

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 610 | 43. KW | 24.10.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe meine Töchter gefragt. **JA, lieber Herr Merz, da gibt es nichts zurückzunehmen.** Ob „Stadtbild“, das als freundliche Umschreibung eines auch sichtbaren Problems gedacht war, der richtige Begriff war, ist zu diskutieren. Aber allein die angestoßene Diskussion macht Sinn. Und gerade das dauernde woke, steuerfinanzierte Bildungsbürger „Drumherumgewäsch“ der letzten Dekaden - die **SPD** glaubt immer noch, der Arbeiter hätte „Gendern“ erfunden - ist doch der schleichende Grund für unsere heutige Gesamt-Misere. **Ja, lieber Herr Merz, meine „große“ Tochter weigerte sich vor einigen Jahren, mit dem Zug im Dortmunder Hauptbahnhof anzukommen** und 10 min in ihre Wohnung zu laufen. Meine „kleine“ Tochter musste in unserem beschaulichen Wiedenbrück mit Freundinnen hinter ihrem „entführten“ Fahrrad herlaufen. Das ging zum Glück gut.

Unser Stadtbild hat sich verändert. **Keine meiner Töchter hat mehr Lust, einfach in ihren jeweiligen Innenstädten abends alleine spazieren zu gehen.** Natürlich sind alle Menschen gleich. Es gibt deutsche Kriminelle. Kriminalität hat genetisch nicht das Geringste mit Hautfarbe oder Religion zu tun. **Es ist einfach nur so, dass der Anteil Kriminalitter ohne deutsche Pässe in Bezug auf die Kriminalittsquote insbesondere bei Gewalt- und Sexualstraftaten bei Faktor zwei bis drei oder bei Gewalt höher liegt.** Dabei interessiert kein Fahrrad- oder Ladendiebstahl. Bereits der Kölner **Kardinal Frings** ußerte in seiner Silvesterpredigt 1946 Verständnis für Ladendiebstähle aus Not. Daraus entstand die Redewendung „fringsen“. **Nur damals ging es um DEUTSCHE Ladendiebstähle.** Fakt heute ist, dass lt. PKS Polizeiliche Kriminalstatistik 2024 von **den „Attacken gegen das Leben“ 41% von Ausländern verübt werden, obwohl ihr Anteil an der Bevölkerung eher bei 8% liegt (Faktor 5).** Dabei ist eine Detail-Analyse der Kriminellen mit deutschem Pass noch nicht inbegriffen. Bei allen Körperverletzungen liegt der Ausländeranteil bei 38,5%.

Menschen sind alle gleich. In Firmen, die ich kenne, sind Syrer die zuverlässigsten Mitarbeiter. Der Gesundheitsbereich wäre ohne Zuwanderung nicht mehr funktionsfähig. Aber kultureller Hintergrund in Bezug auf körperliche Durchsetzung, Autorität, unterschiedliche Vorstellungen über das Zusammenleben der Geschlechter und vielleicht Fluchterfahrungen sind u. a. natürlich als Verhaltens-Thesen brauchbar. Schlimm ist die zunehmende Angst, in den öffentlichen Raum zu gehen. Der Verkauf klassischer „zu-Hause-Spiele“

hat zweistellige Wachstumsraten. **Aber was mich wirklich ankotzt, ist stumpfes Gutmenschentum völlig offener Zuwanderung** – für das ich 2015 übrigens selbst noch im Prinzip früherer Kriegswellen, z. B. aus dem ehemaligen Jugoslawien Verständnis, hatte. **Aber was für ein (politischer) Idiot muss man sein,** um anzunehmen, dass testosterongesteuerte junge Männer in misslicher Geschlechterrelation und ohne Einkommens- und Integrationsperspektiven sich mit Pfadfinder-Mentalität in den Innenstädten lediglich zu kulturellen Botschaftsgruppen versammeln.

Und **Wohlstandsverteilung gibt es sowieso nur in eine Richtung. Die volkswirtschaftliche Depression fängt jetzt erst an.** Jetzt erreicht es die letzten Daueroptimisten, die mangels Krisenvorsorge- bzw. Bewltigungsfhigkeit medizinisch sowieso die Anflligsten für Depressionen sind. Jetzt ist auch mit Ausnahme einiger Links-Grün-Roten Sozialbeharrer mit staatlichen Gelddruck-Füllhorn-Glauben klar, dass wir **KEINE KRISE, sondern ein STRUKTURPROBLEM** haben. Das prominente **Allensbach-Institut** sieht im Mittelstand klare **Anzeichen für Selbstaufgabe** (S. 13). Schlüsselbranchen zweifeln an ihrer eigenen Zukunft. Planungsunsicherheit und Attentismus haben aber hohe Bedeutung für die Immobilienwirtschaft. **Mehr als die Hälfte der Automobil-Zulieferer will den Kampf um chinesische OEMs als Kunden gar nicht erst aufnehmen.** Die **Probleme deutscher Schlüsselindustrien lgen in der Wettbewerbsfähigkeit, nicht in der Konjunktur,** wobei das auch noch ein Zirkelbezug in die Teufelsspirale ist. Darauf wiesen unser Chefvolkswirt und ich schon vor drei Jahren hin.

Leider mussten wir **die neue volkswirtschaftliche Analyse** unseres Chefvolkswirtes Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c. **Hanspeter Gondring, FRICS, aufgrund des Umfangs ans Ende setzen** (S. 24). Wer es nicht liest oder lesen kann, weil es mehr als 4.000 Anschläge sind, bleibt der Ökonomie/ Ökologie-Kompetenz der „Wirtschaft vor acht“ oder der Tagesschau ausgeliefert. In der **Fiktion vom Perpetuum Mobile** erkläre die Bundesregierung das Ende der Rezession, so Gondring. Zwar sei aus ökonomischer Sicht ein (Schulden-) Paradigmenwechsel not-



Hanspeter Gondring

Sorry, es geht noch eine Seite weiter ...

wendig gewesen. Denn nicht nur die Ampel, sondern schon die **Kohl-**Regierung in ihren letzten Jahren, als auch die **Schröder-** und dann die **Merkel-Regierung hätten „konsumiert“ statt „investiert“** und die Substanz verkommen lassen. Aber selbst die Regierung wisse, dass 100 Mrd. Euro schuldenfinanzierte Staatsnachfrage die Wirtschaft nur um 60 Mrd. steigern. Dennoch sei eine post-keynesianische Wirtschafts- und Fiskalpolitik in der Krise verständlich. Aber neoklassische Elemente wie der Sozialabbau, Entbürokratisierung, Subventionsabbau und De-Regulierung seien unvermeidlich. **Das Revival des Subsidiaritätsprinzips als fundamentales Ordnungsprinzip der Sozialen Marktwirtschaft sei existenziell.**

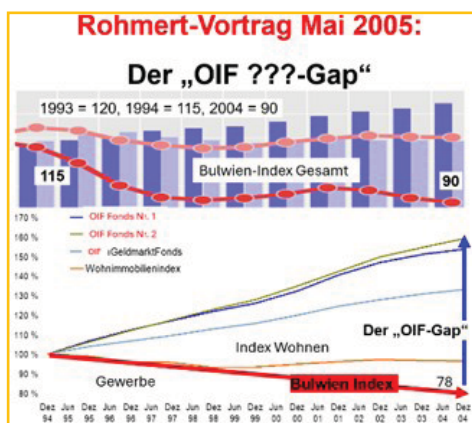
Auch weitere Mythen der Immobilienwirtschaft stellen wir heute zur Diskussion. Am Beispiel Frankfurts stellt **YouGov** fest, dass **über die Hälfte der Befragten (53%) gar keine Lust hat, in den New Work Topflächen der Innenstadt zu arbeiten** (S. 3). Jetzt wird es irre: **Nur noch jeder 15. Institutionelle Investor** investiert in Büro-Fonds. Gesundheitsimmobilien überholen Büros, stellt **IntReal** fest (S. 4). Die Begeisterung Hamburgs, sich als Modell für die Deindustrialisierung zur Verfügung zu stellen, zeigt: **Morgenthau** Enkel regieren Deutschland (S. 6). **Sabine Richter** hat die Reaktionen aus Wirtschaft und Politik zusammengestellt (S. 21). Übrigens, der Wert sämtlicher globaler Immobilien ist mit 400 Billionen USD zwanzig Mal so hoch wie der Wert allen jemals geförderten Goldes (S. 7).

Zur Kommentierung im Spannungsfeld zwischen Kurs und Immobilienbewertung und Marktentwicklung steht auch die **IREBS-Studie zur Bedeutung der Offenen Immobilienfonds für die Altersvorsorge** (S. 8). Lustigerweise fand ich in einem Vortrag von mir von vor über 20 Jahren (Mai 2005) vor dem Führungskreis eines prominenten Offenen Immobilienfonds eine Folie, die den **Gap zwischen der 2004er Fonds-Immobilienwertung** von ca. **160 Indexpunkten (1994 = 100)** im Vergleich zum **bulwien-Index** mit **78 Indexpunkten** aufzeigte. Ja, liebe **Halbzyklus-Spezialisten der Nullzinsphase**, Gewerbeimmobilien verloren im Index in der Dekade zwischen 1994 und 2004 fast ein Viertel ihres Wertes - soviel zum Mythos „Immobilien steigen immer im Wert“. Andererseits **blieb damals trotz Wertabweichung jeder Skandal für diesen Assetmanager aus**. Deshalb lasse ich den Namen (auch im Chart) weg.

Schmunzelnd fand ich im selben Vortrag den Verweis auf einen 2005er **DER SPIEGEL** Artikel auf „**Die Büroblase**“. Außerdem prognostizierte auf derselben Veranstaltung **Ralph Winter (Cerberus, Corestate, reich geworden)** den rasanten Aufstieg des Wohnsektors, den ich zwar schon 2000 in **DIE WELT** prognostiziert hatte, aber im Ausmaß durch die Zinsentwicklung völlig unterschätzte. **Soviel zum Thema Prognosen, Studien und Bewertung.** Außerdem bin ich wohl einer der letzten OIF-Befürworter für kleinere Privatinvestments in Immobilien.

Tja, und jetzt wird es weniger lustig: Künstliche Intelligenz bringt uns im Tagestakt neue **Anwendungsmöglichkeiten und auch Risiken der Euphorie** wie vielleicht zuletzt der Internet-Boom. Unser 608er Editorial von vor 4 Wochen ist schon überholt. Während ich die Internet-Entwicklung ab 1995 noch gut einschätzen konnte, wohl realistischer als jeder andere, stochere ich heute bei technologischen Entwicklungen des Quantencomputings mit Geschwindigkeitsfaktor im 10.000er Bereich und der schon mittelfristigen Chip-Entwicklung und damit mit den Auswirkungen der KI auf Immobilien und Rechenzentren völlig im Dunkeln. Im Trend profitiert im Perspektiven-Dreiklang „Immobilienperspektive gleich Mensch mal Geld mal Zeit“ Wohnen davon, dass mehr Menschen mit wahrscheinlich mehr Geld mehr Zeit in Wohnungen verbringen. **Für Büro ist KI Mist. Im Handel wird es eine neue Eskalationsstufe** mit Start des **ChatGPT-Einstiegs in den Handel** geben, wenn KI besser und vollständiger als jeder Verkäufer beraten kann, die persönlichen Vorlieben kennt und auch noch sofort Produkte anbieten kann (S. 10). **In der Immobilienwirtschaft kann es dramatisch werden**, wenn man die Ankündigung von **ImmoScout24** zu „HeyImmo“ (S. 16) weiterdenkt. KI kann Private und Institutionelle in Echtzeit durch alle Immobilienwirtschaftliche Prozesse führen und gleichzeitig alle Angebote durchforsten und abgleichen. Natürlich dauert das noch ein paar Jahre, aber aktuelle Leistungsfähigkeitskritik ist genauso blöd wie vor 30 Jahren die Einwände auf meine Internet-Wirkungstheorien für Büro, Handel und Logistik, dass die doch auf 12-Zoll Röhrenmonitoren nicht realisierbar seien. Bedenken Sie, KI lernt laufend und unaufhörlich hinzu. KI kann nach Lernphase problemlos alle Prozesse vom einfachen Wohnungsmietvertrag bis zu komplexeren Portfoliotransaktionen abbilden. NUR bei der KI-Wirkung auf dem Bau, die **Michael Fabricius**, DIE WELT, gerade beschrieb, bin ich mir „sicher“, dass es so nicht funktionieren wird. Nach meinen Erfahrungen mit dem Beharrungsvermögen des Handwerks bleibe ich da eher locker. Wie schon **Friedrich Schiller** leicht abgewandelt feststellte: **Gegen Handwerker „kämpfen Götter selbst vergebens“.**

**Viel Spaß beim Lesen
und diesmal sicherlich auch beim Mitdenken.
Ihr Werner Rohmert**



Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
YouGov: Mythos Mitarbeiterfokussierung Innenstadt (Rohmert)	3
IntReal: Nur noch jeder 15. Insti-Investor investiert in Bürofonds - Healthcare überholt Büro (Rohmert)	4
Hamburgs teurer Entscheid für Klimaneutralität bis 2040 (Rohmert)	6
Savills: Weltweites Immobilienvermögen beläuft sich auf fast 400 Billionen USD (Rohmert)	7
IREBS/ UI-Studie: Offene Immobilienfonds als wichtiger Altersvorsorgebestandteil (Rohmert)	8
JLL: Internationale Konzepte stabilisieren stationären Einzelhandel - KI droht mit Transformation (Rohmert)	10
Dt.Hypo: Immobilienklima leidet unter Bürofrust (red.)	12
Allensbach/ FTI-Andersch: Industrie erwartet Verlust deutscher Technologieführerschaft (Rohmert)	13
ImmoScout24: KI-Assistenten HeyImmo führt kostenlos und fundiert durch alle Immobilienprozesse (Rohmert)	16
BNPPRE: Galeria-Häuser treiben Retailmarkt(Rohmert)	17
JLL: Hoffnungsfaktor Logistik (red.)	17
Logistik schlägt Büro aus Investmentsicht (C. Rohmert)	18
CBRE/Colliers: Hotelinvestmentmarkt setzt Erholung fort	19
GREIX: Wohnungsmiet-Dynamik abgekühlt (red.)	20
Ifo: Wohnungsmieten werden Wachstumshindernis (red.)	21
Hamburg muss 2040 klimaneutral sein (Richter)	21
Büromarkt Hamburg mit solidem Ergebnis (Richter)	23
Impressum	25

Volkswirtschaftlicher Beitrag

Die Bundesregierung erklärt das Ende der Rezession: Die Fiktion vom Perpetuum Mobile (Prof. Dr.Dr. Hanspeter Gondring)	24
---	----

Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 179 von Dr. Gudrun Escher ab Seite 27

Grenzen des Wachstums? Vermischtes von der Expo Real 2025	1
Projekt des Monats: Wärmepumpe im Container - zum Beispiel in Duisburg	3
Allianz für Flächenaktivierung: Nachhaltige Entwicklung von Brownfields als Wirtschaftsfaktor	5
Impressum	4

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“; **Prof. Dr. Dr. Hanspeter Gondring** **FRICS**; **Caroline Rohmert**; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“.

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

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe, Empira AG, Garbe Unternehmensgruppe, vdp Research GmbH sowie HypZert.

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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.

MYTHOS MITARBEITER-FOKUSSIERUNG INNENSTADT

Ist das der geträumte Wunsch der Makler und Manager?

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

Die Mehrheit einer Befragung des Meinungsforschungsinstituts YouGov unter Arbeitnehmern liefert dem sonst der Maklerberichterstattung ausgelieferten Leser zwei überraschende Erkenntnisse: Die Mehrheit der Befragten ist gar nicht an einer Innenstadt-Location interessiert und Nachhaltigkeit ist mehr ein „nice to have“. Die Maklerzunft sieht dagegen derzeit Nachfrage nur nach Topflächen. Viele Flächen-Propheten fokussieren sich auf die New Work Flächen in Toplage als Zukunftsstandorte. Ein Abgesang auf B- oder C-Qualitäten folgt meist parallel. Die Realität sieht anders aus. (WR+)

„Der Immobilienbrief“/ PLATOW weisen seitdem CREM-Hype der 90er Jahre mit flächenspezifischer Käfighaltung regelmäßig auf menschliche Verhaltensweisen und den Wunsch hin, an seinem eigenen Schreibtisch in seinem eigenen Zimmer in Ruhe zu arbeiten. Der Autor wies damals als Unternehmensberater mit „schreibtischloser“ Praxiserfahrung darauf hin, dass das Ausschlussprinzip des eigenen Schreibtischs die Unternehmensloyalität fördere. An Gemeinschaftseigentum war schon Marx gescheitert. Die Unternehmensberatererfahrung zeigte klar, dass extern platzierte Mitarbeiter sich eher dem Kunden zugehörig fühlten und lediglich für Abrechnungen und Beschwerden ins Büro kamen. Prioritäten ändern sich auch mit dem Alter. Insofern sieht „Der Immobilienbrief“ nach weit über 30 Jahren kontinuierlich wechselnden Flächenkonzepten immer ein Nebeneinander von kommunikativ orientierten, innerstädtischen Topflächen mit hoher Flächeneffizienz und arbeitsorientierten Flächen in B-Lage bis hin zur Wohnraumnähe im Einzugsbereich. Da reichen auch B- und C-Qualitäten.

Die Immobilienentwickler Walker & Walker aus Frankfurt wollten es genau wissen und haben gemeinsam mit dem Meinungsforschungsinstitut YouGov die repräsentative Studie „Arbeitsplatz der Zukunft“ für den Standort Frankfurt durchgeführt. Die Ergebnisse sollten aber auf andere Standorte übertragbar sein. Befragt wurden 1.000 Menschen aus der Rhein-Main-Region.

Ergebnis: Viele gängige Annahmen über den idealen Arbeitsplatz sind überholt. Über die Hälfte der Befragten (53%) haben gar keine Lust im CBD zu arbeiten. Mit den Unentschlossenen ist für mehr als zwei Drittel der

Job wichtiger als die Citylage (56% eindeutig plus 18% Unentschlossene). Erreichbarkeit, Büroqualität und Umfeld können Lage ersetzen. Die Ergebnisse der Studie liefern



aus Autorensicht wertvolle Aufschlüsse für künftige Projekte. Standorte außerhalb der Frankfurter City hätten dann hohes Potenzial, wenn sie modern, gut erreichbar und auf die Bedürfnisse der Menschen zugeschnitten seien. Es sei sinnvoll, Standorte jenseits des CBD neu zu denken, fordert GF Ernst Otto Walker.

Eine der überraschendsten Erkenntnisse der Studie ist, dass die vermeintliche Top-Adresse Innenstadt Frankfurt an Anziehungskraft verliert. 53% der Befragten finden die Frankfurter Innenstadt als Arbeitsort unattraktiv, 38% geben sogar explizit an, nicht in der Frankfurter Innenstadt arbeiten zu wollen. Lediglich jüngere Teilnehmer zwischen 25 und 34 Jahren sind innenstadtaffin. Die Gruppe ab 35 Jahren lehnt die Innenstadt als Arbeitsort eher ab. Führungskräfte stehen der City etwas offener gegenüber. Da dürfte wohl ein eigener Parkplatz ebenso Auslöser sein, wie der geträumte Mainstream oder der „war for talents“, der im Moment in einer Feuerpause verschwunden ist. Schließlich fahren 66% mit dem Auto oder Motorrad zur Arbeit. Nur 27% nutzen den öffentlichen Nahverkehr. In allen Altersgruppen ist die Mehrheit aber bereit, auch in Randlagen oder in umliegenden Städten zu arbeiten, sofern Gebäudequalität, Arbeitgeber und Anbindung stimmen. Zahlreiche Restaurants und ein belebtes Quartier sind nachgelagert. Die Studie widerlegt aus Autorensicht den Mythos, dass eine Adresse im Zentrum automatisch ein Attraktivitätsfaktor ist.

