DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

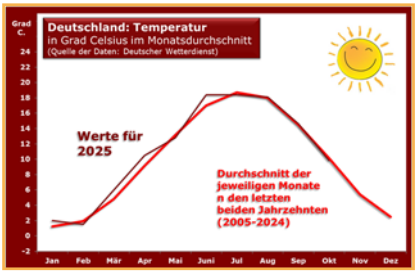
NR. 611 | 45. KW I 07.11.2025 I ISSN 1860-6369 I kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

kennen Sie „Hobby Dogging"? Das wird mein neues Hobby. **Da geht man „Gassi" mit Hundeleine,** wirft Stöckchen, läuft einen Dressurpark entlang, hält zwischendurch für das „Geschäft" an, kommuniziert mit Freunden – **und das alles ohne Hund an der Leine.** Dafür gibt es Kurse in Bad Friedrichshall. **Das ist ein wenig so wie in der heutigen Immobilienwirtschaft.** Da fühlen wir uns auch immer noch wie „Masters oft the Universe", rennen über Messe-Irrgärten und schwadronieren über Professionalität, **haben aber kein Geschäft mehr an der Leine.** Allerdings **haben die Hobby-Dogger einen Vorteil, die sparen Geld** für Köter, Fraß und und Arzt, haben kein Gekläffe und **müssen nicht wie wir dauernd Sch … wegräumen.** Zugegeben, die in meiner heimischen „Glocke" abgebildeten Hobby Dogging Protagonist:innen sehen auch nicht so aus, als seien sie für wettbewerbsfähige Wertschöpfung geboren.

Das ist bei uns in der Branche zum Glück anders. Optik können wir. Dafür kosten wir aber auch viel Geld. **Und ich bin mir inzwischen nicht sicher, ob wir nicht auch im Verlag sowieso schon Hobby Dogging betreiben.** In einer **intellektuell im Nullzins zurückgeblieben Branche, die ihr volles Budget dafür ausgibt, Berater zu bezahlen,** den Medien **Zeit, Nerven, Reichweite, Know-how und Image zu stehlen,** um in den Medien vertreten zu sein, ohne die Medien am Leben zu halten, ist **Hobby Publishing** die Folge. Es gibt aber Unterschiede. **Medien können anders als beim Hobby Dogging weiter beißen - auf Ewigkeit im Nationalarchiv und im Internet hinterlegt.** Und Medien sind **anders als die Branche oft von Banken unabhängig.** Außerdem mache ich das jetzt seit 30 Jahren so ein wenig als Hobby. Aber eine solche Gesamtgemengelage wie heute habe ich seit meiner ersten beobachteten Krise der 80er Jahre, den erlebten NBL-Verwerfungen der 90er Jahre, dem Zusammenbruch der Internet-Euphorie zur Jahrtausendwende, der Trostlosigkeit der Mitte der 00er-Dekade, der Jahrhundert-Finanzkrise 2008/9 und der Corona-Krise noch nicht erlebt. **Und trotzdem ist die Zinswende besser gelaufen, als ich befürchtet hatte.** Wir sind erstmal aus dem Irrsinn wieder draußen. Der Rest findet sich.

„Scheißwetter!" Der April war der wärmste seit 7 Jahren. Der Juni war auch heiß. Die Durchschnittstemperaturen in Deutschland haben sich dieses Jahr schon wieder um 1,2 Grad verändert, hat unser Lieblingsstatistiker recherchiert. Wir müssen die Welt retten. **Ups, es war ja 1,2 Grad kälter als im letzten Jahr.** Sogar im 20-Jahresvergleich hatten wir „stinknormales Wetter" (Chart). Mist, **Fakten versauen die beste Story - wenn Sie gut sind, erst recht.** Natürlich wird es wärmer. Aber wir können es in Deutschland mit 1,7% Anteil und in Europa mit 6% Anteil CO2 nicht ändern. **Entweder gibt es ein weltweites Klimaabkommen oder irgendwann den großen Knall,** der alle zusammenschweißt. Wenn es soweit kommt, möchte ich, dass meine Enkel dann in dem Land leben, dass als wettbewerbsfähigstes Land auf Anpassung vorbereitet ist und nicht in einer grünen Deutschland-Kommune, die hilflos ausgeliefert ist.



„It's the capital market, stupid", muss ich mir wohl im Spiegel selber sagen. **Rolf Buch** stellte in seiner letzten Präsentation wohl ohne Zweifel **VONOVIA** als wahrscheinlich einen der am besten gemanagten Wohnungskonzerne Europas oder der Welt vor **(mit Kommentierung ab S. 3). Vorab, die Bilanz der Buch-Jahre kann sich mehr als nur sehen lassen. Ich muss mich mit meinem Backstein-Denken** wohl an die Börse und an eine neue Welt gewöhnen. **FAIR VALUE weckte wohl bei mir falsche semantische Erwartungen. Fair Value ist das Maximum der Bewertung,** das der Kapitalmarkt akzeptiert. Buch hat industrielles Denken übertragen. Bewertung ist kein Cash. **Maschinen und Produktionshallen sind in der Verwertung oft auch nicht wert,** was in der Bilanz steht. Und wer sollte in der Lage sein, an der Bewertung der Vollprofis von z. B. **CBRE** mit der 29-fachen Jahresmiete oder heute vielleicht noch 23-fachen Jahresmiete für ein zusammengemischtes Portfolio, das nie zum Verkauf stehen wird, zu zweifeln. **Fair Value und gute Mieterträge** haben es Vonovia ermöglicht, auch dieses Jahr wieder für 2,7 Mrd. Euro zu 1,93% zu begeben. Lieber Rolf Buch, **„Chapeau" zum Abschied!**

