale Bewirtschaftung 2045 weiteren Bedarf ergeben werde, aber „definitiv nicht in den kommenden Jahren“. ■

## BIENNALE FÜR ARCHITEKTUR 2025 IN VENEDIG

*Ein Kommentar Von Gudrun Escher*

Wer immer noch glaubt, nachhaltiges und klimagerechtes Bauen sei was für realitätsferne Träumer, der möge noch in diesem Herbst nach Venedig fahren oder wenigstens den Katalog der diesjährigen Biennale für Architektur studieren – die Menge alternativer Materialien und Verfahren, die Fülle bereits realisierter alternativer Bauweisen und Konzepte spricht eine überdeutliche Sprache. Nur muss man sie verstehen. Verstehen, dass der Denkansatz nicht mehr stimmt, dass die sicht- und spürbaren Probleme mit Wasser, Luft und Boden nicht mehr durch technologische Eingriffe lösbar sind. **Carlo Ratti**, Kurator der **Biennale für Architektur 2025**, italienischer Architekt und Ingenieur, Lehrstuhlinhaber für Urbanistik am **MIT** in Chicago und Inhaber mehrerer Patente, ist jedenfalls kein Träumer. Sein Motto für die Ausstellung im Arsenale **Intelligens. Natural. Artificial. Collective** betont ausdrücklich, dass ohne Einsicht in die Hintergründe auch das schönste kollektive Zusammenwirken von Natur und Technik nicht gelingen kann - ein ähnliches Motto übrigens, wie es sich bereits in den 1990er Jahren die „Internationale Bauausstellung Emscherpark“ im Ruhrgebiet auf die Fahnen geschrieben hatte und das auf das Motto des Bauhauses in Dessau von 1924 zurückgeht.

Wir heute müssen Vieles nicht mehr erfinden, sondern nur rausfinden, was bereits vorhanden und gewusst ist. Dafür hat die Architekturhochschule von **Venedig** ein Projekt gestartet, um alles Wissen in den zahlreichen Bibliotheken der Stadt auf einer gemeinsamen Plattform verfügbar zu machen. Denn Venedig steht das Wasser sprichwörtlich bis zum Hals. Welche Maßnahmen sich in der Vergangenheit bewährt haben oder neuerdings angelaufen sind, ist Thema im eigenen Pavillon. Schon heute zeigt eine Karte an jeder Haltestelle der Wasserbusse in der Stadt die wenigen Wege auf, die bei Hochwasser begehbar gehalten werden.

Ein neuartiges Terrain betritt in den Länderpavillons auf der Biennale das Chemielabor, das **Kanada** eingerichtet hat: Dort lassen Mikroben mit Hilfe kalziumhaltigem Wasser eine neue Art Stalagmiten in interessanten Gitterstrukturen heranwachsen, ein extrem stabiles Material, das jede Menge CO<sub>2</sub> speichert (Foto re.). Noch befindet es sich im Laborstadium, betreut von kanadischen Universitäten zusammen mit der **ETH Zürich**. Übrigens wird an anderer Stelle der Ausstellung ein Material für Energiespeicher jeglicher Größenordnung in einer speziellen Struktur aus Graphit und Beton vorgeführt, ohne Lithium, ohne toxische Gase, ohne Brandgefahr. ►





Nicht vordergründig Klimaschutz und Nachhaltigkeit sprach der Pavillon von **Österreich** an, aber letztlich hat jedes Bauen mit Umweltschutz zu tun, zumal das neu Bauen. Mit dem Fokus auf den eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnen, ja, auch in Wien trotz des dortigen vielgerühmten Systems des Sozialen Wohnens, bei dem die Sozialbindung nicht nach 20 oder 30 Jahren ausläuft wie bei uns. Thema war dagegen der Leerstand anderer Immobilien, die oft jahre-



lang unnütz herumstehen und besser genutzt werden könnten – so wie in **Rom!** (Foto li.) Was dort die „Bewegung für Wohnrechte“ betreibt, und als Initiative von unten mit beachtlichem politischen Gewicht erreicht hat, wird in einem eigenen Ausstellungsraum ausge-

breitet rings um eine Kartei mit Holztafeln zu den zahlreichen ungenutzten Arealen und Gebäuden in der Stadt. Teils wird dort bereits (mehr oder weniger legal) gewohnt oder sie warten auf Wiederbelegung, von der spektakulär überdachten, aber nutzlosen Sportarena über Lagergebäude, eine nie gefüllte Baugrube, die zum Freizeitsee wurde, bis zu Bürogebäuden zum Drinwohnen. Nicht reden, machen, den Baubestand weiter nutzen statt neu zu Bauen. „The Roman movements for housing rights are unparalleled in Europe in terms of size, continuity and resilience“ heißt es auf einem Plakat.