Nachhaltigkeit? Nein, danke! Rund 45% der Befragten beantworten die Frage, ob Nachhaltigkeit die Wahl des Arbeitgebers beeinflusse, mit „Nein“. Wiederum sind

Personalien

BERLIN: Tilman Möller wurde von Heimstaden als Head of People & Culture Germany gewonnen. Der Personalexperte mit rd. 18 Jahren Erfahrung verantwortet künftig Personalplanung, -entwicklung, Performance Management und Talent Acquisition und soll das „Friendly Workplace“-Konzept an den deutschen Standorten weiterentwickeln. Möller ist gelernter Hotelfachmann; Stationen u. a. **Kempinski, InterContinental, Rotana, GCH Hotel Group, Co-match**. Zuletzt war er bei **McMakler** als Head of Talent Acquisition tätig.

BERLIN: Matthias Goßmann hat im September 2025 den Team Lead Vermietung im Asset Management der **CA Immo Deutschland GmbH** am Standort Berlin übernommen.

GLATTBRUGG: Carina Grühser wurde von **Interhome** zur **Chief Technology Officer (CTO)** ernannt. Sie verantwortet künftig die Technologie-Strategie und treibt die digitale Transformation des Ferienhauseinzelanbieters voran. Zuvor war Grühser Interim-CTO bei **Solaris SE**.

Young Professionals leicht nachhaltigkeitsorientierter. In der Gesamtbetrachtung jedoch dominieren aber die drei Kriterien Gehalt (75%), Jobprofil (66%) und schnelle Erreichbarkeit (50%). Nachhaltigkeit sei eher ein „Nice-to-have“ als ein entscheidendes Argument. ■

NUR NOCH JEDER 15. INSTI-INVESTOR INVESTIERT IN BÜRO-FONDS

Gesundheitsimmobilien überholen Büros

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

Bei aller „Der Immobilienbrief“-Skepsis an purem Büro-Optimismus scheint die Investorenwelt verrückt zu spielen. Nur noch jeder 15. immobilienfondserfahrene, institutionelle Investor will in Fonds mit Büros investieren. Die hoch management- und know-how-intensive Assetklasse der Gesundheitsimmobilien überholt im Investoreninteresse den Investmentklassiker Büro, berichtet IntReal International Real Estate KVG (IntReal) aus der aktuellen Investorenumfrage. Interesse an US-Immobilien sei deutlich rückläufig. (WR+)

Wie „Der Immobilienbrief“ seit 3 Jahren anhand der sechs großen Wellen, die Büros treffen und von denen lediglich Konjunktur zyklisch ist, regelmäßig herausarbeitet hat, steht das allgemeine Bürosegment unter Druck und differenziert sich seit jetzt 5 Jahren so weit aus, dass tradiertes Know-how überprüft werden muss. Im kommenden PLATOW Immobilien Special, dessen Einleitung der Autor diese Woche fertiggestellt hat, haben wir den Erkenntnisstand zur Wirkung der sechs großen Wellen aktualisiert und uns mit KI-Wirkungen auseinandergesetzt. Da der Autor für PLATOW vor fast 30 Jahren die Internet-Trends in der Immobilienwirtschaft recht gut gesehen hat, ist zu befürchten, dass wir auch hier nicht völlig falsch liegen.

Seit einigen Tagen wissen wir, dass KI für den Handel eine neue Eskalationsstufe bedeuten wird (vgl. S 10 „Internationale Konzepte stabilisieren stationären Einzelhandel“). Jetzt ist nach erster Meldung von ImmobilienScout24 klar (siehe Artikel S. 16), dass KI zukünftig jedermann vom einfachen Wohnungsmieter bis zum professionellen

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Personalien

PARIS: **Thierry Locatelli** wurde von **AEW** zum **Head of Investments France** befördert. **Cyrille Levassor** wird **Deputy Head of Investments France**. Locatelli verfügt über 30 Jahre Branchenerfahrung, u. a. bei **Société Générale** und **Natixis**. Beide sind seit 2013 bei AEW tätig und verantworten künftig Investments in Logistik-, Büro-, Handels- und Gesundheitsimmobilien.

LONDON: **Oscar Bernaldo de Quiros**, **Patrick Bingham**, **Marc Pamin** und **Otis Spencer** wurden von **Tishman Speyer** als **Managing Directors** ernannt, um das europäische Geschäft auszubauen. Bernaldo de Quiros führt Iberia & Italien, Bingham verantwortet Portfolio Management, Pamin das Wohnsegment Europa und Spencer das Industriegeschäft. Alle vier bringen langjährige Erfahrung aus Häusern wie **Round Hill Capital**, **Morgan Stanley**, **Aberdeen Investments** und **P3 Logistic Parks** mit.

'S-HERTOGENBOSCH: **Steijn Ribbens** wurde von **Kadans Science Partner** zum **CEO** berufen. Vorgänger **Michel Leemhuis** übernimmt den Posten des **Executive Chair Management Committee**. Ribbens ist seit 2015 im Unternehmen und leitete bisher die internationale Expansion.

Deals

NEUBURG AN DER DONAU: **VIB Vermögen AG** vermietet eine Neubauhalle plus Büro im GreenBiz Park Erding mit rd. 17.000 qm an die **Sonima GmbH** (pfenning-Gruppe).

nellen Investor durch alle Prozesse und Märkte führen kann. Einwände zur Leistungsfähigkeit der aktuellen Version sind aber genauso unsinnig wie 1995 uns gegenüber der Hinweis auf die Leistungsfähigkeit von 12-Zoll Röhrenmonitoren bei der Beurteilung der langfristigen Internet- und E-Commerce-Perspektiven. Am Dienstag berichtete dann noch **Michael Fabricius** in **DIE WELT** vom perspektivischen Einsatz der KI auf Baustellen, die geeignet sei, den riesigen Produktivitätsverlust auch vor Ort auszugleichen. **Nach Autoren-Erfahrungen mit dem Beharrungsvermögen des Handwerks sind wir da eher locker: „Gegen das Handwerk kämpfen Götter selbst vergebens“**, stellte schon **Friedrich Schiller** so ähnlich in "Die Jungfrau von Orleans" fest.

Institutionelle Investoren setzen weiter auf Immobilien, zeigt eine Erhebung von **IntReal International Real Estate KVG**. **Bürohäuser spielen aber kaum noch eine Rolle**, und Infrastrukturinvestments sollen steigen. **Insofern scheint unsere These, „wenn Investoren und Banken mit dem gescheitert sind, von dem sie etwas verstehen, wenden sie sich Dingen zu, von denen sie gar keine Ahnung haben“**, wie Rechenzentren und anscheinend besonders gehypt, den Gesundheitsimmobilien, zu.

Bei der Auswahl von Immobilieninvestments seien **Sicherheit und Nachhaltigkeit** wesentliche Kriterien, ist wohl eine **eher weniger überraschende Erkenntnis**. Mit Blick auf Investments der letzten Boon-Dekade **stellt sich nur die Frage, ob Investoren wissen, wovon sie reden**. Insgesamt beteiligten sich 71 Sparkassen, Banken, Versicherungen, Versorgungswerke, Stiftungen sowie Family Offices an der Umfrage.

Wie bei der Zielgruppenauswahl, bzw. der Bereitschaft sich an der Umfrage zu beteiligen, nicht anders zu erwarten ist, sind lediglich drei befragte Unternehmen nicht in Real-Asset-Fonds investiert. Der größte Teil davon (48% bzw. 34 Befragte) investiert sowohl in Immobilien als auch in Infrastruktur. 33 Teilnehmer (45%) beschränken sich ausschließlich auf Immobilien und lediglich einer ausschließlich auf Infrastruktur. Wohnen wird von 57% und Logistik von 54% favorisiert. Danach folgt Einzelhandel, hier insbesondere Nahversorger, mit 36% und Sozial- bzw. Healthcare-Immobilien mit 19%. **Damit lagen Gesundheitsimmobilien erstmals deutlich vor Büroimmobilien, in die nur noch 7% der Befragten investieren wollen.**

Geografisch liegt mit zwei Dritteln der Fokus klar auf Deutschland und Europa mit 63%. Deutlich rückläufig ist das Interesse an den USA. Mit 91% legen fast alle Befragten Wert auf eine Klassifizierung als Artikel-8-Fonds. Gleichzeitig sei eine deutlich zunehmende Sicherheitsorientierung zu beobachten. 56% planen vor allem Core-Investments. Für 33% kommen insbesondere Core-plus-Investments infrage. Das führt zu einer vergleichsweise moderaten Rendite- bzw. Ausschüttungserwartung. 40% der Befragten rechnen mit anfänglichen Ausschüttungsrenditen zwischen 3,5 und 4,0% p. a., ein Viertel ist mit 4,0 bis 4,5% zufrieden. 19% erwarten 4,6 bis 5,0%.

Markus Schmidt, IntReal, sieht die Assetklasse Infrastruktur offensichtlich auf dem besten Weg zu einer Bedeutung in Augenhöhe mit Immobilieninvestments. Dies gelte vor allem bei Investoren mit moderaten Renditeerwartungen und ausgeprägter Sicherheitsorientierung. Infrastruktur schaffe Diversifikationsmöglichkeiten. Zielgruppe sind insbesondere Anbieter von Lebens- oder Rentenversicherungen, die in der Lage sein müssen, aus den erwirtschafteten Renditen zuverlässig die Ansprüche ihrer Versicherten zu erfüllen, aber auch viele Family Offices und Stiftungen, die typischerweise sehr langfristige Anlagehorizonte und eine ausgeprägte Sicherheitsorientierung haben. Hinsichtlich der verschiedenen Subassetklassen im Infrastruktur-Segment sind für zwei Drittel der Befragten erneuerbare Energien am attraktivsten, gefolgt von Kommunikationsinfrastruktur mit 59%. Dabei stehen Europa (94%) und hier insbesondere Deutschland (45%) an erster Stelle. ■

MORGENTHAUS ENKEL REGIEREN DEUTSCHLAND

Hamburg entscheidet sich für Klimaneutralität 2040

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

Der europäische Green Deal hatte bereits mit dem Dekarbonisierungsprozess den Deindustrialisierungsprozess in Deutschlands Kernkompetenzen messbar eingeleitet. Die Europäische Union hat sich Klimaneutralität als Ziel für 2050 gesetzt. Hamburg zieht jetzt auf 2040 vor. Der Bund strebt Klimaneutralität bis 2045 an. Schon 1944, am Höhepunkt des 2. Weltkrieges, wollte US-Finanzminister Henry Morgenthau Jr. Deutschland zu einem Agrarstaat ohne Rüstungs- und Schwerindustrie machen. Der Repression von gestern folgt heute die Transformation für morgen. Dem „Morgenthau-Plan“ kam nur das Ost-West-Zerwürfnis in die Quere. Auch hier lassen sich heute Parallelen finden. Zudem werden NGOs zu Machtfaktoren. Die Kreuzkröte verhindert aktuell in Berlin den Bau von über 2.000 Wohnungen auf dem stillgelegten Güterbahnhof Pankow-Heinersdorf,

obwohl sie dort nach Stilllegung eher selbst erst zugewandert war und dort sowieso wieder durch Baumbewuchs zum Aussterben verurteilt ist. (WR+)

Hamburg macht mit dem „Hamburger Zukunftsentscheid“ vom Wochenende Schlagzahlen. „Wir haben jetzt das ehrgeizigste Klimaschutzgesetz Deutschlands“, jubelt Hamburgs Zweite Bürgermeisterin Katharina Fegebank (Grüne). Die Last daraus tragen aber wahrscheinlich diesmal nicht nur belastbare Gruppen, sondern alle von der Industrie über die Immobilien- und Wohnungswirtschaft und die privaten Zinshauseigentümer über den Verkehrsteilnehmer über Infrastruktur die öffentlichen Steuerkassen bis hin zum Mieter, denn ohne Mieterhöhung geht es nicht.

Wirtschaft und Verbände schäumen, hören wir aus der Hansestadt. Unsere Hamburg-Korrespondentin Sabine Richter hat die wesentlichen Reaktionen aus Wirtschaft und Politik ebenso zusammengefasst wie die Eckdaten der Entscheidung und ihre Voraussetzungen (s. S. 21).

Die Immobilienwirtschaft schüttelt den Kopf. Die Gesamtkosten für die Immobilienwirtschaft und private Ei-



#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  Real I.S.

gentümer von Zinshäusern liegen zwischen 40 und 54 Mrd. Euro ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen und Kapazitätsengpässen. **Nach „Der Immobilienbrief“-/PLATOW-Erfahrungen ist Dämmung von heute sowieso oft Sondermüll von Morgen.** „Das ist keine nachhaltige Klimapolitik, sondern ein kostspieliger Schnellschuss, der Vertrauen zerstört“, sagte **Axel Gedaschko, GdW**. Unvermeidbare Mieterhöhungen durch schnelle Transformation treffen weniger die gutverdienende städtische Elite, sondern die Mieter, die sowieso jeden Cent zweimal umdrehen müssten. Dem Gesetzentwurf der Initiative zufolge dürfen Kosten etwa für die energetische Sanierung von Wohnraum nur begrenzt an Mieter weitergereicht werden. Vermieter wiederum sollen durch Förderprogramme entlastet werden. Wie nicht mehr kreditfähige Privatvermieter von Altersvorsorge-Zinshäusern das stemmen sollen, bleibt schleierhaft. ■

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell.
kostenlos.
informativ.

WELTWEITES IMMOBILIENVERMÖGEN FAST 400 BILLIONEN US-DOLLAR

China vor USA, Japan und Deutschland

Ein Viertel der weltweiten Immobilienwerte steht in China. Der Wert sämtlicher globaler Immobilien (Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Agrarflächen) belief sich zu Beginn des Jahres 2025 laut Savills auf 393,3 Billionen US-Dollar. Mit dem ca. Vierfachen des globalen BIP blieben sie der größte Wohlstandsspeicher der Welt, so Savills. Immobilien übertreffen den kombinierten Wert von globalen Aktien, Anleihen und Gold bei weitem. So entspräche der Wert allen jemals geförderten Goldes mit 20,2 Billionen US-Dollar nur etwas mehr als 5% des gesamten Immobilienvermögens. Seit 2019 sei der Gesamtwert der globalen Immobilien um 21,3% gestiegen und liege damit weitgehend im Einklang mit dem globalen BIP-Wachstum im selben Zeitraum (25,6 %). (WR+)

Der Gesamtwert der weltweiten Immobilien ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,5% zurückgegangen. Das sei auf einen Rückgang des globalen Wohnimmobilienbestands um 2,7% auf 286,9 Billionen USD zurückzuführen. ►

HypZert

Immobiliengutachten in höchster Qualität

Volatile Märkte, zunehmende regulatorische Anforderungen und komplexe Objekte stellen hohe Anforderungen an die Bewertungsgesellschaften.



Unser Gütesiegel für
Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

- » ein breites Leistungsspektrum
- » qualitätsgesicherte Prozesse
- » flexible, ausreichend große Aufbauorganisation
- » Fachwissen und Experten vor Ort
- » Datenschutz und IT-Sicherheit

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



www.hypzert.de

Unternehmens-News

OFFENBACH: Im Rahmen eines Management- und Mitarbeiter-Buy-Outs haben die Gründungsgesellschafter **Axel Wünnenberg, Michael Denk** und **Dr. Peter E. Hein** gemeinsam mit weiteren Führungskräften und Mitarbeitern sämtliche Anteile der **Quadoro-Unternehmensgruppe**, bestehend aus der KVG **Quadoro Investment GmbH** und der operativen **Quadoro GmbH**, von der **Doric Gruppe** übernommen.

Quadoro verwaltet aktuell ein Portfolio von über 50 Energieinfrastruktur-Anlagen sowie ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Die strategische Ausrichtung zielt auf den weiteren Ausbau beider Geschäftsbereiche: Im Bereich Energieinfrastruktur liegt der Fokus auf Wind- und Solaranlagen sowie innovativen Speicherlösungen. Im Immobiliensegment gewinnen neben klassischen Büro- und Wohnimmobilien zunehmend Objekte der sozialen Infrastruktur mit zukunftsfähigen Nutzungskonzepten an Bedeutung.

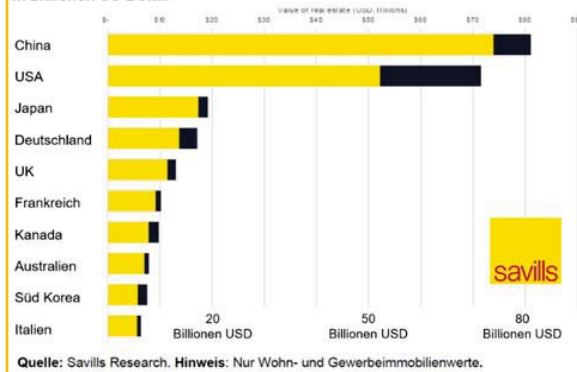
KÖLN: Die **PANDION AG** schließt mit einem Finanzinvestor eine Finanzierungsvereinbarung über 100 Mio. Euro zur Neustrukturierung bestehender Projekte. Die Auszahlung erfolgt jedoch unter aufschiebenden Bedingungen wie u. a. Verlängerung bzw. Refinanzierung wesentlicher Verbindlichkeiten. Auswirkungen auf die Anleihe 2021/2026 werden geprüft.

AACHEN: **onOffice GmbH**, die **Maklersprechstunde** und **Maximilian Wolf** übernehmen seit 6.10.2025 Anteile am **IMMOBILIEN-PROFI**. Gründer **Werner Berghaus** bleibt Teilhaber.

Grund seien die sinkenden Immobilienwerte in China, die ein Viertel des weltweiten Wohnimmobilienwertes ausmachen. Der Wert von Gewerbeimmobilien stieg dagegen um 4,1% auf 58,5 Billionen USD. Die Entwicklung wurde durch neue Bestände und durch stabilisierende Werte insbesondere in den USA unterstützt.

Agrarflächen erreichten mit +7,9% einen Gesamtwert von 47,9 Billionen USD. Laut Savills verfügt China mit einem Anteil von 23,5% am weltweiten Wert der Immobilienmarkt über den höchsten Wert, gefolgt von den Vereinigten Staaten mit 20,7%. Zusammen mit acht weiteren Ländern – Japan, Deutschland, UK, Frankreich, Kanada, Australien, Südkorea und Italien – machen die zehn größten Märkte 71% des gesamten weltweiten Immobilienwerts aus. ■

Die zehn wertvollsten Immobilienmärkte der Welt In Billionen US-Dollar



STUDIE SIEHT OFFENE IMMOBILIENFONDS ALS WICHTIGEN ALTERSVORSORGE-BESTANDTEIL

Gute Risikoeigenschaften und kaum Korrelation mit anderen Assetklassen

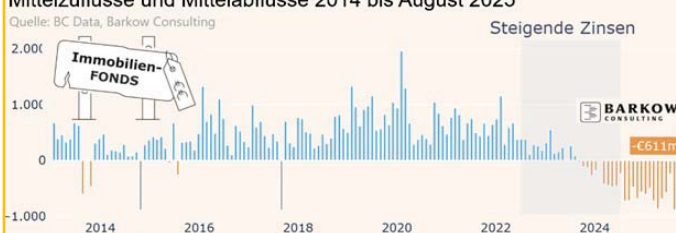
Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Während sich die Medien immer stärker auf Offene Immobilienfonds einschließen und die Anleger und ihre Berater mit den Füßen abstimmen, haben die Professoren Tobias Just und Steffen Sebastian von der IREBS die Rolle Offener Immobilienfonds (OIF) für die Altersvorsorge analysiert. „Der Immobilienbrief“/PLATOW gehören zwar zu den traditionellen Befürwortern der OIF für die Immobilienanlage von Kleinanlegern, tun sich aber immer schwerer mit der Argumentation für ein Neuinvestment. Die OIF neigen auch im Zuge der Entwicklungen wie immer sportlich prozyklisch zu medialer Marketing- und Botschafts-Zurückhaltung. Die Risiken für Altanleger hält PLATOW ebenso wie die oft beschworene Gefahr einer erneuten Massenschließung jedoch für überschaubar. (WR+)

Andererseits verschwindet seit Mitte 2024 jeden Monat weiteres Geld aus den Büchern der OIF. Gleichzeitig sind trotz einiger Bewertungskorrekturen insgesamt die Bewertungsänderungen, die z. B. JLL für Prime Office seit der Zinswende ermittelt hat, bei den OIF noch nicht angekommen. Teilweise liegt das natürlich auch daran, dass die OIF die Hype-Bewertungsauswüchse der internationalen Bewerter, „Maklerbuden“ wie manche fondserfahrenen BII-Bewerter hinter der Hand sagen, nicht mitgemacht haben. Im Backgroundgespräch meinte dennoch ein erfahrener bzw. schwergebeutelter Sanierer „die haben die gleichen Immobilien im Portfolio wie wir“.

Aktuell sind, wie Barkow Consulting ermittelte, die Mittelabflüsse weiter hoch. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist wirkt jetzt. ►

Offene Publikums-Immobilienfonds Deutschland Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse 2014 bis August 2025



Deals

BERLIN-CHARLOTTENBURG:

Aengevelt Immobilien unterstützt Jagdfeld Real Estate

bei der Vermietung der Berliner Objekte „Spreebogen Plaza“, und „Plaza Frankfurter Allee“.

In das direkt an der Spree gelegene „Spreebogen Plaza“ verlegt **R-E-L-T Logistik GmbH** seinen Verwaltungssitz.

PARIS: AEW kauft für einen

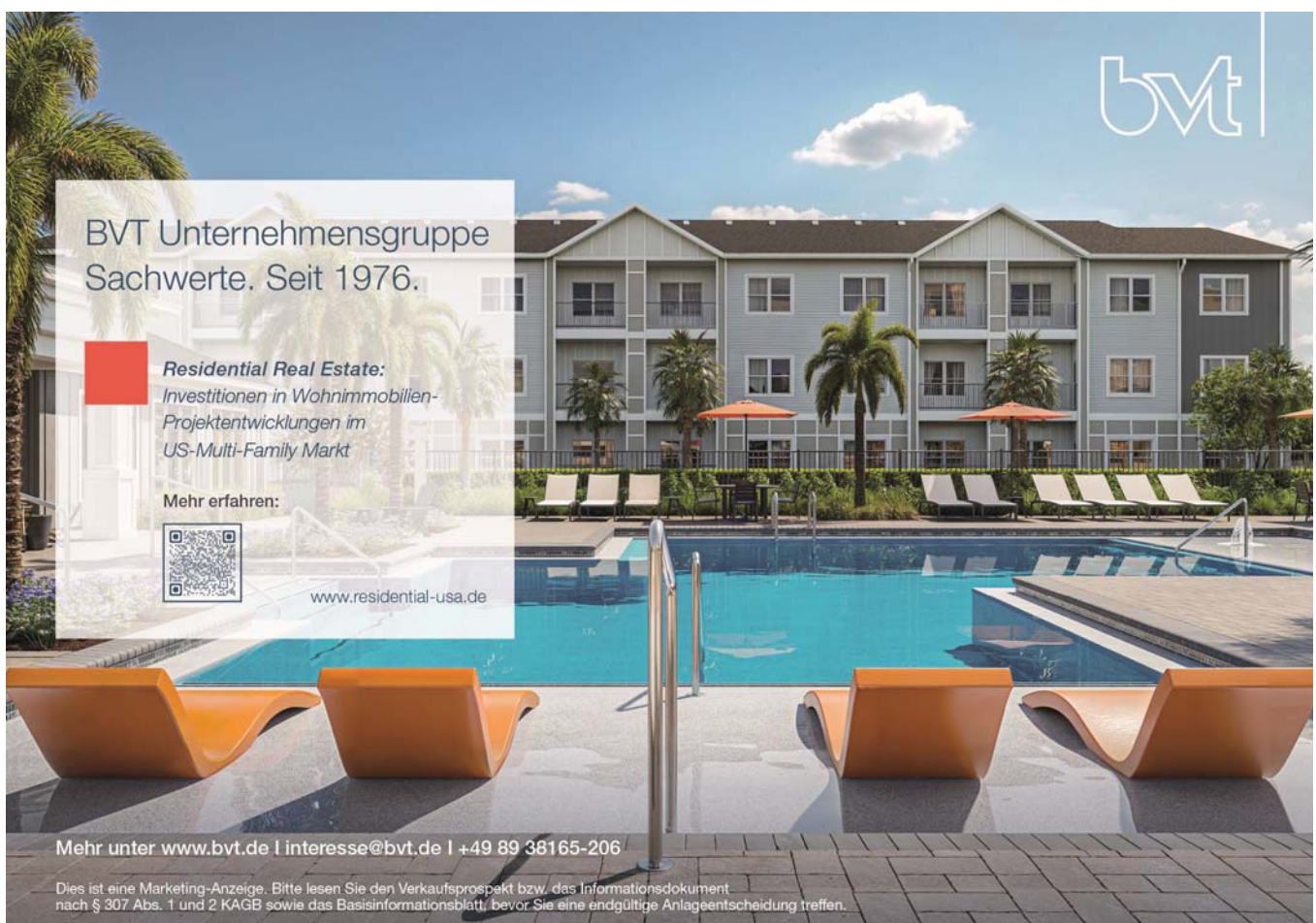
französischen institutionellen Investor ein Urban-Logistics-Portfolio mit rd. **97.000 qm** in Bordeaux, Lille, Lyon und Valence.

Alle Objekte sind voll vermietet. Mit dieser Transaktion steigt das seit Ende 2023 investierte Kapital auf 195 Mio. Euro.

Die Studie der IREBS zeichnet dagegen ein positives Bild. Offene Immobilienfonds hätten langfristig sehr gute Risikoeigenschaften. Die Möglichkeit auch für Kleinanleger, über mehrere Fonds zu streuen, verbessere die Portfoliostabilität. Institutionelle Investoren seien jetzt Frühindikator für Privatanleger. Deutsche Offene Immobilien-Publikumsfonds stellen lt. Studie mit einem verwalteten Fondsvolumen von rd. 118 Mrd. Euro per Ende Juni 2025 die mit Abstand größte Form der indirekten Immobilienanlage dar. Die IREBS, Regensburg, hat im Auftrag von **Union Investment** sowohl die Ursachen der Zu- und Abflüsse von Anlegergeldern als auch die Bedeutung von Offenen Immobilienfonds in einem strukturierten Alterssicherungsportfolio untersucht. Hierbei konnten auch erstmals interne Daten von sechs Offenen Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren untersucht werden. Die Daten wurden von Union Investment bereitgestellt.

Die Streuung über mehrere Fonds mit unterschiedlichen geografischen Verteilungen verbessere Schockabsorptionen bei gesamtwirtschaftlichen Veränderungen, wie zuletzt Zinserhöhungen, so Prof. **Tobias Just**, Leiter der **IREBS** Immobilienakademie. Die institutionellen Fonds liefen den Publikumsfonds zudem zeitlich voraus. Im Falle makroökonomischer Schocks reagieren die Zu- und Abflüsse von institutionellen Fonds schneller. Die Bewegungen dort ließen sich darum tendenziell als Frühindikator für Privatanleger nutzen.

Zusätzlich wurde in der Studie ein Multi-Asset-Portfolio aus Aktien, Anleihen und Offenen Immobilienfonds im Zeitraum von 2004 bis 2025 analysiert. Im Ergebnis haben Offene Immobilienfonds langfristig bessere Risikoeigenschaften als alle anderen Assetklassen und sind damit ein wichtiger Bestandteil in einem strukturierten Altersvor-



bvt

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:

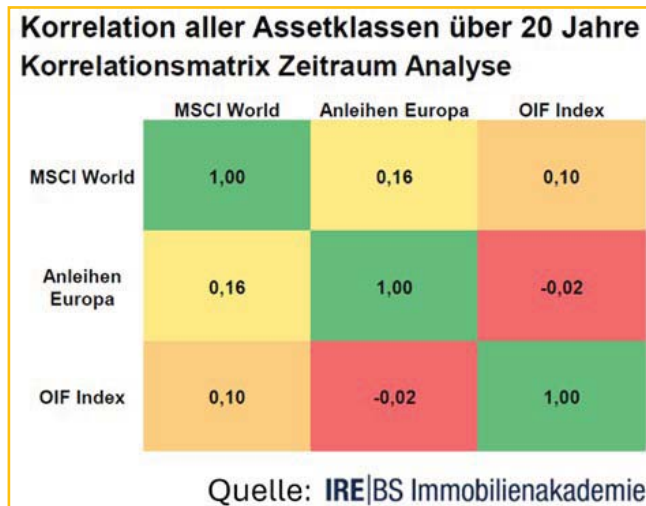


www.residential-usa.de

Mehr unter www.bvt.de | 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.

sorge-Portfolio. Laut Studie sinkt die Wahrscheinlichkeit eines Verlusts bei allen Assetklassen mit zunehmender Haltedauer deutlich und tendiert langfristig gegen null. **Offene Immobilienfonds erreichen diesen Punkt jedoch am frühesten und können so für Stabilität im Portfolio sorgen. Mit steigender Haltedauer näherte sich der durchschnittliche Verlust im Verlustfall an Null an.** Außerdem wiesen OIF im Betrachtungszeitraum eine sehr geringe Korrelation mit Aktien und Anleihen auf.



Bei langfristiger Anlagestrategie seien OIF nachweislich sicherer als andere Anlageklassen gewesen. **Andererseits seien kurzfristige Anlagen in OIF hingegen nicht rentabel,** so **Steffen Sebastian**, Professor für Immobilienfinanzierung an der IREBS. Auch **Michael Bütter**, CEO **Union Investment RE**, sieht die **Anpassungsnotwendigkeit der Assetklasse OIF**. Sie müsse sich dem veränderten Marktumfeld, insbesondere den höheren Zinsen, anpassen. Union reagiere mit einem klaren operativen Fokus. ■

INTERNATIONALE KONZEPTE STABILISIEREN STATIONÄREN EINZELHANDEL

Transformiert KI den Einzelhandel erneut?

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

„Der Immobilienbrief“ stellt Ihnen seit einigen Jahren die These vor, was Büro noch vor sich habe, habe der Einzelhandel bereits hinter sich. Die Transformation im Handel durch eCommerce ist schon weit fortgeschritten. Investment- und Vermietungsberichte stützen die These. Beim Investment in Einzelhandelsimmobilien halten lt. JLL mittelgroße Einzelhandelsobjekte den Investmentmarkt in der Erfolgsspur. Das Transaktionsvolumen liege konstant 10% über dem Vorjahreswert. Auch der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt hat mit 403.600 qm bereits nach drei Quartalen den durch-

schnittlichen Flächenumsatz der vergangenen fünf Gesamtjahre erzielt, berichtet JLL. (WR+)

Allerdings droht aus „Der Immobilienbrief“-/PLATOW-Sicht mit dem erst seit einigen Wochen geplanten Einstieg von ChatGPT und anderen LLM- und KI-Modellen in den Handel eine neue Eskalationsstufe. Inwieweit die so mögliche direkte Einkaufsberatung im KI-Chat mit sofortiger Bestellmöglichkeit lediglich den Wettbewerb innerhalb des eCommerce beeinflusst oder weitere Auswirkungen auf den Flächen-Handel hat, ist noch offen. Fachleute gehen aber weiter davon aus, dass Deutschland zu viele Handelsflächen hat. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht könnte eine fortgeschrittene KI-Einbindung in den Einzelhandel weitere Auswirkungen insbesondere außerhalb der Käuferlebnis-Ballungszentren haben. Bedenken Sie, bereits ab 1995 nach erster Beschäftigung mit dem Internet versprach Ihnen PLATOW, dass in 20 Jahren der Kühlschrank oder Speisekammer besser informiert sein würden als der normale Haushaltsvorstand und selbstständig Einkäufe durchführen werde. Die damalige Originalformulierung „In 20 Jahren ist der Kühlschrank intelligenter als die durchschnittliche Hausfrau“ ist heute gesellschaftlich nicht mehr opportun. KI-Einkaufsanwendungen dürften noch darüber hinaus gehen. Jetzt häufen sich fast täglich Botschaften zu weiteren personalrelevanten Einsatzgebieten. Gleichzeitig ist nach erster Meldung von ImmobilienScout24 klar (s. S. 16), dass KI zukünftig jedermann vom einfachen Wohnungsmieter bis zum professionellen Investor durch alle Prozesse und Märkte führen kann. Am Dienstag berichtete Michael Fabricius in DIE WELT vom perspektivischen Einsatz der KI auf Baustellen, die geeignet sei, den riesigen Produktivitätsverlust auch vor Ort auszugleichen.

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hält seinen Vorsprung von 10% im Vergleich zum Vorjahr auch im dritten Quartal 2025 konstant bei, so JLL. Mit einem Quartalsvolumen von knapp mehr als 1,3 Mrd. Euro in Q3 kommt der Markt bislang auf insgesamt 4,2 Mrd.



Euro. Die Zahl der Transaktionen stieg um 22 auf aktuell 169. Für das Gesamtjahr erwartet **Sarah Hoffmann**, Head of Retail Investment JLL, ein Ergebnis oberhalb der 5,6 Mrd. Euro des letzten Jahres. Dies sei umso höher einzuschätzen, da es zum gleichen Zeitpunkt des vergangenen Jahres bereits die doppelte Zahl an Großtransaktionen gab.

Fachmärkte haben ihre Spitzenposition aus dem Q2 2025 mit 29% Anteil behauptet. Supermärkte erzielen



German Real Estate Dialogue 2025 – Frankfurt, 11. November 2025
Ein Tag. Zwei Keynotes. Mehr als zehn Fachsalons. Über 100 führende Entscheider.

Der German Real Estate Dialogue bringt Investoren, Entwickler und Finanzierer zusammen, um neue Konzepte, Kapitalstrategien und die Zukunft der Städte zu diskutieren – mit Fokus auf Lösungen, Perspektiven und Austausch auf höchstem Niveau.

Ob Wohnen, Finanzierung, Logistik oder Stadtentwicklung – die Themen spiegeln die Dynamik und den Wandel der Branche wider.

Was alle verbindet, ist der Anspruch, auch in Zeiten des Wandels Impulse zu setzen und Perspektiven zu eröffnen.

German Real Estate Dialogue 2025 – Frankfurt, 11. November.
Treffen Sie die Entscheider. Gestalten Sie die Zukunft.

Melden Sie sich jetzt an. Mit dabei: Modulus Real Estate | Berenberg | Deutsche Bank
Sonar Real Estate | Invesco | BF.real estate finance | Gabriel | Instone Real Estate. und viele andere...



CONTACT: Dialogue Capital Ltd.,
London, TEL: +44 (0) 208 451 05 60
EMAIL: info@dialoguecapital.com
www.dialoguecapital.com

Among this year's Partners are:

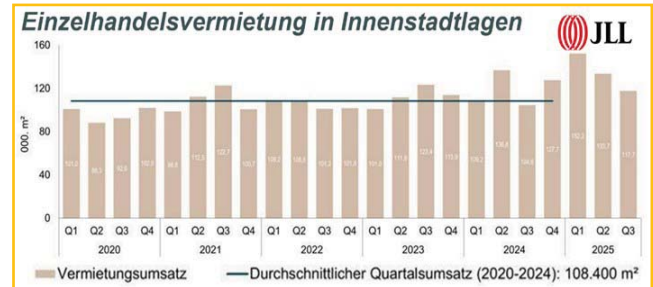


27% und Fachmarktzentren weitere 12%. Fachmarktprodukte machen damit mehr als zwei Drittel des Transaktionsvolumens aus. Shopping-Center verbuchen aktuell 17% Marktanteil vor Geschäftshäusern mit 12%. Warenhäuser wurden hingegen kaum gehandelt.

Die **Spitzenrenditen** in den zentralen Toplagen zeigen sich weiter durchweg konstant. Geschäftshäuser in München verzeichnen mit 3,2% die niedrigste Spitzenrendite. Dahinter folgen Berlin und Hamburg mit 3,4% vor Frankfurt (3,5%) und Düsseldorf (3,6%). Das Feld der sieben Metropolen komplettieren Stuttgart und Köln mit je 3,7%. Auch die anderen Nutzungsarten registrierten im Q3 eine stabile Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen. Shoppingcenter und einzelne Fachmärkte liegen weiterhin bei 5,9%, während Fachmarktzentren bei 4,6% verharren

In der Einzelhandelsvermietung erreicht der **Flächenumsatz mit 403.600 qm nach drei Quartalen den Schnitt der vergangenen Gesamtjahre**. Die expansivste Mietergruppe waren erneut die Textilhändler mit einem Flächenanteil von rund 30% am gesamten Umsatz. Etwa 43% des Flächenumsatzes der Textilhändler entfiel auf die zehn bedeutendsten Einzelhandelsmärkte in Deutschland. Die zweitgrößte Mietergruppe nach Flächenumsatz stammt aus dem Bereich Gastronomie/Food und erreicht in den ersten

drei Quartalen einen Anteil von 23%. Die **Spitzenmieten** blieben stabil. Einzig für die Düsseldorfer Königsallee wird



ein Anstieg von derzeit 280 Euro auf 290 Euro prognostiziert. Düsseldorf würde dann mit Berlins Konsummeile Tauentzienstraße gleichziehen. ■

IMMOBILIENKLIMA LEIDET UNTER BÜROFRUST

Alles außer Büro positiv

Die monatliche Erfassung des Immobilienklimas durch **bulwiengesa im Auftrag der Deutsche Hypo** sieht in der Summe eine Seitwärtsbewegung auf niedrigem Niveau. Grund ist der Frust der Büroinvestoren. (red+) ►

SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.



Mit 5 Mio. m² Mietfläche, einer Projektentwicklungspipeline von 1,9 Mio. m² und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 9,5 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.
garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

Deals

MÜNCHEN: AYKA ParX entwickelt für **Zeppelin Baumaschinen** ein Logistikzentrum in Köln mit rd. **16.400 qm** Innen- und **4.000 qm** Außenflächen. Vom neuen Standort aus steuert Zeppelin Planung, Beschaffung, Lagerung und Distribution von Cat-Ersatzteilen in Deutschland. Eckdaten: Baustart war im Frühjahr, Fertigstellung Sommer 2026, Inbetriebnahme 2027. Generalunternehmer **Köster Bau**; weitere Beteiligte: Architekt **k-fünf**, **KölnBusiness** Wirtschaftsförderung.

HAMBURG: Die Intaurus Unternehmensgruppe veräußert eine rd. 12.500 qm große Logistikimmobilie in Pfaffenhofen an **HIH Invest Real Estate** für den Fonds **HIH Deutschland+ Core Logistik Invest**. Langfristiger Hauptmieter ist die **New Flag GmbH**. Rechtlich/ steuerlich beraten **Baker Tilly** und **Glock Liphart Probst & Partner**. Vermittler war **Realogis**.

LONDON/ MÜNCHEN: Die Deutsche Finance International (DFI) startet die Plattform „**Techbox**“ und erwirbt für rund 90 Mio. Pfund das **Catalyst Bicester Estate** in Oxfordshire von Entwickler **Albion Land**.

HAMBURG: CLS Holdings plc vermietet über **CUBION Immobilien AG** im Dortmunder „**Gotic Haus**“ langfristig **14.700 qm** Bürofläche an einen behördlichen Nutzer.

BERLIN: Catella Investment Management (CIM) und **Catella APAM Property Ltd.** erwerben für **Catella European Residential III** ein Studentenwohnheim mit **207 Zimmern** auf 6.200 qm in Dublin.