Ein ganz anderes Thema, das aber ebenfalls auf das „S“ in „ESG“ abzielt, schlägt der Pavillon der **USA** an. Dass dabei ein tatsächlich architektonisches Motiv angesprochen wird und nicht ein allgemein gesellschaftliches, ist fast die Ausnahme auf dieser Biennale, und doch birgt „the porch“ weitreichende soziale Implikationen (Foto re.). Was mit „Vorhalle“ nur unzureichend übersetzbar ist, bedeutet einen Raum dazwischen, zwischen öffentlich und privat. Wer dort unter der Veranda sitzt stellt sich dar – wie drei Präsidenten, die von ihrer Porch aus Wahlkampf geführt hätten, wie Fotos belegen – kann sich aber auch verbergen statt hinter Mauern hinter Teppichen, die zudem Frischluft fächeln wie im traditionellen Haus



der Südstaaten. Indigene haben dafür eine eigene Textilkultur entwickelt. Diese oszillierende Stufe zwischen drinnen und draußen ist in den allermeisten Neubauquartieren zugunsten der maximalen Ausnutzung von Baufeldern weg gefallen. Stattdessen stößt man auf harte Kanten, strikte Trennung, kaum Raum für informelle Begegnungen. Selbst zu den vorsorglich neuerdings in Quartiersplänen vorgesehenen Freiräumen mit Sitzgelegenheit muss man extra hingehen – und sitzt dann da wie bestellt und nicht abgeholt, die Plätze veröden oft sehr bald. Der alte US-Pavillon mit antikischem Säulenvorbau hat jedenfalls für die Biennale ein schickes Vordach aus Holzlamellen bekommen, zwischen denen die Sonne noch durch scheinen kann, das aber ausreichend Schatten für die Sitze darunter bietet.

Ein anderer US-amerikanischer Beitrag in der allgemeinen Ausstellung ist wohl eher satirisch gemeint: als ultimativer Klimaschutz ein Überzug für Häuser aus dem Stoff, aus dem die **NASA** Raumanzüge schneidert, samt eingenahten Erkern, Fensterklappen und Außentaschen. ■

Fotos: G. Escher

## WEITERE NACHRICHTEN

**Bochum:** Vonovia hat in Hj.1 2025 den bereinigten Vorsteuergewinn um 10,9% auf 984,3 Mio. Euro verbessert. Die Jahresprognose wurde entsprechend auf 1,85 bis 1,95 Mrd. Euro angehoben. Der bewirtschaftete Wohnungsbestand verringerte sich um 1% auf 608.133 WE zu einer Durchschnittsmiete von 8,22 Euro/qm und 2,1% Leerstand. Die Aufwendungen für Modernisierungen stiegen um 51,4% auf 368,3 Mio. Euro, für Neubau um 33,9% auf 131,6 Mio. Euro. Das Segment "Recurring Sales" stieg um 74,3% auf 38,7 Mio. Euro. Künftig sollen mehr sanierungsbedürftige Bestände gekauft und für den Wiederverkauf aufgewertet werden. Zum Stichtag wurde das Portfolio um 1,3% aufgewertet.

**Düsseldorf: LEG Immobilien** hat in Hj.1 2025 den AFFO um 15,4% auf 126,6 Mio. Euro gesteigert und rechnet für das Gesamtjahr mit über 220 Mio. Euro dank der zügigen Integration der BCP-Bestände. Zum Stichtag stieg die Portfoliobewertung um 1,2% und der LTV sank auf 47,6%. Im Zeitraum wurden 1.800 WE im Wert von 143 Mio. Euro verkauft. Die Durchschnittsmiete beträgt weiterhin 7 Euro/qm, der Leerstand sank auf 2,4%.

**Düsseldorf:** Das **Amtsgericht Düsseldorf** hat den Insolvenzplan der **Gebau GmbH** bestätigt. Das zur **Lindner Unternehmensgruppe** gehörende Unternehmen hatte Ende 2024 das Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung beantragt.

**Duisburg:** Auf Grund der planmäßigen operativen Geschäftsentwicklung verminderten sich hat in Q2 2025 die Miet- und Pachterlöse der **HAMBORNER REIT AG** um 2,1% auf 45,7 Mio. Euro und der FFO um 12,1% auf 24,9 Mio. Euro. Nach Dividendenauszahlung betrug der LTV auf dem Niveau von 44,3% und der NAV bei 9,51 Euro je Aktie (-2,9 % YTD). ■