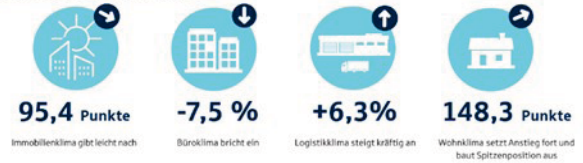
Lt. Harald Nolterieke, Leiter **Deutsche Hypo** München, verharren die Transaktionsmärkte weiterhin auf niedrigem Niveau. Institutionelle Investoren bleiben zurückhaltend. Dagegen nutzen Family Offices gezielt Chancen. Bei Büromietern seien nach wie

vor Büroflächen in Bestlagen mit exzellenten ESG-Standards besonders gefragt. Bei Handelsimmobilien konzentrierte sich das Investoreninteresse unverändert vor allem auf Nahversorger und Fachmärkte. Wohnimmobilien, gerne auch mit Handelsflächen im Erdgeschoss, stünden bei einigen Investoren hoch im Kurs. Im Bereich Logistik sei eine allmähliche Belebung der Mieternachfrage spürbar. Projektentwicklungen fänden wieder vereinzelt statt – jedoch selektiv und fast ausschließlich mit 50% Vorvermietung und 30% EK. Das Finanzierungsumfeld bleibe anspruchsvoll. Die größten Herausforderungen lägen aktuell in der Regulatorik und in der Bewertung.

Eine Analyse der einzelnen Segmente zeige, dass der Rückgang des Büroklimas einen entscheidenden Einfluss auf den Einbruch des Immobilienklimas hat. Alle anderen Segmente verzeichneten einen Anstieg. Im

Vergleich zum Vormonat muss das Büroklima einen Verlust von 7,5% auf 73,2 Punkte hinnehmen. Das Logistikklima steigt hingegen um 6,3% auf 109,1 Punkte, und auch das Hotelklima entwickelt sich mit einem Anstieg von 3,7% auf 112,5 Punkte positiv. An der Spitze liegt weiterhin Wohnen mit +0,6% bzw. 148,3 Punkten. Auch das Handelklima setzt seinen kontinuierlichen Anstieg fort (+ 0,5 Punkte) und landet bei 86,6 Punkten. ■

ZAHLEN DES MONATS



Immobilienklima nach Segmenten 2009 bis Oktober 2025



VOLKSWIRTSCHAFTSEXKURS FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Allensbach-Studie: Industrie erwartet Verlust deutscher Technologieführerschaft

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

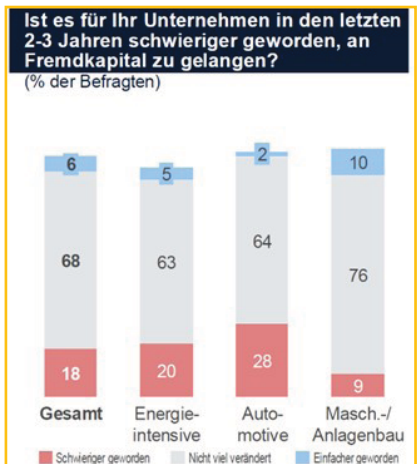
„Der Immobilienbrief“/„Der Platow Brief“ weist Sie seit nunmehr fast drei Jahren auf den schleichenden Verlust der relativen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands hin. In der „Sechs-Wellen-Theorie“, die sechs große Wellen sieht, die die Immobilienwirtschaft nachhaltig betreffen, ist nur die Konjunktur zyklisch. Der Verlust der relativen Wettbewerbsfähigkeit mit den vielen „Ds“, die fast alle nicht für Deutschland sprechen, ist ein durch Attentismus schon kurzfristig wirksamer Einfluss auf die Immobilien-Nachfrage und bedeutet eine Niveauveränderung. Anscheinend sehen das inzwischen auch institutionelle Anleger so. Gesundheitsimmobilien haben Büroimmobilien in Fondsinvestments überholt (siehe S. 4). Lange ernteten wir „Fehlender Optimismus“-Kritik. Inzwischen pfeifen es auch die roten Spatzen von den Dächern – solange es die sozial- und klimareligiösen Regulierungs-Grundüberzeugungen nicht beeinträchtigt. Eine aktuelle Befragung von Vorständen und Geschäftsführern deutscher Industrieunternehmen durch das Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Unternehmensberatung FTI-Andersch sieht jetzt deutliche Zeichen einer Selbstaufgabe. (WR+) ►

Schlüsselbranchen zweifeln an ihrer eigenen Zukunft. Das hat hohe Bedeutung für die Immobilienwirtschaft. **Zweifel und Planungsunsicherheit führen zu Attentismus** bei Einstellungen und Investitionen. Das ist noch schlimmer als die pressewirksamen Entlassungen. So fasst das **Institut für Demoskopie Allensbach** aus der Befragung von 169 deutsche Industrieunternehmen zusammen: „Die deutsche Industrie steckt nicht nur in einer Rezession – sie zweifelt an ihrer eigenen Zukunft.“

Deutschland verliert die Technologieführerschaft. Die Mehrheit (51%) der Maschinen- und Anlagenbauer geht davon aus, die Technologieführerschaft an das Ausland zu verlieren. **57% der Automobil-Zulieferer nehmen den Kampf um chinesische OEMs als Kunden gar nicht erst auf.** In der energieintensiven Industrie scheinen die Mittel zur Eindämmung hoher Energiepreise weitgehend erschöpft. Wo der Kreditzugang erschwert ist, stoppen 90% der Unternehmen Investitionen. 18% berichten von einem erschwerten Kreditzugang. **Fast die Hälfte baut Arbeitsplätze ab.** Fast jedes zweite Industrieunternehmen ist stark vom globalen Protektionismus betroffen. 30% der energieintensiven Unternehmen reduzieren Produkte. 22% verlagern Produktionsprozesse ins Ausland. 83% aller befragten Un-

ternehmen sehen ihre Planbarkeit verschlechtert mit Investitionsstopps und Arbeitsplatzabbau als Folge. **Das sind die zentralen Ergebnisse** der Studie des **Institut für Demoskopie Allensbach** im Auftrag der Unternehmensberatung **FTI-Andersch**.

Diese Untersuchung zeige, dass die Probleme deutscher Schlüsselindustrien tiefer als in der Konjunktur liegen. Sie lägen in der Wettbewerbsfähigkeit einer Vielzahl der Unternehmen, resümiert sagt **Christian Säuberlich**, Sprecher des Vorstands von FTI-Andersch. Das läge nicht nur an externen Rahmenbedingungen. Die Allensbach-Untersuchung mache erkennbar, warum Deutschland im internationalen Wettbewerb zurückfalle. Im **Maschinen- und Anlagenbau** werde der Verlust der Führungsrolle an die USA und China von der Mehrheit der Befragten (51%)



UNSER ANGEBOT?

WIR KAUFEN IHRE FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industrieareale, ungenutzte Brownfields oder leerstehende Gewerbeobjekte – wir kaufen an, verwirklichen Potenziale und bringen neue Perspektiven an den Start.

Finanzstark, mit Leidenschaft für Transformation und einem sicheren Gespür für nachhaltige Entwicklung, schaffen wir aus vermeintlichen Problemflächen zuverlässig lebendige, wirtschaftlich starke Standorte.

Unsere langjährige Erfahrung bündeln wir in Expertenteams, die sämtliche Prozesse der Projektentwicklung inhouse abbilden und nach dem Ankauf die Revitalisierung sanierungsbedürftiger Objekte bis hin zur Entwicklung moderner Quartiere im Einklang mit allen relevanten Stakeholdern umsetzen.

Aurelis Real Estate GmbH
+49 6196 5232-0 | info@aurelis.de

AURELIS.DE



Deals

MÜNCHEN: Deka Immobilien verkauft den Gewerbepark **BRIX** in Feldkirchen mit rd. 27.000 qm an **Sirius Real Estate Ltd.** **Colliers** vermittelte exklusiv und begleitete beide Parteien.

DÜSSELDORF/ KÖLN: PANDION übergibt 97 mietpreisgedämpfte Wohnungen mit rund 6.750 qm Fläche und eine Kita im PANDION ALBERTUSSEE an ein deutsches Family Office. Die Kita betreibt das **DRK**. Insgesamt entstehen bis 2029 750 Wohneinheiten im Quartier.

PARIS: AEW erwirbt in Pfungst bei Frankfurt ein 2024 fertiggestelltes Distributionslager mit 10.680 qm von **Ixocon** für einen deutschen Investor.

erwartet. Die deutschen Maschinenbauer erleben einen historischen Bruch. Das sei ein signifikanter Wandel im Selbstverständnis einer Branche, die jahrzehntelang als weltweiter Qualitätsmaßstab galt, sagt Säuberlich. 70% wären davon nach eigener Aussage stark oder sehr stark betroffen. 93% rechnen zudem mit einem breiteren Markteintritt chinesischer Hersteller in Europa. Zwar investierten betroffene Unternehmen in klassische Gegenmaßnahmen wie Softwarekompetenz, schnellere Innovationszyklen oder Nischenstrategien, jedoch blieben disruptive Schritte die Ausnahme.

Automotive: Die deutschen Automobilunternehmen stehen an einem Wendepunkt. Strukturelle Herausforderungen ihres Geschäftsmodells werden inzwischen offen eingeräumt. 83% der Zulieferer halten eine Zusammenarbeit mit chinesischen Herstellern für schwierig, fast die Hälfte (47%) sogar für sehr schwierig. Nur eine Minderheit baut gezielt Produkte oder Kapazitäten für diesen Markt auf. Die Mehrheit (57%) nimmt damit den Kampf um chinesische OEMs gar nicht erst auf.

Statt in das eigene Kerngeschäft zu investieren, suchen 79% der vom Strukturwandel direkt betroffenen Automotive-Unternehmen nach Geschäft in anderen Branchen wie im Bereich Rüstung (25%), gefolgt von Energie, Luftfahrt, Medizintechnik und der Bahnindustrie. **Nahezu alle Unternehmen in energieintensiven Branchen halten eine Abwanderung aus Deutschland für wahrscheinlich (94%).** Außereuropäische Wettbewerber profitieren von niedrigeren Energiepreisen, staatlichen Subventionen und weniger strengen Regularien.

Parallel schwächen weitere Faktoren die Handlungsfähigkeit. **83% sehen ihre Planbarkeit verschlechtert.** Fast jedes zweite Unternehmen (43%) ist stark vom neuen

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

Neue
Assetklasse

8%

Zielrendite p.a.

25 Jahre

Laufzeit

Länderallokation

wirtschaftsstärke Länder in
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

300 Mio. Euro

Fondsvolumen



Fonds-News

Die **BVT Unternehmensgruppe** aus München, langjähriger Spezialist für Immobilieninvestitionen im Bereich US-Multi-Family, hat den Vertrieb des Publikums-AIF „BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ gestartet. Der von der **derigo GmbH & Co. KG** verwaltete Fonds setzt die bewährte Residential Serie fort und plant Investitionen in mindestens 2 Class-A-Apartmentanlagen an der US-Ostküste. Erste Projekte werden bereits geprüft. Für die Kooperation kommen ausschließlich US-Partner mit nachweislicher Erfahrung, solider Bonität und erfolgreichem Leistungsnachweis in Betracht.

Der BVT Residential USA 21 ist der erste Publikums-AIF der Residential-USA-Serie, der als Artikel-8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung aufgelegt wurde. In den Investmentprozess fließen damit wesentliche ökologische und soziale Kriterien ein, orientiert an den 17 UN-Nachhaltigkeitszielen.

Die Mindestzeichnungssumme liegt bei 30.000 US-Dollar zzgl. Ausgabeaufschlag. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis 31.12.2031 geplant.

Die BVT ist langjährig erfahrener Spezialist für Investitionen in die Entwicklung von Wohnraum im US-Multi-Family Segment. Im Rahmen der Residential USA Serie wurden bislang 20 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von über 2,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 34 Class-A-Apartmentanlagen mit mehr als 10.500 Wohnungen entwickelt haben bzw. derzeit entwickeln.

Protektionismus betroffen. Künstliche Intelligenz ist zwar breit eingeführt, bleibt jedoch überwiegend auf generative Anwendungen wie etwa Text- oder Bilderstellung beschränkt. Industrielle Einsatzfelder wie Qualitätssicherung oder Predictive Maintenance werden bislang nur von einer Minderheit genutzt.

Bei der Finanzierung zeigt die Studie noch kein flächendeckendes Problem. Wo der

Zugang zu Fremdkapital jedoch hakt, wie bei Automotive und energieintensiven Branchen verschieben 90% die Investitionen. Fast die Hälfte (48%) hat bereits Stellen abgebaut. Weitere 16% planen dies. Die Finanzierungslücke trifft damit genau die Sektoren, in denen der Transformationsdruck am größten ist. **„Was wir sehen, ist kein konjunkturelles Tief, sondern ein Strukturbruch“**, sagt Säuberlich. **„In den kommenden Jahren werden ganze Industriezweige spürbar schrumpfen.“ Für die Immobilienwirtschaft sind damit aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ unmittelbare Folgen insbesondere durch Sekundäreffekte vor allem bei Büro und Logistik zu erwarten.** ■



KI-ASSISTENTEN FÜHREN DURCH ALLE IMMOBILIENPROZESSE

Die Informations-Dissonanz verschiebt sich perspektivisch völlig

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

Diese Woche hat ImmoScout24 den ersten speziell für Immobilienthemen entwickelten KI-Assistenten HeyImmo gelauncht. **Wir kennen den Leistungsumfang noch nicht, aber das ist ebenso nebensächlich wie vor 30 Jahren die Kritik an den PLATOW Internetvisionen, die ein 12 Zoll Röhrenmonitor doch gar nicht erfüllen könne. (WR+)**

KI lernt laufend und unaufhörlich hinzu. KI kann nach Lernphase problemlos alle Prozesse vom einfachen Wohnungsmietvertrag bis zu komplexeren Portfolio-transaktionen abbilden. Eine KI, die in tausenden Lerndokumenten geschult, Verträge und Daten auf Fallen untersucht, gäbe PLATOW durchaus mehr Sicherheit als das dahingeschnodderte Vorlesen des Notars. Auch das kann KI besser. KI in der Verwaltung dürfte längst auf der Todo-Liste der Assetmanager stehen. Im Privatkundenbereich kann KI ebenso wie im Handel als versierter Gesprächspartner direkt Vorschläge aus Plattformen unterbreiten. Das reine Makler-Vertriebsinteresse könnte in den Hintergrund treten. Auch hier müssen sich einige Berufszweige neu orientieren.

ImmoScout24 macht den Anfang. Der neue KI-Assistent HeyImmo biete individuelle Beratung für Mietsuchende, Kaufinteressierte, Mieter und Eigentümer. Auf Basis von ImmoScout24-Daten verfüge HeyImmo über Wissen und Verständnis entlang des gesamten Immobilienzyklus. HeyImmo sei kostenlos in der ImmoScout24-App und auf der Website verfügbar. HeyImmo führe als kostenloser KI-Assistent mit echtem Fachwissen durch alle Immobilienprozesse von der Suche nach der ersten eigenen Wohnung bis zum Kauf des Eigenheims und vereine die umfangreichen Immobiliendaten der Plattform mit modernster KI-Technologie. Fundierte Immobilienberatung sei bisher oft teuer und zeitaufwendig gewesen. Mit HeyImmo sei sie kostenlos, sofort verfügbar und

habe echte Immobilien-Expertise, sagt IS24-GF **Daniel Hendel**, vielleicht auch in Abgrenzung zu manchen selbster-nannten Immobilienfachleuten.

Mieter und Käufer erhalten sofort personalisierte Objektvorschläge. **HeyImmo unterstützt bei der Einschätzung von Marktpreisen und kann Finanzierungsoptionen für gefundene Objekte durchrechnen. Mieter können alltägliche von der Prüfung der Nebenkostenabrechnung über Energiespartipps bis hin zur rechtlichen Einordnung von Mieterhöhungen Wohnfragen klären.**

Fazit: Inwieweit die IS24-Technologie jetzt schon ausgereift ist, kann „Der Immobilienbrief“ nicht beurteilen. Dass sie viele Prozesse sinnvoll steuern kann und im Idealfall neutraler ist als menschliche, interessengesteuerte Beratung ist dagegen ausgemacht. Das dürfte eine Reihe Berufsbilder ersetzen. Inwieweit das Bild des honorigen Notars zur Beurkundung seiner eigenen Standardverträge langfristig bestehen bleibt, ist offen. Und ob nicht vielleicht die Zukunft des Grundbuchs in vielleicht sogar tokenisierten Blockchains liegt, ist auch noch offen. ■

GALERIA-KAUFHAUSSEGMENT TREIBT DEN RETAILMARKT

20% aller Handelsimmobilienvermietungen sind Galeria-/Signa Pleitenverwertung

Der Blick auf die großen gemeldeten Deals macht die Bedeutung der Signa-Pleitenverwertung für die positiven Meldungen im Investment deutlich. Allerdings fehlt hier noch das Zahlenwerk. BNPPRE hat aber die Bedeutung der Signa-Nachvermietungen für den gesamten handelsimmobilien-Vermietungsmarkt herausgearbeitet. Einen generellen Überblick hatte Ihnen „Der Immobilienbrief“ letzte Woche gegeben. (WR+)

Ermöglicht wurde das gute Vermietungs-Resultat lt. BNPPRE aber vor allem durch die zahlreichen Nachvermietungen in Galeria-Objekten. Insgesamt seien in den ersten neun Monaten rund 363.000 qm in den Citylagen deutscher Innenstädte vermietet worden. JLL hatte zuvor 403.600 qm gemeldet. Das dürfte auf Definitionsunterschieden zurückzuführen sein. BNPPRE hat das Hamburger Überseequartier außen vor gelassen.

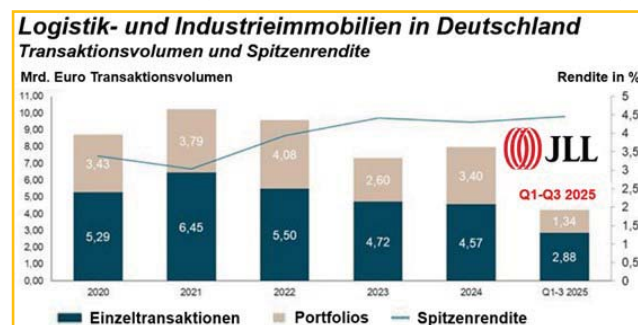
Allein die Nachvermietung in ehemaligen Galeria-Kaufhäusern machte mit rund 66.000 qm fast 20% des Umsatzes aus. Vor dem Hintergrund, dass die Vergleichswerte zwischen 2020 und 2024 bei rund 30.000 qm und einem Marktanteil von durchschnittlich 7% anzusetzen sind, werde die große Bedeutung des Kaufhaus-Faktors für die aktuelle Bilanz noch einmal unterstrichen, so BNPPRE. Beachtlich ist auch die Anzahl von fast 40 Abschlüssen.

Gegenüber den Vorjahren habe bei der Kaufhaus-Vermietung ein grundsätzliches Umdenken stattgefunden. Zum einen würden Kooperationen geschlossen wie beispielsweise mit **Decathlon**, um langfristig orientierte Nutzer zu platzieren. Zum anderen hat sich das Vermietungsgeschehen in Kaufhäusern im laufenden Jahr insgesamt kleinteiliger gestaltet. Ziel war die Nachnutzung der Flächen durch mehrere Retail-Nutzer, anstatt eine große mehrgeschossige Fläche nur einem alleinigen Mieter zu überlassen, erläutert GF **Christoph Scharf**. Über alle eingerechneten Verträge lag die durchschnittliche Mietfläche der Nachvermietungs-Deals somit nur noch bei 1.700 qm statt bei 2.500 qm wie in den Vorjahren. ■

HOFFUNGSFAKTOR LOGISTIK

Der rasante Boom der Logistikimmobilien, deren Top-Ankaufsrenditen 2020 an den 5% kratzten ist im Zuge der Zinswende und vielleicht auch neuen Nachdenkens stark abgeflaut, wie der Chart unten zeigt. Der deutsche Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien hat sich lt. JLL im dritten Quartal 2025 spürbar erholt und den Rückstand zum Vorjahr auf 11% reduziert. Zum Halbjahr hatte dieser noch bei 24% gelegen. In Q3 hat der Markt ein Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. Euro erzielt und damit den mit Abstand höchsten Quartalswert in diesem Jahr. Insgesamt stehen so nach drei Quartalen 4,2 Mrd. Euro zu Buche. (red+)

Dabei stieg die durchschnittliche Dealgröße von 20 Mio. Euro im Vorquartal auf 30 Mio. Euro. Trotz Rückgangs der Transaktionen auf 61 nach 65 im Q2 und 67 im Q1 wurde so ein höheres Volumen erzielt. Die positive Entwicklung gehe auf zunehmend größere Abschlüsse bei mittleren Volumina zurück, sagt **Diana Schumann**, JLL Head of Logis-



tics. Es fehle noch an Großtransaktionen jenseits der 100 Mio. Euro. 2024 waren es noch 15 Großdeals mit zusammen 2,2 Mrd. Euro. In den ersten 9 Monaten sind es erst knapp 850 Mio. Euro in 5 Deals.

Aktuell stimmten bei den beobachteten Angeboten oft Lage, Mieterqualität oder Preis für die wenigen Investoren der dreistelligen Millionen Kategorie nicht. Im Vergleich der Risikoklassen führen Core-plus-Immobilien das Feld mit 44%. In den vergangenen drei Jahren hatte ihr

Deals

HAMBURG: Die **B&L Gruppe** entwickelt im Projekt „Stadt-Kontor“ in St. Georg ein Upscale-Lifestyle-Hotel mit 328 Zimmern, das langfristig an die **Scandic Hotels Group** vermietet ist.

GERSTHOFEN: CONCRETE gewinnt **ALDI Süd** und **dm-drogerie markt** als neue Ankermieter im City Center Gersthofen (zus. rd. 2.300 qm). Die Vermietung erfolgte durch die **IPH Gruppe** im Rahmen der Repositionierung des rd. 9.000 qm großen Centers.

HAMBURG: LBI Lübecker Bucht Immobilien veräußert ein Neubau-Zinshaus mit 17 Wohneinheiten auf 1.000 qm in Großhansdorf an ein regionales Familienunternehmen. **Robert C. Spies** vermittelte

KÖLN: Ein prominenter Nachlass veräußert über **Aengevelt** ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Ehrenfeld an ein NRW-Family Office. Die Bruttoanfangsrendite beträgt rd. 4,6 % p.a. bei einer mittleren Kaltmiete unter 9 Euro. Der Einstiegspreis lag bei rd. 2.260 Euro/qm.

HOCHHEIM AM MAIN: Die **City 1 Group** erwirbt von **KAP Architektur Development** ein rd. 5.300 qm großes Baugrundstück. Geplant sind rd. 8.000 qm BGF für ca. 75 bis 80 Wohnungen. Der Baubeginn ist für den Sommer 2026 geplant

BERLIN: GSG Berlin vermietet im Gewerbehof Ullsteinstraße rd. 600 qm Büro-/Gewerbefläche an **FREI-BAU GmbH**. Der denkmalgeschützte Standort in Tempelhof bietet gesamt rd. 17.400 qm und ist WiredScore-Platinum zertifiziert.

Anteil aber stets mehr als 60% betragen. **Internationale Marktteilnehmer** waren mit 62% auf der Käuferseite aktiv und haben ihren Immobilienbestand im bisherigen Jahr um fast zwei Mrd. Euro aufgebaut. Bei den **Spitzenrenditen** gab es im Quartalsvergleich eine leichte Korrektur bei vier Städten: Berlin, Düsseldorf, Köln und Stuttgart verzeichneten einen Anstieg von 10 Basispunkten auf 4,50%, während Frankfurt, Hamburg und München weiterhin bei 4,40% verharren. **Bedenken Sie, zur Dekadenwende lagen die Spitzenrenditen Richtung 3%. Entsprechend sind die Multiplikatoren von jenseits der 30 auf 22 zurückgegangen.** ■

DER MARKT VERSCHIEBT SICH - LEISE, ABER DEUTLICH

Logistik schlägt Büro aus Investmentsicht

Caroline Rohmert, „Der Immobilienbrief“

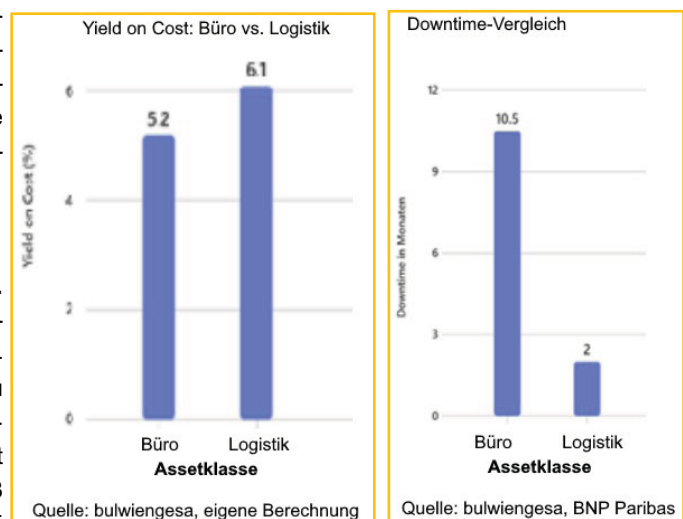
Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich im Wandel. Nicht abrupt, aber erkennbar. Während Büroimmobilien mit ESG-Anforderungen, technischen Aufrüstungen und steigenden Leerständen zu kämpfen haben, zeigt sich die Logistik stabil und renditestark. Die Branche ist realistischer geworden. Wer die Zahlen betrachtet, erkennt: Die Entwicklung ist klar.

Seit Monaten zeigt sich ein einheitliches Bild. Büroimmobilien kosten in der Repositionierung rund 4.500 Euro pro Quadratmeter - zuzüglich Capex. Mit realistischen 700 Euro ergibt sich ein Gesamtwert von etwa 5.200 Euro (Quelle: **bulwiengesa** Logistikmarktbericht, Gesamtmietbetrachtung Büro bulwiengesa). Bei einer Bruttomiete von 28 Euro entspricht das einer Yield on Cost von rund 5,2% - noch ohne Leerstands- oder Incentive-Phasen. In der Logistik liegen die Werte deutlich günstiger: 1.200 Euro plus 250 Euro Capex, also 1.450 Euro pro qm. Bei 8 Euro Miete ergibt sich eine Yield on Cost von rund 6,1% (Quelle: bulwiengesa Logistikmarktbericht, eigene Berechnung). Kürzere Downtimes und standardisierte CPI-Indexierungen verbessern zusätzlich die Planbarkeit.

Yield on Cost: Büro vs. Logistik: Der Renditevorsprung allein erklärt die Dynamik der Assetklasse nicht. Logistikimmobilien sind einfacher zu errichten, schneller zu vermieten und langfristig wartungsärmer. Nutzeranforderungen bleiben meist funktional, während im Bürosegment zunehmend technische und regulatorische Standards die Projektkosten bestimmen.

Downtime-Vergleich: Büro vs. Logistik: Die Baukosten haben sich 2024 auf hohem Niveau stabilisiert. Der Indexwert für Logistik liegt bei 103 Punkten (2023 = 100), Büro bei 105

(Quelle: bulwiengesa Logistikmarktbericht, **vdp** Index). Der Unterschied wirkt gering, ist in der Kalkulation jedoch entscheidend. Baustopps treten in der Logistik nur bei 0,7% der Projekte auf, im Bürobereich bei 4,7%, im Handel sogar bei 7,6% (Quelle: bulwiengesa Logistikmarktbericht). Die Umsetzungsquote bleibt damit in der Logistik deutlich höher. ►



Baukostenentwicklung Büro vs. Logistik (Index: 2023=100): Die Projektpipeline ist weiterhin stark. 2024 gingen rd. 4,29 Mio. qm Logistikfläche an den Markt, 2025 werden voraussichtlich 5,17 Mio. qm hinzukommen, 2026 noch 4,86 Mio. qm (Quelle: bulwiengesa Logistikmarktbericht). Das zeigt eine nachhaltige Struktur, keine Einmalentwicklung. **Panattoni** führt mit über 2 Mio. qm im Zeitraum 2020–2025, gefolgt von **GARBE** und **VGP**. 2024 entfielen 63% des Transaktionsvolumens von 6,9 Mrd. Euro auf Logistik, im ersten Halbjahr 2025 bereits 73% (Quelle: bulwiengesa Logistikmarktbericht). Die Logistik ist damit zu einer tragenden Säule des Investmentmarkts geworden.

Im Gegenzug schwächelt das Bürosegment. Der Flächenumsatz in den Big 7 lag im ersten Quartal 2025 bei rd. 730.000 qm - rund 12% unter dem Langfristdurchschnitt. Die Leerstandsquote stieg auf 7,4%, in Frankfurt und Düsseldorf sogar auf über 11% (Quelle: **BNP Paribas** Marktbericht Büro). Fertigstellungen halbierten sich, das Investorenvolumen liegt rund 70% unter dem Zehnjahresmittel. Der „Flight to Quality“ bleibt ein begrenzter Rettungsanker: Er stärkt Premiumobjekte, kann den Gesamtmarkt aber nicht stabilisieren.

Logistikimmobilien profitieren von einer breiten Nutzerbasis - von E-Commerce und 3PL über Produktion und Ersatzteilwirtschaft bis hin zur Verteidigungsindustrie. Auch asiatische Anbieter treten zunehmend auf. Die Nachfrage verlagert sich von zentralen zu funktionalen Standorten. Der Anteil peripherer Lagen an Neuentwicklungen stieg von 30% auf 36%.

Nachhaltigkeit bleibt auch in der Logistik ein Thema, wird aber stärker als Effizienzfaktor verstanden. Zertifikate dienen weniger der Imagepflege, sondern der besseren Vermarktbarkeit. Nutzer achten auf Energieverbrauch und Betriebskosten, weniger auf formale Plaketten. Im Bürobereich hingegen dominieren technische Systeme, deren wirtschaftlicher Nutzen häufig hinter den Erwartungen zurückbleibt. Technologische Entwicklungen wie Automatisierung, Robotik und KI-gestützte Lagersteuerung prägen die Branche zusätzlich. Standardisierte Grundrisse und flexible Nutzungskonzepte erleichtern die Wiedervermietung, reduzieren Capex und stabilisieren Renditen.

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt herausfordernd. Das BIP wächst um 0,2%, die Inflation liegt leicht über 2%, die Arbeitslosenquote bleibt stabil. Kapitalwertsteigerungen resultieren überwiegend aus Mieten, nicht aus Marktwertzuwächsen. Die Nettoanfangsrenditen im Bürosegment stagnieren bei 4,28% - nahezu unverändert seit Anfang 2024. Der Spread zur zehnjährigen Bundesanleihe liegt bei 30 Basispunkten (Vdp Index, BNP Paribas Marktbericht). Büroimmobilien bleiben anspruchsvoll: Hoher Capex-Bedarf, längere Vermarktungszeiten, sinkende Margen.

Logistikimmobilien dagegen bieten planbare Cashflows, indexierte Mietverträge und stabile Renditen.

Logistik ist 2025 die Referenzklasse des deutschen Immobilienmarkts - nicht spektakulär, aber verlässlich.

Im Gegensatz dazu bleibt die Logistik breit aufgestellt. Nutzer kommen aus E-Commerce, 3PL, Produktion, Ersatzteilwirtschaft - und neuerdings aus der Verteidigungsindustrie. Auch chinesische Anbieter mischen mit. Die Nachfrage verschiebt sich von „zentral“ zu „funktionsfähig“. Peripherieanteile an Neuentwicklungen steigen von 30 auf 36%.

Das Thema ESG spielt auch bei Logistik mit, aber anders. In der Logistik sind Zertifikate kein Selbstzweck, sondern Kostenargument. Zertifizierte Flächen sind nicht zwingend billiger, aber sie vermieten sich besser. Der Mieter achtet auf Energieverbrauch, nicht auf Plaketten. Das Büro dagegen kämpft mit Technik, die sich selbst amortisieren soll.

Technologie verändert zusätzlich das Spiel. Automatisierung, Robotik, KI-gestützte Lagersteuerung. Das klingt nach Zukunft, ist aber längst Praxis. Die Folge: Standardisierte, flexible Grundrisse, die Wiedervermietung vereinfachen. Das senkt Capex, verkürzt Downtimes und hält die Renditen stabil - genau das, was Investoren 2025 suchen.

Das alles passiert in einem makroökonomisch trüben Umfeld. Das BIP bleibt mit plus 0,2% im klassischen Schätzfehlerbereich. Die Inflation liegt leicht über 2%. Arbeitslosigkeit steigt leicht. Die Kapitalwerte steigen nur durch die Mieten. Die Multiplikatoren haben vielleicht den Boden erreicht. Die Nettoanfangsrenditen im Büro stagnieren seit Anfang 2024 bei 4,28%. Büroobjekte sind 2025 kein Ruin, aber sie sind Arbeit. Viel Capex, viel Diskussion, wenig Marge. Logistik dagegen liefert solide Cashflows, planbare CPI-Indexierungen und stabile Preise. Die Assetklasse Logistik ist 2025 die neue Benchmark - nicht spektakulär, aber effizient. Wer Stabilität sucht, findet sie dort. ■

HOTELINVESTMENTMARKT SETZT ERHOLUNG FORT

Portfolio-Deals prägen Q3 2025

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 lt. CBRE ein Transaktionsvolumen von 1,5 Mrd. Euro bzw. plus 50% im Vorjahresvergleich. Colliers kommt im Vergleich auf ein Plus von 44% bzw. 1,3 Mrd. Euro. Allein auf das Q3 2025 entfielen im CBRE Zahlenwerk 550 Mio. Euro (+7%). Die Brutto-Spitzenrendite blieb weiterhin stabil bei 5,25%, bzw. der

Deals

SCHÖNEFELD: SEGRO erweitert den SEGRO Park Berlin Airport um rd. 18.500 qm Logistikflächen im Bauabschnitt 4. und parallel im Abschnitt 7 um 20 Light-Industrial-Einheiten mit insgesamt rd. 27.500 qm. Die Fertigstellungen sind für Juli bzw. Januar 2026 geplant.

KÖLN: CA Immo vermietet im Objekt Johannisstraße langfristig rd. 3.160 qm. Neue Mieter sind **Rechtsanwälte Dr. Roos & Schmitz-Gagnon** (rd. 440 qm), **Arcadis** auf rd. 1.300 qm, **Bähr Ingenieure** auf rd. 1.000 qm, **SOCOTEC Ingenieure** auf rd. 440 qm. Berater waren mieterseitig **JLL** und vermietetseitig **Colliers**.

DUISBURG: CUBION Immobilien AG vermittelt rd. 10.000 qm Freilagerfläche an **CONDACO & KTD-M GmbH**. Der Spezialist für modulare Containerlösungen erweitert Lager- und Logistikkapazitäten. Eigentümer ist ein lokaler Investor.

HAGEN: VGP erwirbt vom Insolvenzverwalter das rund 280.000 qm große Gelände der ehemaligen **Kabel Premium Pulp & Paper GmbH** zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks.

BERLIN: LaSalle Investment Management kauft für einen deutschen institutionellen Anleger ein knapp 4.000 qm großes, Büroobjekt in Mitte, das langfristig vollständig an das **Bundesfinanzministerium** vermietet ist.

AACHEN: CTP startet Abbrucharbeiten für den **CTPark Aachen** auf dem ehemaligen **Vetrotech Kinon-Areal**. Geplant sind rd. 45.000 qm Light-Industrial-Flächen in drei Bauabschnitten. Fertigstellung Anfang 2027.

19-fachen Jahresmiete. Colliers sieht die solidesten, ESG-tauglichen Core-Produkte bei einem Faktor von 21,5 bzw. einer Rendite von 4,7% bei einer Bandbreite von guten Objekten von 4,7% bis 5,5%. (red+)

Wie nicht anders zu erwarten, sehen die Makler direkt den Beginn des neuen Immobilienzyklus. Bei einer Drittelung der Umsätze gegenüber 2019 dürfte hier der Basiseffekt



in Verbindung mit guten Übernachtungszahlen ein gewichtiges Wort mitgesprochen haben.

Die in den ersten sieben Monaten des Jahres 2025 erfassten **Übernachtungszahlen** liegen mit einem minimalen Rückgang um 0,2% praktisch auf dem Rekordniveau des Vorjahres, das von zahlreichen Großveranstaltungen wie der Fußball-EM profitierte. Allerdings seien die inflationsbereinigten, durchschnittlichen **Zimmerraten** in vielen Hotelmärkten in diesem Jahr bislang nicht weiter gestiegen.

Die aktivste **Käufergruppe** im bisherigen Jahresverlauf waren mit einem Anteil von 27% eigenkapitalstarke Eigenbetreiber, die rd. 409 Mio. Euro investierten. Sie investierten vor allem in betreiberfreie Objekte, um ihre Expansion voranzutreiben. Immobiliengesellschaften folgten mit 283 Mio. Euro (19%) und Privatinvestoren mit 241 Mio. Euro (16%). Der Anteil ausländischer Käufer stieg mit 63% auf den höchsten Stand der letzten 10 Jahre. Die Value-Add-Strategie blieb auch im laufenden Jahr die dominierende Anlagestrategie (44%). Das Core-Segment kam auf 25% Anteil.

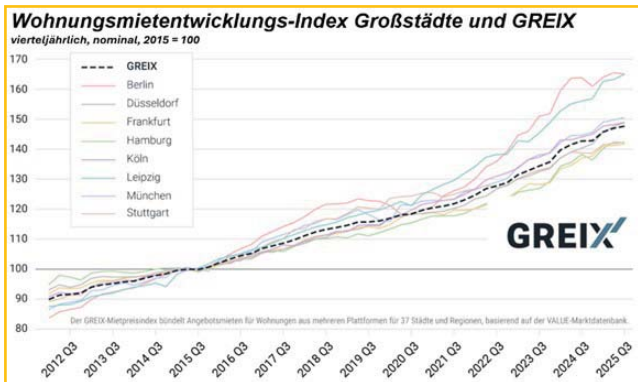
57% des Hotel-Gesamtvolumens entfiel auf die **Top-7 Märkte**. Berlin liegt mit 322 Mio. Euro und anteiligen 22% des Gesamtvolumens vor München mit 276 Mio. Euro und 18% Anteil und Köln mit 11% bzw. 165 Mio. Euro. Der Trend zu größeren Transaktionen setzte sich weiter fort. In den ersten drei Quartalen wurden bereits 11 Deals (VJ.: 5) mit einem Volumen von jeweils mehr als 50 Mio. Euro verzeichnet. Dadurch stieg die durchschnittliche Losgröße um 61% auf 26,7 Mio. Euro. Für das Gesamtjahr 2025 erwartet CBRE ein Investitionsvolumen von gut 2 Mrd. Euro. ■

WOHNUNGSMIET-DYNAMIK ABGEKÜHLT

Lt. steuerfinanziertem Index GREIX steigen die Mieten in deutschen Städten nur noch so schnell wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Gleichzeitig bleibe das Angebot an Wohnungen gering. Vermietungen fänden in Rekordtempo statt. Das zeigt das aktuelle Update des GREIX-Mietpreisindex, der vom Kiel Institut für Weltwirtschaft veröffentlicht wird. Der Index bündelt Angebotsmieten für Wohnungen für 37 deutsche Städte und Regionen. (red+)

Im Vergleich zum Vorquartal (Q3 zu Q2 2025) legten die Angebotsmieten um 0,5% zu. Inflationsbereinigt stagnierten sie. Gegenüber dem Vorjahresquartal stiegen die Mieten

nominal um 3,5% und inflationsbereinigt um 1,2%. Das sei der niedrigste Jahreszuwachs seit Ende 2021. Die Mietdy-



namik habe sich nach den hohen Steigerungen der letzten Jahre deutlich abgekühlt, stellt Projektleiter **Jonas Zdrzalek** fest.

Am stärksten stiegen die Mieten im Quartalsvergleich in Leipzig (+1,1%) und Düsseldorf (+0,7%). In München, Frankfurt und Köln betrug der Anstieg jeweils 0,5%, in Stuttgart 0,3%. Leichte Rückgänge gab es in Hamburg (-0,2%) und Berlin (-0,3%). In München lag die durchschnittliche Kaltmiete im Q3 mit 22,96 Euro an der Spitze, gefolgt von Frankfurt mit 17,55 Euro, Stuttgart mit 16,11 Euro, Berlin mit 15,82 Euro, Hamburg mit 15,62 Euro, Köln mit 15,21 Euro, Düsseldorf mit 14,40 Euro und Leipzig mit 10,14 Euro. Im gewichteten Durchschnitt über alle 37 Städte und Regionen lag die Quadratmetermiete bei 14,16 Euro. ■

WOHNUNGSMIETEN WERDEN ZUM WACHSTUMSHINDERNIS

ifo Institut sieht sozialen und ökonomischen Sprengstoff

Der Mietmarkt in deutschen Großstädten spaltet sich zunehmend. Während bei bestehenden Verträgen die Mieten nur moderat zulegten, stiegen die Mieten bei Neuverträgen in den sieben größten deutschen Städten seit 2013 um rund 75 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie des ifo Instituts. Diese Entwicklung drohe zum sozialen Sprengstoff und zum Wachstumshemmnis für Städte zu werden. Wenn Arbeitskräfte sich Wohnen vor Ort in den Metropolen nicht mehr leisten können, verlieren die Städte an wirtschaftlicher Kraft, beschreibt Oliver Falck, Leiter des ifo Zentrums für Innovationsökonomik, die Erwartungen. (red+)

Im Durchschnitt betrage der Unterschied zwischen bestehenden Verträgen und Neuverträgen 4,48 Euro pro qm, bzw. 48% Aufschlag. Besonders groß sei die Differenz in Berlin mit rund 70%, gefolgt von München mit 45% und Hamburg mit 37%. In Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düssel-

dorf liegen die Aufschläge zwischen 30 und 36%. Während Mieter im Bestand von regulierten und stabilen Preisen profitierten, zahlten Wohnungssucher deutlich höhere Mieten.

Im Bestand liege die durchschnittliche Mietbelastung bei Haushalten mit niedrigem Einkommen seit Jahren stabil bei rund 35%. Bei Neuvermietungen seien in Großstädten inzwischen fast 50% erreicht. Daher blieben Mieter in bestehenden Verträgen, auch wenn diese nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passen. Das senke die Mobilität und beeinträchtige ihre Verfügbarkeit für den Arbeitsmarkt. Die Politik müsse stärker auf der Angebotsseite beim Bau ansetzen. Die Regulierung von Mietpreisen könne zwar dämpfend wirken, löse aber das Problem des knappen Wohnraums nicht. ■

VOLKSENTSCHEID: HAMBURG MUSS BEREITS 2040 KLIMANEUTRAL SEIN

Wirtschaft und Politik sind entsetzt

Sabine Richter

Die Bürger haben entschieden: Hamburg muss, das schreibt das nun verabschiedete Klimaschutzgesetz vor, 2040 klimaneutral werden - fünf Jahre früher als der Bund, zehn Jahre früher als Europa. Eine Mehrheit von 53,2% (303.936 Stimmen) hat den Zukunftsentscheid angenommen. Das Ergebnis ist für den Senat bindend. Die Wahlbeteiligung lag bei 43,7%. Interessanterweise haben laut Statistikamt Nord eher die älteren Bürger und nicht wie zu erwarten gewesen wäre, die jüngeren für den Klimawandel gestimmt.

„Hamburg hat jetzt das ehrgeizigste Klimaziel“, stellte die Zweite Bürgermeisterin **Katharina Fegebank** (Grüne) fest. Ob es gelinge, sei unklar. Der Gesetzentwurf der Initiative sieht jährliche Obergrenzen zum Kohlendioxid-Ausstoß vor, formuliert aber keine konkreten Maßnahmen.

Grundsätzliche Änderungen erst ab 2030: Schnelle Änderungen hat Bürgermeister **Peter Tschentscher** bei der kurzfristig einberufenen Pressekonferenz ausgeschlossen. Das Ziel des Senats und die bisherige gesetzliche Vorgabe, dass in Hamburg die CO₂-Emissionen im Vergleich zu 1990 bis zum Jahr 2030 reduziert werden sollen, blieben bestehen, sagte der Bürgermeister. Der Senat könne die bestehenden Planungen für die aktuelle Legislaturperiode grundsätzlich unverändert fortführen.

Grundlegende und weitreichende Änderungen folgten erst von 2030 an, so der Bürgermeister, was die Klimaschützer der Initiative bereits zu Protesten veranlasste. Neu ist die Anforderung, jährliche Schätzbilanzen aufzustellen und einen linearen Pfad der Verringerung der Emissio-

Unternehmens - News

BERLIN: Die **International Campus Group** sichert sich eine Portfoliofinanzierung über **313 Mio. Euro** für 9 Objekte (7x **The FIZZ**, 2x **HAVENS LIVING**). Finanzierungspartner sind **BNP Paribas** und **Société Générale**. Berater sind **Gibson Dunn**, **Greenberg Traurig**, **Stibbe Advocats**, **EY**, **CBRE** und **Marsh McLennan**. Die Laufzeit beträgt 2 Jahre plus 3 Verlängerungsoptionen.

AMSTERDAM/ DÜSSELDORF: **Redevco** stellt als Green Loan **67 Mio. Euro** für zwei Mid-Box-Logistikprojekte mit **63.000 qm** in Frankfurt und Karlsruhe bereit. Kreditnehmer ist ein Joint Venture aus **Invesco Real Estate** und **Propel Industrial**.

DUBLIN: Die **BayernLB** beteiligt sich an einer von **Standard Chartered** gezeichneten Green Senior Term Facility über **268 Mio. Euro** zur Refinanzierung von **College Square**, entwickelt von **M&G Real Estate** und **Marlet Property Group**. Das Mischnutzungsprojekt umfasst rd. **38.555 qm Büro** und **57 Wohnungen** und zählt zu Irlands energieeffizientesten Gewerbecomplexen.

HAMBURG: **Metroplan** erhält neue General- und Fabrikplanungsmandate in Aviation, Chemie und Industrie mit rund **120 Mio. Euro Investitionsvolumen** und insgesamt rund **50.000 qm Nutzfläche** in Deutschland und Osteuropa.

nen zu verfolgen. Tschentscher bemängelte, dass seitens der Initiative und Befürworter des Volksentscheids keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen worden seien, wie man die Klimaziele erreichen wolle. Der Senat hat schon im Vorfeld angemerkt, dass dieses Ziel nur erreicht werden könne, wenn auf Bundesebene die nötigen Voraussetzungen geschaffen würden. Zudem müsse „das Erreichen der Klimaziele bereits ab 2040 bezahlbar und sozialverträglich sein“, forderte Tschentscher.

So soll es aus Sicht des Senats konkret weitergehen: Ab 2026 gelten nach dem Klimaentscheid gesetzliche Höchstmengen für CO₂-Emissionen, die den Minderungspfad bis zur Klimaneutralität festlegen. Die Aufteilung auf die Sektoren private Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung, Industrie sowie Verkehr muss vom Senat im Hamburger Klimaplan festgelegt werden. Zur Überprüfung des Minderungspfades führt die Umweltbehörde eine jährliche Schätzbilanz ein. Sie muss erstmals für das Jahr 2025 erfolgen.

Da für dieses Jahr noch keine gesetzlichen Höchstmengen gelten, hat diese Bilanz noch keine unmittelbaren Folgen. Die Schätzbilanz für das Jahr 2026 muss bis zum 30. Juni 2027 vorgelegt werden. Dabei wird erstmals geprüft, ob die gesetzliche Höchstmenge an CO₂-Emissionen für das Jahr 2026 eingehalten wurde. Weist die Schätzbilanz eine Überschreitung auf, muss der Senat gemäß dem neuen Gesetz innerhalb von fünf Monaten Maßnahmen ergreifen, um die CO₂-Überschreitung auszugleichen. Diese Maßnahmen unterliegen dem Gebot der Sozialverträglichkeit sowie den Maßgaben der Landeshaushaltsordnung, insbesondere der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, heißt es vom Senat.

Das neue Klimaschutzgesetz verpflichte die Hansestadt ausschließlich darauf, Maßnahmen in ihrer eigenen Regelungskompetenz vorzunehmen. Bundes- und EU-Recht sind hiervon nicht erfasst. Der Senat will den Hamburger Klimaplan nunmehr an die zusätzlichen formalen Anforderungen hinsichtlich der Jahresemissionsmengen und der Aufteilung auf die Sektoren „innerhalb der vorgesehenen Frist von zwei Jahren anpassen“.

Die dafür nötigen Voraussetzungen auf Bundesebene seien

- Eine umfassende Dekarbonisierung der Wärme- und Energieversorgung mit einem zeitnah zu erreichenden Bundesstrommix mit 80 Prozent erneuerbarer Energie.
- -Zielführende Rahmenbedingungen für den Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft und eine schnelle Umsetzung der Hamburger Wasserstoffprojekte.
- Ein exponentieller Hochlauf der Elektromobilität.
- Eine Wende in den Sanierungsanforderungen an den Gebäudebestand, um die Sanierungsrate erheblich zu steigern, sowie geeignete Standorte für die unterirdische Speicherung von CO₂ und einen dafür europaweit gültigen regulatorischen Rahmen.

Wirtschaft und Politik sind entsetzt: „Über der Stadt ziehen dunkle Wolken auf“, so ein Kommentar im **Hamburger Abendblatt**. Die Verzweiflung in der Wirtschaft, insbesondere auch der Immobilienwirtschaft, sei mit Händen zu greifen. Auch in der Bürgerschaft mit **SPD** und **CDU** hatte es zusammen mit der grünen Bürgerschaftsfraktion eine klare Mehrheit für ein Nein gegeben. Die Gewerkschaften waren sich uneins.

Dennis Thering, Fraktionsvorsitzender der CDU in der Bürgerschaft und Landesvorsitzender seiner Partei, erwartet Unternehmensverlagerungen und Arbeitsplatzabbau in der Hansestadt. Thering fasste zusammen, was Hamburg noch blühen dürfte: Es seien massive Auswirkungen auf alle auch privaten Lebensbereiche zu erwarten. Insgesamt gebe es vermutlich Einschränkungen im motorisierten Individualverkehr, dem

Durchgangsverkehr sowie dem Straßengüterverkehr. Geschwindigkeitsbeschränkungen mit flächendeckendem Tempo 30 müssten eingeführt werden. Fahrverbote für Verbrennerautos, mehr Ladeinfrastruktur, das Ende aller Gas- und Ölheizungen, Stilllegung von Teilen des Gasnetzes und Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung, Investitionen in Speicherung, Wasserstofftechnologien und Sektorkopplung von Strom, Wärme und Mobilität seien weitere Maßnahmen, die dann auch Monitoring und Steuerung unterliegen müssten.

Gift für Investitionen und Arbeitsplätze: Philipp Murmann, Präsident des Unternehmensverbands **UV Nord** sagte, „Das Ja zum Zukunftsentscheid ist für die Wirtschaft und den Standort eine Hypothek auf die Zukunft. Die damit neu geschaffene Unsicherheit ist Gift für Investitionen und Arbeitsplätze in der Stadt, insbesondere im industriellen Bereich.“ Die Mehrheit der Bürger könnte zu den ökonomischen Verlierern gehören. Im Gutachten des **Öko-Instituts** stehe, dass die vorgezogene Klimaneutralität extrem teuer werde und mit sozialen Härten verbunden sein wird. **Norbert Aust**, Präses der **Handelskammer Hamburg**, warnt, dass das Zieldatum 2040 vor allem den energieintensiven Betrieben zu viel abverlange.

Die Immobilienwirtschaft schüttelt den Kopf: „Das ist keine nachhaltige Klimapolitik, sondern ein kostspieliger Schnellschuss, der Vertrauen zerstört“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW**. Die Gesamtkosten für die Immobilienwirtschaft und private Eigentümer von Zinshäusern schätzt der Verband auf zwischen 40 und 54 Mrd. Euro ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen und Kapazitätsengpässen. „Unvermeidbare Mieterhöhungen durch schnelle Transformation treffen weniger die gutverdienende städtische Elite, sondern die Mieter, die sowieso jeden Cent zweimal herum-drehen müssten. Dem Gesetzentwurf der Initiative zufolge dürfen Kosten etwa für die energetische Sanierung von Wohnraum nur begrenzt an Mieterinnen und Mieter weitergereicht werden. Vermieter wiederum sollen durch Förderprogramme entlastet werden. Wie nicht mehr kreditfähige Privatvermieter von Altersvorsorge-Zinshäusern und Wohnungseigentümergeinschaften, die wohl ausnahmslos nicht über entsprechende Rücklagen verfügen, das stemmen sollen, bleibt schleierhaft“, so Gedaschko.

Der **IVD Nord** sprach von einem „Schwarzen Tag für Hamburgs Mieter, Eigentümer und Wirtschaft“. Der Ausgang des Zukunftsentscheids sei kein Fortschritt, sondern ein Pyrrhussieg, so **Carl-Christian Franzen**, stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord. „Starre Vorgaben, jährliche Sofortprogramme und immer neue Bürokratie gefährden Investitionen, Arbeitsplätze und Innovationskraft in unserer Stadt. Schon jetzt ziehen sich erste Investoren zurück – nicht nur in der Industrie, sondern auch im Wohnungsbau“, warnt Franzen. „Dieser Tag wird als Wendepunkt in Erinnerung

bleiben. Hamburg hat den Klimaschutz nicht gestärkt, sondern seine soziale und wirtschaftliche Balance aufs Spiel gesetzt“, so Franzen.

Der **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)** erwartet durchschnittliche Kosten von 40.000 Euro pro Wohnung, bzw. einen Investitionsbedarf von rund 40 Mrd. Euro für alle Wohngebäude Hamburgs. Das bedeute Mieterhöhungen um 1 bis 1,50 Euro pro qm zusätzlich. Geld und Kapazitäten für den Neubau werde fehlen. Der Verband hält es für unrealistisch, dass die Stadt die Mehrkosten mit höherer Förderung ausgleichen kann. Zuvor war das Hannoveraner **Pestel Institut** in einer Studie zu dem Schluss gekommen, dass bis zum Jahr 2045 rund 54 Mrd. Euro in die Sanierung von rund 700.000 Wohnungen investiert werden müssten.

VNW: Bund und EU müssen liefern: Die sozialen Vermieter heben hervor, dass die Bundesregierung und die Europäische Union in der Pflicht sind: „Der Volksentscheid und der Hamburger Senat stellen das Vorziehen von Klimaneutralität um fünf Jahre ausdrücklich unter den Vorbehalt bundes- und europarechtlicher Regelungen“, sagt **Andreas Breitner**, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Mit anderen Worten: Wenn die Bundesregierung und die EU nicht liefern, werden die Gesetzesvorgaben in Hamburg nicht umzusetzen sein.“ Klimaschutz und die Bezahlbarkeit von Wohnungen gehörten zusammen. „Das aber zu gewährleisten, setzt gesetzliche Regelungen voraus, die nicht in der Kompetenz der Hansestadt liegen. Das ist ausgesprochen misslich, weil angesichts der langwierigen Prozesse in Berlin und Brüssel unsere Wohnungsunternehmen über Jahre hinaus keine verlässliche Planungsgrundlage haben werden.“ Die im Verband organisierten Wohnungsunternehmen würden jetzt ihre Investitionspläne prüfen und ggf. überarbeiten. ■

BÜROMARKT HAMBURG MIT SOLIDEM ERGEBNIS

Sabine Richter

Der Hamburger Büroflächenmarkt zeigte sich im 3. Quartal 2025 recht stabil. Die Vermietungsleistung liegt nach Angaben von Engel & Völkers bei 101.000 qm – ein Plus von 8,6%, womit sich der solide Trend des ersten Halbjahres fortsetzt. Im starken ersten Quartal hatte der Flächenumsatz 122.000 qm betragen, im verhaltenen zweiten Quartal 93.000 qm.

Grossmann & Berger nennen als Quartalsergebnis knapp 100.000 qm und ein Ergebnis für das Dreivierteljahr von rund 313.000 qm vermieteter und eigengenutzter Fläche. **BNPPRE Real Estate** melden für die ersten neun Monate 308.000 qm als Vermietungsleistung, **Colliers** 311.500 qm,

Cushman & Wakefield 308.900 qm, **JLL** 323.300 qm und **Savills** 323.300 qm

Größte Anmietung durch NXP Semiconductors:

Der größte Einzelumsatz des Quartals war die Anmietung von 26.618 qm durch den Halbleiterhersteller **NXP Semiconductors** in Bahrenfeld. Weitere große Einzelumsätze entfielen mit 13.260 qm im Mixed-Use-Gebäude Ajour in der City auf die **Hamburg Commercial Bank** sowie mit 11.395 qm in Wandsbek auf die Stadt Hamburg (Bezirksamt Wandsbek).

Durchschnittsmiete von 20,00 Euro pro Quadratmeter:

Das Mietenniveau bleibt 2025 weitgehend stabil. Die Durchschnittsmiete für Hamburger Büroflächen wird mit zwischen 20,00 und 22,50 Euro angegeben. (BNPPRE 22,50 Euro, Colliers 21,50 Euro, E&V 20,00 Euro, Cushman & Wakefield 22,20 Euro und Savills 21,70 Euro. Als Spitzenmiete werden zwischen 35,00 und 36,00 Euro genannt.

Insgesamt wurden am Hamburger Büroflächenmarkt nur 2% der Mietverträge in der Größenklasse über 5.000 qm abgeschlossen. Mit 46% entfielen die meisten Verträge auf die Größenklasse unter 500 qm. Nach Angaben von G&B werden 2026 rund 158.000 qm fertig gestellt werden, bei einer aktuellen Vorvermietungsquote von 64% sind rund 57.000 qm verfügbar.

Trend City versus Peripherie setzt sich fort:

In allen Marktberichten wird auf die Segmentierung des Marktes hingewiesen. Während sich moderne, hochwertige Flächen in attraktiven Lagen leicht vermieten lassen, ist das Interesse an älteren Büros mit schlechterer Ausstattung, die überdies in dezentralen Lagen liegen, schwach ausgeprägt. Hier dürfte der Leerstand weiter ansteigen.

Als durchschnittliche Leerstandsrate gibt BNPPRE 6,0% an, Colliers 5,3%, Cushman&Wakefield und JLL 6,4%, G&B 6,5% sowie Savills 4,8%. Laut E&V entspricht die Leerstandsrate freien Büroflächen von 660.000 qm bei einem Gesamtflächenbestand von 14,2 Mio. qm. Dass der Flächenbestand von 2024 bis heute nur um rd. 100.000 qm angewachsen sei, weise auf das zweite große Thema des Bürosegments hin: fehlender Neubau.

Ausblick: verhaltener Optimismus:

Für das Gesamtjahr erwarten die Unternehmen eine weiterhin positive Entwicklung am Vermietungsmarkt und ein Gesamtergebnis zwischen 400.000 und 430.000 qm. ■



DIE BUNDESREGIERUNG ERKLÄRT DAS ENDE DER REZESSION

Die Fiktion vom Perpetuum Mobile

Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c. Hanspeter Gondring FRICS,
Gründer ADI, Prof. em. Duale Hochschule BW,
Chefvolkswirt „Der Immobilienbrief“

Die Bundesregierung prognostiziert für 2026 und 2027 ein Wirtschaftswachstum von jeweils 1,3% und begründet ihre Prognose mit den hohen staatlichen Ausgaben, die durch zusätzliche Schulden im Rahmen des Sondervermögens finanziert werden.



Anders als die Vorgänger-Regierung werden die Mittel nicht im Sozialhaushalt konsumiert, sondern real investiert in Infrastruktur, Wohnungsbau, Verteidigung. Begleitet wird dieses Investitionsprogramm durch Bürokratieabbau, um z.B. Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Auch die Senkung der Energiekosten sowie die Reduzierung der Lasten durch Steuern und Abgaben der Haushalte stehen auf der Agenda. Sicherlich positiv ist der zusätzliche Wachstums-Booster durch weitere Abschreibungsmöglichkeiten und Forschungsförderung zu sehen. All das soll 2026 das Bruttoinlandsprodukt um 1,3% oder rund 60 Mrd. Euro steigern.

Paradigmenwechsel der Wirtschaftspolitik: Aus ökonomischer Sicht war ein Paradigmenwechsel längst überfällig und so ist der jetzt eingeschlagene Weg der Bundesregierung richtig, alternativlos und notwendig. Bereits Mitte der 1990er Jahre war es Konsens, dass es nie wieder Krieg in Europa geben wird und dass mit der Wiedervereinigung Deutschland auf einem langen Wachstumspfad ist.

Wachstum wurde als Automatismus ohne große Anstrengung angenommen. Sowohl die Kohl-Regierung in ihren letzten Jahren als auch die Schröder- und dann die Merkel-Regierung begannen zu „konsumieren“ statt zu „investieren“, d.h. die Ausgabenersparnisse durch unterlassene Investitionen z.B. in Infrastruktur oder Verteidigung (sog. Friedensrendite) wurden durch Erhöhung der Sozialausgaben „konsumiert“. Grob gerechnet haben sich z.B. die „Pro-Kopf“-Sozialausgaben von 1.464 Euro Mitte der 1990er Jahren auf 2.665 Euro im Jahr 2024 inflationsbereinigt fast verdoppelt. Die Ausgaben für Sozialversicherungen haben sich in diesem Zeitraum sogar verdreifacht (Quelle: IW).

Gerne wird das von bestimmten sozialideologisch geprägten „politischen Kreisen und Forschungsinstituten“ relativiert, indem darauf verwiesen wird, dass der Anteil der Sozialausgaben am BIP nur moderat gestiegen ist: von ca. 28% in den 1990er Jahren auf 31% heute. **Das ist insoweit eine „Milchmäddenrechnung“, als nicht die Relation entscheidend ist, sondern die absoluten Zahlen, die zei-**

gen, dass kein anderer Politikbereich in den letzten 30 Jahren so überproportional gestiegen ist wie der Sozialhaushalt, während im gleichen Zeitraum die Ausgaben für Verteidigung, Infrastruktur, Bildung usw. sanken.

Das lässt sich an einer Metapher sehr gut zeigen: „Ein Hauseigentümer führt über 30 Jahre lange kaum Instandhaltungen und Instandsetzungen an seinem Haus durch und verbraucht das „gesparte Geld“ für zusätzliche Reisen und den Erwerb von Luxusgütern wie z.B. einer Segelyacht. Nach 30 Jahren wird das Haus fast unbewohnbar und der Eigentümer sieht die dringende Notwendigkeit und Alternativlosigkeit, dass Haus wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen. Ihm fehlt aber das Geld, weil er keine Rücklagen gebildet hat und so bleibt ihm nur der Weg offen, für die Investitionen einen Kredit aufzunehmen. Das allein wird aber nicht reichen, sondern er wird auch seinen Lebensstandard bzw. „sein Leben über seine Verhältnisse“ nicht mehr halten können; er wird die erworbenen Luxusgüter verkaufen und sich in seiner Lebenshaltung zumindest eine Zeitlang einschränken müssen“.

Genau das passiert jetzt! Die Regierung nimmt Kredite auf, um in das marode Haus Deutschland zu investieren und gleichzeitig den durch Transfereinkommen gewohnten sozialen Lebensstandard vieler Haushalte (ohne oder nur mit geringem Wertschöpfungsbeitrag) abzusenken. Es folgt ein **Revival des Subsidiaritätsprinzips, das drei Dimensionen umfasst**:

- **Jeder ist zunächst für sich verantwortlich** und nur, wer dazu aus nachvollziehbaren, objektiven Gründen nicht in der Lage ist, hat Anspruch auf eine Grundsicherung. Das ist gelebte soziale Gerechtigkeit: jeder hat nach seinen Fähigkeiten einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten!
- **Der Staat hat auch dafür Sorge zu tragen, dass jeder „optimal in die Lage versetzt wird“, einen Beitrag zum Gemeinwohl zu bringen**, z.B. durch die Schaffung eines breiten Angebots an Ausbildungs- und Bildungsmöglichkeiten und Fort- und Umschulungsangeboten mit den entsprechenden sozialen Unterstützungsleistungen.
- **Leistung muss sich lohnen**, d.h. jeder muss die Chance haben, durch seinen individuellen Leistungsbeitrag ein auskömmliches Lebens Einkommen zu verdienen.

Dieses **Subsidiaritätsprinzip ist ein fundamentales Ordnungsprinzip der Sozialen Marktwirtschaft**, die in den letzten Jahren in ein marktwirtschaftliches Sozialstaatsystem transformiert wurde, welches jetzt weder bezahlbar noch politisch tragbar geworden ist. **Die Bundesregierung kehrt jetzt wieder auf eine rationale Wirtschaftspolitik zurück**, die wissenschaftlich als post-keynesianische Wirtschaftspolitik auf der theoretischen Basis des Stock-Flow-Consistent-Modell (SFCM) bezeichnet wird.

Das SFCM liefert Lösungsansätze in Krisenzeiten wie die Jetzige mit hoher Unsicherheit, Wachstumsschwäche, niedriger Konsumquote, geringer Investitionsneigung und restriktiver Kreditvergabepolitik des Bankensystems. **Kernaussage des Modells ist, dass jede Verschuldung gleich-**

zeitig (spiegelbildlich) Vermögen eines anderen ist, jede Ausgabe auch gleichzeitig Einkommen eines anderen. Jede Aktion taucht zweimal auf (Ausgabe = Einnahme), womit sich eine buchhalterische Konsistenz ergibt.

Vereinfacht ausgedrückt: die Ausgaben des Staates sind Einkommen der privaten Haushalte sowie der Unternehmerhaushalte. Schulden des Staates sind gleichzeitig Vermögen z.B. der Käufer von Staatsanleihen. Kein Euro geht in diesem System verloren. Investitionen heute erwirtschaften die Rendite für morgen (daher sind heutige Investitionen generationengerecht, weil zukünftige Generationen die Rendite dieser Investitionen erhalten).

Annahmen der Bundesregierung für das Wirtschaftswachstum 2026-2029

Das SFCM ist die „geistige Grundlage“ der heutigen Wirtschaftspolitik. Nach der Argumentation der Bundesregierung sollen die zusätzlichen Ausgaben ab 2026 zu mehr Umsatz bei den Unternehmen führen, die wiederum mehr Personen beschäftigen, was wiederum zu mehr Einkommen bei den privaten Haushalten und zu mehr Entlastungen der staatlichen Sozialhaushalte führen soll. **Metaphorisch (vereinfacht) schiebt die Bundesregierung eine Dynamik zwischen Banken, Haushalten und Unternehmen an, die sich im Laufe der Jahre verstärkt und die Kraft entwickelt, die Konjunktur wieder aus der Talsohle zu führen.** Theoretisch ist dieses Modell in sich logisch und widerspruchsfrei. Aber die Frage ist, kann es in der Realität funktionieren?

Das Modell erinnert an das Perpetuum Mobile, also der Idee einer Maschine, die sich - einmal in Gang gesetzt - ohne Energiezufuhr ewig bewegt. **Physikalisch widerspricht diese Idee dem 1. und 2. Hauptsatz der Thermodynamik: 1. Energie kann nicht aus dem Nichts entstehen; Energie kann nur umgewandelt werden (Energieerhaltung) und 2. jede Energieumwandlung erzeugt Energieverluste (Entropie).**

Diese Hauptsätze der Thermodynamik lassen sich auch auf das SFCM übertragen. Die Mehrausgaben des Staates sind metaphorisch gleich mit der Energieaufwendung, um eine Maschine in Gang zu setzen wenngleich nur ein kleiner Teil in eine Bewegungsenergie (Flow) umgesetzt wird, wohingegen der größere Teil „verpufft“ (Entropie = Streben nach Unordnung).

Auch die Wirtschaft ist ein entropisches System, für das gilt, je mehr es Mikrozustände (Anzahl der Haushalte, der Institutionen, der wirtschaftlichen Außenbeziehungen usw.) gibt, umso größer wird die Entropie. Und das ist genau das **Grundproblem jeder fiskalgestützten Konjunkturpolitik**, d.h. des Eingreifens des Staates mit Hilfe der Fiskalpolitik in die Konjunkturdynamik. Genau das werden wir ab 2026 erfahren.

Es ist nicht zu erwarten, dass ein 1 Euro des Staates, der an ein Unternehmen gezahlt wird, zeitnah zu einem 1 Euro mehr bei einem privaten Haushalt führt (Beschäftigte), der sofort diesen Euro konsumiert, was wiederum zu einem 1 Euro mehr Umsatz bei einem Unterneh-

Impressum

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 Rich-
ter, Sabine Richter, Hans Christoph
Ries, Caroline Rohmert, Petra
Rohmert, Werner Rohmert, Prof.
Dr. Günter Vornholz

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

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

men führt. Dieses hinkende Beispiel wird Multiplikatoreffekt (Ketteneffekt) genannt, durch den 1 Euro mehr Staatsnachfrage das Gesamteinkommen um das Mehrfache erhöht:

$$\text{Multiplikator} = \frac{1}{1 - \text{marginale Konsumquote}}$$

Beträgt die marginale Konsumquote (Betrag des letzten verdienten Euros, der konsumiert wird) 80% (d.h. 80 Cent werden konsumiert), dann ergibt sich ein Multiplikator von 5, d.h. 1 Euro Staatsnachfrage erhöht das Gesamteinkommen der Volkswirtschaft um 5 Euro.

Selbstverständlich ist die Bundesregierung nicht so naiv anzunehmen, dass die jährlichen Mehrausgaben von rund 100 Mrd. Euro das Wachstum um den Faktor X steigern werden. Sie hat bereits die „Entropie eingepreist“ und erwartet, dass bei 100 Mrd. Staatsnachfrage, die Wirtschaft um 60 Mrd. steigt, also von einem negativen Multiplikator ausgeht. Selbst diese Anpassung der Prognose an die Realität ist nicht frei von denklö- gischen Fehlern bzw. Annahmen:

- In dem Modell hat ein 1 Euro Staatsnachfrage ohne jegliche Zeitverzögerung eine un- mittelbare Wirkung. **In der Realität gibt es das Phänomen der time lags**, d.h. einer Verzögerung zwischen Ursache und Wirkung. Wenn bspw. eine Person heute einen Baurägervertrag von 500.000 Euro unterschreibt entsteht sofort eine Verbindlichkeit in dieser Höhe, aber die Einkommenswirkung (abstrahiert von den Zahlungsleistungen nach Baufortschritt) beim Bauräger zeigt sich erst in 2 bis 3 Jahren (nach Fertigstel- lung). Somit besteht eine Verzögerung zwischen der Entstehung der Verbindlichkeit und der Einkommenswirkung von mehreren Jahren. Die 100 Mrd. Euro mehr Staatsnach- frage im Jahr 2026 wirken im günstigsten Fallerst 2027, wahrscheinlich erst später.
- Menschen neigen nicht dazu, sofort jeden zusätzlichen Euro zu konsumieren. Das Kon- sumverhalten ist mehr psychologisch als rational zu erklären. Gerade in der heutigen Zeit der Unsicherheiten und steigender Preise halten sich Verbraucher trotz Löhnerhö- hungen eher mit Konsumsteigerungen zurück. Psychologisch sind Menschen darauf bedacht, ihren Lebensstandard zu halten; in der Zeit steigender Preise (Lebensmittel, Energie, Mieten) wird der Mehrverdienst zur Erhaltung des Lebensstandards konsu- miert, aber nicht für zusätzlichen Konsum, um den eigenen Lebensstandard zu erhöhen (relative Einkommenshypothese). Die Bundesregierung und viele Forschungsinstitute gehen in ihren mathematischen Modellen davon aus, dass jeder zusätzlich verdiente Euro konsumiert wird (absolute Einkommenshypothese). Das heißt: wenn die zusätzli- che Staatsnachfrage nicht unmittelbar im nächsten Jahr in Mehr-Konsum fließt, bricht die Argumentationskette in sich zusammen.

Fazit:

- **Der Paradigmenwechsel der Bundesregierung war längst überfällig und ist rich- tig und alternativlos!**
- **In Krisenzeiten auf eine post-keynesianische Wirtschafts- und Fiskalpolitik zu setzen, ist nachvollziehbar, weil sich a) der Staat handlungsfähig zeigt, b) einen Wachstumsimpuls gibt und c) ein weiteres „Abrutschen“ der Konjunktur verhin- dern kann.**
- **Aber neoklassische Elemente wie der Sozialabbau, Entbürokratisierung, Subven- tionsabbau und De-Regulierung sind flankierend ebenso wichtig wie die Staats- nachfrage.**
- **Die Wirkungen einer kreditfinanzierten Staatsnachfrage sollten nicht überschätzt werden, weil die Marktpsychologie in Krisenzeiten gegen staatliche Aktionen arbeitet. Die Märkte brauchen „Ruhe“, Sicherheit und langfristige Planbarkeit, was heute in Zeiten geopolitischer und global-wirtschaftlicher Verwerfungen nicht gegeben ist.**
- **Perspektivisch wird Deutschland bis 2030 über einen „steinigen Weg“ gehen müssen, um erst dann wieder auf den Asphaltweg (zu den Sternen) zu kommen. (vgl. Seneca der Jüngere: "Non est ad astra mollis e terris via" →)**

Per aspera ad astra! ■



Personalien

Stefanie Lütteke, langjähriges Mitglied des **ULI**, wurde zur neuen Chairwoman des Urban Land Institute in NRW ernannt. Die studierte Architektin mit internationaler Erfahrung ist Partnerin und Geschäftsführerin bei **Drees & Sommer**.

Dorsten

Im Gewerbegebiet in Hervest, hat **Brockhoff** rd. 1.136 qm Bürofläche im Neubau Hainichenring 8 noch vor Fertigstellung an die **Websmart GmbH** vermietet, ein Schwesterunternehmen der **Sutter Telefonbuchverlag GmbH**.

Dortmund

Die **Aurelis Real Estate GmbH** hat im Gewerbepark Martener Hellweg rund 4.650 qm Hallenfläche plus Büroanteil an **Green IT** vermietet. Damit sind die rund 10.800 qm Gewerbefläche voll vermietet. **Ruhr Real** war vermittelnd tätig. Aurelis hatte 2019 den Gewerbeplatz von der **J. W. Zander GmbH & Co. KG** erworben, wobei Zander eine Teilfläche langfristig zurückmietete.

CUBION Immobilien vermittelte die langfristige Vermietung von 14.700 qm Bürofläche im "Gotic-Haus" am Westfalendamm an eine Behörde. Eigentümerin der Immobilie mit 22.300 qm Gesamtmietsfläche und einem BREEAM-In-Use-Zertifikat „Very Good“ ist die **CLS Holdings plc**.

Düsseldorf

Rolex Immobilien GmbH hat nach Informationen der "Rheinischen Post" das Geschäftshaus Königsallee 52-54 erworben. Das Gebäude gehörte zur Insolvenzmasse der **Centrum Holding** und soll nun von Centrum saniert werden.

RQI Immobilien AG hat den Wohnkomplex Münsterstraße 323 – 333 in Mörsenbroich mit ca. 3.000 qm Mietfläche Baujahr 1951 von privat erworben. **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

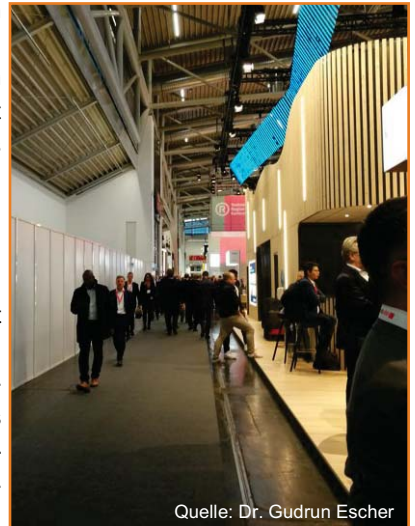
GRENZEN DES WACHSTUMS?

Vermischtes von der Expo Real 2025

Die Messe ist in die Jahre gekommen und die einst weißen Berggipfel auf dem Denkmal im See vor dem Eingang West sind sichtbar ergraut. Zu allem Überfluss hat die Zeitenwende die Zeiten tatsächlich gewendet: Die Sneakers rosigeren Jahre sind out, Mann trägt wieder zum dunklen Anzug dunkle Halbschuhe – und Frau trägt Absätze, auch ohne als HHH (High Heels Hostess) aufzutreten.

Wenn eine deutsche Kleinstadt einen B-Plan für mehr neue Wohnungen verweigert, weil sie die zugehörige Infrastruktur samt Schulen und Kitas nicht stemmen könne, gibt das zu denken. Der von Berlin aus verkündete „Bau-Turbo“ kann weder dieses Problem lösen noch eine wundersame Bodenvermehrung in den nachgefragten Metropoleregionen bewirken. Wie **Matthias**

Günter, Geschäftsführer des **Pestel-Instituts** gleich zu Beginn der Messe als Erkenntnis aus der aktuellen Wohnungsmarktstudie hervorhob, werde der Neubau den Wohnungsmangel am unteren Ende der Preisskala nicht beseitigen können. Dafür müssten eher und gleichzeitig die Anstrengungen, den Bestand zu halten, massiv verstärkt werden – im Gespräch rief gleichlautend der Spezialist für Wohnungsbau **Industria** die „Dekade des Bestandes“ aus. Dies gelinge, so Günter weiter, nicht mit bis ins Detail ausgefeilten Förderprogrammen, sondern mit Krediten. Der Wohnungsmangel bremse die Wirtschaft insgesamt aus, diese Auffassung wird inzwischen vielfach geteilt, und verstärkte die Unzufriedenheit. Auch scheint gerade beim Wohnen die energetisch optimierte Sanierung des Einzelobjekts an ihre Grenzen zu stoßen, selbst **KfW**- und Sozialbauförderung einkalkuliert. Alternativen bieten Methoden zur Optimierung der Energieversorgung und, wer weiß, künftig auch alternative Materialien oder Verfahren – schließlich soll das Ziel nicht die Verteuerung des Bauens, sondern die Verminderung der CO₂-Emissionen und deren Äquivalente sein. Dafür würde **Alexander Rychter**, Vorstandsdirektor des **VdW** und Wortführer der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, eine Bilanzierung der CO₂-Verbräuche mit Umlagemöglichkeit auf die Mieten vorziehen. Das sei langfristig nachhaltiger als die (auf allen Seiten beachtlichen Verwaltungsaufwand verursachende) „geförderte Projekteritis“.



Quelle: Dr. Gudrun Escher

Apropos Schulen: Was **PwC** und **bulwiengesa** in ihrer Grundlagenstudie zu Bildungsbauten herausgefunden haben, wurde in einem der zahlreichen Panels diskutiert, hier ein paar Stichworte: Wo Deutschland in der dringlichen Diskussion darüber stehe, wie öffentliche Hand und Privatwirtschaft sinnvoll für den Schulbau zusammen wirken könnten (und nicht nur zu Lasten der Kommunen wie bei den ÖPPs der 1990er Jahre) hätten Schweden und Finnland vor 15 Jahren gestanden. Dort würden Schulgebäude mittlerweile als „Schulen“ immobilienwirtschaftlich bewertet und nicht wie in Deutschland völlig unzutreffend als Büros, obgleich ja Schulgebäude in Hintertupfing genauso teuer sind wie in Hamburg. Obendrein würden, darauf verwies **Hilmar von Lojewski** vom **Deutschen Städtetag**, lt. Schulbauordnung nur Neubauten und nicht Sanierungen im Bestand mit Förder-



geldern der Länder bedacht, auch dies ein Unding unter den gegebenen Umständen. In Österreich gehören Schulen in den Verantwortungsbereich der staatlichen **BIG** (ähnlich unserer **BIMA**), d.h. der Gesamtgesellschaft, wie **Bernd Witschek** Leiter des Unternehmensbereichs Schulen in der **BIG**, berichtete. Keine Schule stünde leer, auch nicht im sprichwörtlichen Hintertupfing, weil Schulbau nicht renditeorientiert betrieben werde. Eine deutsche Lösung, ob über Erbbaurecht oder neue PPP-Konstrukte, ist nicht in Sicht, aber „gut, dass wir darüber gesprochen haben“, urteilte ein Teilnehmer resigniert. *[n.b. erst nach der Expo hat der Verband ICG seinen „Leitfaden für Bildungsimmobilen mit sozialer Wirkung“ vorgelegt]*

Ein Vorschlag zur Senkung der Energiekosten nicht nur in Schulen, aber auch dort: Wie wäre es, wenn ein einfaches Gerät automatisch der Haustechnik mitteilen würde, wie viele Personen sich gerade in einem Raum befinden, präziser als Bewegungsmelder und so unscheinbar und preiswert wie Rauchmelder an der Decke? Für solche Sensorgeräte, die in Kooperation mit dem **CERN** entwickelt wurden, wollte die bisher auf Industrieanwendungen spezialisierte französische **Terabee** auf der Messe die Immobilienwirtschaft interessieren mit dem Ansatz: statt „energy per square meter“ – „energy per person“. Und wer zusätzlich nicht brennbaren und nicht schmelzenden oder schimmelnden Schallschutz braucht, um Bestandsgebäude weiter zu nutzen, könnte sich an **Reinhard J. Wilk** von **Wilk Elements** wenden. Das Material aus wieder recycelbarem PET-Material, i.e. einer Art Wolle aus granulierten PET-Flaschen, komme aus Polen. Auch war auf der Messe die Anwaltskanzlei **Löser & Lange** aus Eltville präsent, die mit Zertifikaten für wiederverwendete Baumaterialien den planenden Architekten und Ingenieuren aus einem massiven Dilemma helfen könnte in puncto Genehmigung von Bestandsnutzungen und Materialrecycling. Um breitere Zustimmung warb der wachsende Verband **Bauen im Bestand e.V.**, der u.a. von Beiratsmitglied **Diana Anastasija Radkek** vertreten wurde, Managing Partner der **KVL Bauconsult GmbH**.

Forscher vom **Leibniz-Institut für Katalyse**, der **Ruhr-Universität Bochum** und der Essener **Evonik-Tochter Oxeno** haben ein neuartiges Katalysatorsystem entwickelt, mit dem Kohlendioxid (CO_2) als Rohstoff für die chemische Industrie genutzt werden kann. Damit lassen sich wichtige Produkte wie Duftstoffe oder Bausteine für Kunststoffe deutlich umweltfreundlicher herstellen.

In der chemischen Industrie ist die sogenannte Carbonylierung ein zentraler Prozess. Dabei werden Olefine – eine Gruppe von Kohlenwasserstoffen – mit Koh-

lenmonoxid zu Estern oder Säuren umgesetzt. Diese Stoffe sind wichtige Bestandteile vieler Alltagsprodukte. Die Verwendung des neuen bimetalischen Katalysatorsystems ermöglicht, giftiges Kohlenmonoxid durch Kohlendioxid sowie grünen Wasserstoff zu ersetzen.

Die gleichzeitig zur Messe erschienenen Marktreports wurden anderweitig bereits kommentiert, Überraschendes erbrachten sie nicht. Immerhin verkündete **Lisette van Doorn** von **ULI Europe** von einem der zahlreichen Podien herab anhand von Zahlen bis Q3 2024: „Europe is leading global real estate recovery“, na also, geht doch, oder?



Quelle: Dr. Gudrun Escher

Das Versprechen „Survive till twentyfive“ hat sich für manches Unternehmen und manches Projekt nicht erfüllt, ablesbar in den Messehallen an den vielen verrammelten Kojen und aufgeblähten Restaurantflächen. Auch ist zu befürchten, dass „in heaven in twentyseven“ ebenfalls ein Traum bleiben wird, wenn es nicht gelingt, auf vielen Ebenen neu zu denken und Zügel zu lockern. Warum die Messe München allerdings ihr Zukunftsversprechen „transform & beyond“ in teuflisches Schwarz-Rot hüllen musste, bleibt unergründlich. Ober hilft nur noch **Mephistos** Zauberei, damit „explore, understand, connect“ Früchte trägt? Wer den Faust gesichtet hat, bitte melden! ■

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell.
kostenlos.
informativ.



Düsseldorf

Der Rat hat die angepassten Pläne von **Catella** zum B-Plan Nr. 03/018 von 2018 gebilligt. Nach Übernahme der noch unbebauten Flächen plant Catella die Weiterentwicklung des Projekts „Central Living“ auf knapp 3,5 ha Fläche zu einem Wohn- und einem Mischgebiet. Ein erster Bauabschnitt mit 147 geförderten – und bezogenen – Wohnungen wurde 2023 entlang der Reading Straße umgesetzt.

Die **Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft DWG** hat von **Instone Real Estate** 117 freifinanzierte Mietwohnungen mit Tiefgaragenplätzen im letzten Entwicklungsfeld von „Grafental Ost“ erworben. Geplant sind insgesamt 14 Häuser mit 215 WE plus Kita, Baustart Q2 2026, Fertigstellung Q3 2028.

Values Real Estate wurde von einer deutschen Versicherung mit dem Management des gemischt genutzten Hauses Schadowstraße 17-21 beauftragt. Das Objekt wurde in einen eigens aufgelegten Spezial-AIF im Volumen eines dreistelligen Millionenbetrags eingebracht. Die Mietfläche von rd. 10.000 qm soll bis Ende 2027 ESG-konform modernisiert werden. Eine Vermietung über 2.500 qm ist bereits erfolgt.

Duisburg

CUBION hat ca. 10.000 qm Freilagerfläche an der Mannesmannstraße an die **CONDACO & KTD-M GmbH** vermittelt, einem Spezialisten für modulare Containerlösungen. CONDACO nutzt die Fläche als Zwischenlagerung für den Umschlag. Vermieter ist ein lokaler Investor.

Baytree hat ca. 67.000 qm Brownfield im Industrie- und Gewerbegebiet Friebersheimer Straße erworben für den spekulativen Bau von vier autark vermietbare Logistik-Einheiten mit insgesamt 31.400 qm Hallenfläche. Der Bauantrag ist gestellt, geplante Fertigstellung Frühjahr 2027.

PROJEKT DES MONATS:

Wärmepumpe im Container - zum Beispiel in Duisburg

Max Meran, Mitbegründer der **re-green GmbH**, hat sich mit seinem Partner, dem Ingenieur **Nick Weickenmeier** vorgenommen, die Energieversorgung von Bürogebäuden im Bestand zu verbessern – einfach und kostengünstig.

„Immer wieder sprechen wir von der Nachrüstung von Bestandsgebäuden. Für mich klingt das zu passiv. Beim Einbau von modernen Wärmepumpensystemen spreche ich lieber von aktivem Management. Man kann sich das vorstellen wie bei seinem Portfolio, das lässt man auch nicht einfach liegen, das verwaltet ihr doch auch aktiv, oder?“ Max Meran ist überzeugt, dass viele Eigentümer von älteren Büroimmobilien damit überfordert sind, technisch wie finanziell, ihre Immobilien auf einen Standard zu heben, der sie marktfähig macht und den ESG-Kriterien Genüge leistet. Seiner Erfahrung nach könnten vernetzte Angebote für Strom und Technik einschließlich Vorfinanzierung der Investition die Energiekosten senken. Wichtiger aber für die Kunden von re-green sei die Steigerung des Bilanzwerts des Portfolios.

Im Süden von Duisburg nahe der Düsseldorfer Stadtgrenze hatte sich 2004 **Infineon** ein built-to-suit-Bürohaus mit energieintensivem Rechenzentrum für Forschung und Entwicklung errichten lassen. Projektentwickler war die **Erste PRIMUS Projekt GmbH**, Architekten das Büro **TEC architecture**, das zuvor u.a. in Singapur für Infineon tätig gewesen war. Die Ausführung als GU übernahm das Duisburger Bauunternehmen **Hellmich**. 2024 wurde das Objekt für 19,2 Mio. Euro an ein Family Office veräußert und in ein Multi-Tenant-Bürohaus umgewandelt. Infineon verblieb im Hause als einer der fünf Mieter.

Die 11.000 qm BGF sind in der ungewöhnlichen Form eines schiefen, nach außen gewölbten Rings um einen innenliegenden Garten mit Teich untergebracht.

Die Außenfassade ist über dem verglasten und in das hügelige Gelände eingesenkten Sockel mit einem High-Tech Laminat mit Holzoberfläche in überlappenden Reihen wie Schindeln verkleidet, ein absoluter Hingucker. Die Fassaden in Richtung des innenliegenden Gartens



Built-to-suit-Bürohaus

Quelle: Infineon Duisburg

sind dagegen voll verglast und fangen ein Maximum an Licht ein. Schon damals galt es, energiesparend zu bauen, deshalb das Gewässer im Garten, das das Binnenklima verbessert, sowie ein separates Rückkühlbauwerk neben dem Hauptgebäude. Geheizt wurde mit Gas bei einem Primärenergiebedarf von 72 kWh/qm.

Der Gebäudezuschnitt und die hochwertige, unverwechselbare Ausführung der Gebäudehülle ließen konventionelle Maßnahmen der energetischen Optimierung zum Beispiel mit Wärmedämmung nicht zu. Die Alternative bot re-green mit der Installation einer Kombination aus einer spezifisch angepassten, bivalenten Wärmepumpenkaskade mit einer 245 kW Dach-PV-Anlage. Damit werde der



Hagen

Der Logistikspezialist **VGP** hat im Rahmen eines Insolvenzverfahrens das rd. 28 ha große Grundstück der ehemaligen **Kabel Premium Pulp & Paper GmbH** in der Schwerter Straße 263 erworben. VGP will dort einen Gewerbe- und Industriepark mit Zertifikat DGNB Gold entwickeln.

Köln

VIVAWEST übernimmt in Köln-Merheim nahe dem Gesundheitscampus Merheim 120 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern von der **wvm Gruppe** schlüsselfertig in den eigenen Bestand, Baustart Dezember 2025, Fertigstellung Anfang 2028.

Gleichzeitig hat **VIVAWEST** ebenfalls in Köln 3 Baufelder mit insgesamt 5.526 qm im künftigen Wohnquartier „Leidenhausener Gärten“, einem Pilotprojekt der Stadt Köln im Bereich „wassersensible Stadtplanung“, von den Projektpartnern **RheinBauLand AG** und **DORNIEDEN** erworben für den Bau von 91 WE.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

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

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz

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

CO₂-Ausstoss um ca. 90 Prozent reduziert. Das integrierte Energiemanagement und ein Liefervertrag für grüne Energie mit der **Thüringer Energie AG** ließen den Strompreis für die Mieter auf 14ct/kWh zzgl. Nebenkosten sinken und der Investor profitiert von der neuen „BREEAM- Sehr Gut“ Zertifizierung und entsprechender Wertsteigerung im Portfolio. In nur drei Monaten war die Umstellung bei vollem Betrieb abgeschlossen, denn alle Komponenten werden bei Partnerbetrieben vorgefertigt und in speziellen Containern – mit ansprechender Holzverkleidung – montiert. Bleibt als Vor-Ort-Maßnahme nur der Anschluss im Gebäude durch die Haustechniker.

re-green macht Dekarbonisierung skalierbar, zertifizierbar und kostenneutral für den Eigentümer



Funktionsmodell

Quelle: re-Green

re-Green konzentriert sich auf Gewerbeobjekte, Büros oder Logistikimmobilien, mit Baualter ab ca. 1978. Auch Baudenkmale werden nicht ausgeschlossen, gerade weil die eingesetzte Technologie und das auf das Einzelgebäude abgestimmte Energiemanagement Eingriffe in die Bausubstanz minimieren oder ganz vermeiden. Die Repositionierung sog. Stranded Assets gemäß den ESG-Kriterien ist ein wachsendes immobilienwirtschaftliches Geschäftsmodell, zumal die Weiter- und Umnutzung bestehender Bausubstanz unter der Maßgabe der Nachhaltigkeit in den Vordergrund gerückt ist. Aber der mit der Sanierung von Einzelgebäuden verbundene hohe Kapital-, Material- und Arbeitsaufwand – bei zeitgleichem längerem Nutzungsausfall – ist eines der größten Hemmnisse. Abzuwarten, wird sich spätestens dann rächen, wenn eine CO₂-Bepreisung bzw. der CO₂-Handel greift. CO₂-Einsparung werde zum Tagesgeschäft, davon ist Max Meran – auch und gerade als Erkenntnis aus vielen Gesprächen auf der **Expo Real** – überzeugt.

Die Wohnungswirtschaft und hier allen voran große Bestandshalter wie **LEG Wohnen** oder **Vonovia** steuern bereits gegen mit vergleichbaren Lösungen wie sie re-green für Gewerbeimmobilien anbietet. LEG setzt schon länger auf Wärmepumpen und arbeitet mit Renowate zusammen und Vonovia ist nach einem erfolgreichen Pilotprojekt in Bochum-Weitmar aktuell eine strategische Partnerschaft mit der **EnerCube GmbH** und der **DFA Demonstrationsfabrik Aachen GmbH** eingegangen. Gemeinsam wurde die Serienproduktion eines Wärmepumpen-Systems für Mehrfamilienhäuser gestartet. Bis Ende 2029 sollen 1.000 Cubes in Aachen gebaut und installiert werden, um mehr als 20.000 Wohnungen der Vonovia unabhängig von Gas und Öl zu beheizen. ■



ALLIANZ FÜR FLÄCHENAKTIVIERUNG

Nachhaltige Entwicklung von Brownfields ist Wirtschaftsfaktor für viele Regionen in Europa

Der latente Flächenmangel hat die Stadt- und Regionalentwicklung und mit ihr die Immobilienwirtschaft eingeholt. Bleiben als Potential die mit oft hohen Restriktionen behafteten Brownfields für Neuansiedlungen - oder sogar für ein Olympisches Dorf.

Gleich im ersten Anlauf fanden sich 13 Partnerregionen, die dem Aufruf aus dem Ruhrgebiet folgen und bei der **EU** für eine flexiblere und regional ausgerichtete Förderung der Aktivierung von Altflächen werben. Ziel dieser „brownfield association“ ist die Verankerung im neuen Finanzrahmen für die Periode 2028-2034.

Um miteinander und mit der Kommission ins Gespräch zu kommen, hatte die Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **BMR** in die NRW-Landesvertretung in Brüssel **Peter Berkowitz** eingeladen, Policy Director, Directorate-General for Regional and Urban Policy sowie **Ralph Schmitt-Nilson**, Head of Unit Strategy: Single Market and Industrial Policy, beide bei der **Europäischen Kommission**. Aus anderen europäischen Regionen beteiligten sich stellvertretend Oberösterreich, Schlesien auf polnischer wie tschechischer Seite und Slowenien mit der Darstellung konkreter Projektgebiete. Häufig, aber nicht überall war der Bergbau früher der entscheidende Wirtschaftsfaktor. Die industriellen Relikte, angefangen bei kontaminierten Böden, sinnvoll und ressourcenschonend in zukünftige, wiederum wirtschaftlich tragfähige Nutzungen zu überführen, sei eine langfristige und komplexe Aufgabe, zu der die bisherigen Förderkriterien nur selten passen. Aber mit einer Anschubfinanzierung für die Flächenaufbereitung, die von ansiedlungswilligen Unternehmen meist nicht übernommen wird, wäre viel gewonnen. Wenn der nächste Haushaltsplan der EU in die Beratung geht, soll das Thema der Flächenentwicklung auf Brownfields stärker verankert werden, so die Hoffnung. Argumente wird ein gemeinsam erarbeitetes Positionspapier liefern.

Diesen Vorstoß unternimmt der Regionalverband Ruhr **RVR** und mit ihm die **BMR** in vollem Bewusstsein davon, dass das Ruhrgebiet in der Vergangenheit von der Regionalförderung der EU profitiert hat. Lt. Aussage von **Andrea Höber**, EU-Beauftragte des **RVR**, seien allein zwischen 2014 und 2020 rd. 1,87 Mrd. Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) in die Ruhrregion geflossen. Jetzt gehe es darum, diese Programme weiterzuentwickeln und an veränderte Gegebenheiten anzupassen.

Flächenmangel betrifft beileibe nicht nur den Sektor der Logistik- und Unternehmensimmobilien, obgleich dort aktuelle Veränderungen in den Marktbedingungen bereits spürbar geworden sind und Unternehmen wieder Flächen freigeben. Die vom **RVR** aufgestellte Flächenbilanz wies 2023 im Ruhrgebiet nur noch rd. 1.600 ha aus, die in den Flächennutzungsplänen für Gewerbe vorgesehen waren, davon waren damals 70% stark oder sehr stark restriktionsbelastet und nur mit erhöhtem Aufwand nutzbar zu machen. Blieben nur noch rd. 480 ha marktfähige Flächen bei einer jährlichen Inanspruchnahme von durchschnittlich 207 ha. Aktuell sich abzeichnende Umschichtungen in der Industrie könnten wieder mehr Bestandsflächen frei machen. Das ändert aber nichts daran, im Gegenteil, dass bei Flächenvermietungen der Anteil der Abschlüsse auf weiter- oder wiedergenutztem Gelände kontinuierlich steigt. Die Bilanz für den Sektor Logistikimmobilien von **BNPPRE** für die ersten drei Quartale 2025 nennt bei einem Gesamtflächenumsatz von 357.000 qm (bereits mehr als im Gesamtjahr 2024) einen Anteil von 62%, die Bestandsobjekte betrafen und nur 38% in Neubauten. Inwieweit diese wiederum auf Brachflächen errichtet wurden, wird nicht vermerkt, Beispiel etwa der aktuelle Erwerb von 67.000 qm Brownfield im Gewerbegebiet Friemersheimer Straße in Duisburg durch **Baytree**, um dort Neubauhallen zu errichten, i.e. eine Neubauentwicklung auf Brownfieldareal. Solche Projekte werden immer häufiger, zumal die Qualitätsansprüche auch im Logistikbereich weiter ansteigen. Kaum ein Objekt wird mehr ohne Zertifikat angeboten, was die Nachfrage nach Neubauten erhöht – aber nichts zur Nutzbarmachung hoch kontaminierter oder sonst belasteter Altindustrieflächen beiträgt.

Dabei schlummert in solchen schwer vermarktbarren Altflächen noch viel Potential, sogar für ganze Stadtteile, und das selbst im dicht besiedelten Ruhrgebiet! Im Hinblick auf eine Bewerbung der Rhein-Ruhr-Region für künftige Olympische Sommerspiele hat das Architekturbüro **planquadrat** am Rande der **Expo Real** eine Studie für ein Olympisches Dorf mit Leichtathletikstadion vorgestellt. Das Gelände dafür stünde im Essener Norden auf ehemaligen **Krupp**-Flächen zur Verfügung. Nach den Spielen könnte das in Modulbauweise errichtete Stadion in Geschosswohnungen rings um eine Parkfläche umgewandelt und mit dem Olympischen Dorf zum Zentrum des künftigen Stadtteils Essen 51 ausgebaut werden. ■