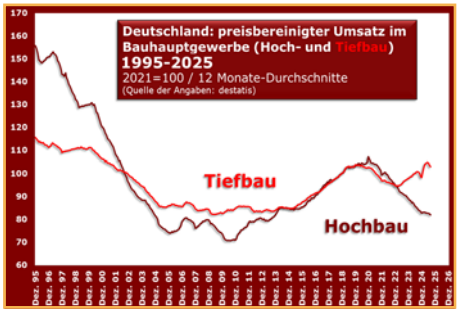
Mit der Insolvenz der **IMMAC Holding AG** kullert eine über wohl

Sorry, es geht noch eine Seite weiter …

20 Jahre glänzende Perle der Fondswirtschaft vom Spieltisch (S. 5). **Das tut weh und macht nachdenklich.** Ein Bankenkonsortium, das von der **Hannoverschen Volksbank** geführt wird, hat Mitte 2023 nach wohl mehr als einjähriger Due Diligence 80% der IMMAC übernommen. Tja, wie immer bleibt die **Frage, wer der „Depp in der Story"** ist - der Anleger sowieso, aber wen interessierts. Gesucht ist der große Depp. **Mitte 2023 waren weder Zinswende, noch Corona-Folgen, noch Ukraine-Krieg mit Inflationsfolgen ein Geheimnis** – nicht einmal für Banker. Generationen- und Gesellschafterwechsel hinterlassen manchmal aber auch Managementfolgen. Allerdings ist auch die **Gemengelage der letzten Jahre dramatisch gewesen – aber mit Ansage, wie jeder unserer Leser weiß.**

2026 wir interessant. Zieht die Konjunktur die Immobilienwirtschaft aus dem Sumpf? Ich kann das Konjunktur-Wende-Geschwafel nicht mehr hören. Probieren Sie es doch einmal mit eigenem Gehirn. **Wo soll es denn herkommen?** Zieht der **private Konsum** im aktuellen Unsicherheitsfeld ab? **Im Leben nicht.** Der **Staatskonsum** kann ein halbes BIP-Prozent bringen. Dafür braucht's aber 1% Verschuldung. **Verschuldungsstrohfeuer!** Wie sieht der **Auslandsaldo** aus? Ziehen die **Exporte im Umfeld Trump'scher Schutzgelderpressung (Prof. Sinn)** wieder stärker als die Importe an? **Träumen Sie weiter!** Das **Lager** der VGR ist eine statistische Residualgröße für Zeugs, das man statistisch gerade nicht braucht oder vorhält. Bei Unternehmen stecken da die größten Bilanzspielräume drin.

UND LAST BUT NOT LEAST: Ziehen die Investitionen an? Ja, die Privaten ziehen ins Ausland ab! Ja, der Staat produziert **Pistorius-Knallfrösche.** Ja, der Staat versucht die Vergammelung durch Nachinvestition aufzuhalten. **Aber woher kommt denn unser Desaster, wenn der Bau doch boomt?** Und wieder hilft der Blick des Lieblingsstatistikers. Der Chart macht den **„heiße Herdplatte - Eiswasser" Durchschnitt** klar. **Der Staat boomt** (Tiefbau). Der **Hochbau** - also Wohnen und Gewerbe - **hat real um fast ein Viertel nachgegeben**. **Zieht uns das aus dem Sumpf?**



Jetzt folgen noch drei bis vier Jahre der Wahrheit. **Das ist aber auch die Zeit, aus der Asche der Nullzins-Ära wieder große Vermögen aufzubauen.** Wir müssen mal schauen, was die Szene der ganzen prolongierten Anleihen vieler prominenter Namen uns noch so bietet. Der Kurs der **ADLER Group** hat sich seit Peak 2018 mit 54 Euro auf knapp 20 Cent „gezweihundertfünfzigstelt". Glückwunsch, liebe Aktionäre, zu denen auch die prominentesten Wohnungsfachleute Europas gehören. 3,5% beträgt die Mietrendite. Da fragt sich sogar ein Milchmädchen, wie davon zweistellige Zinsen in aktuellen Vereinbarungen bezahlt werden. Und wie die **„fristenkongruente" Finanzierung vieler geschlossener Fonds mit gleichzeitigem Auslauf von Zinsen und Mieten** sich auflöst, weiß ich noch nicht. ESG ist da auch oft noch nicht. Bei **OIFs** laufen die Anleger weg. Aktuell läuft's meist aber noch gut. Die **Mieten sind gegen oft fallenden Markt indexiert.** So ab 2027/28 wird es interessant. Im Moment erinnert das an **den Dachdecker, der vom 10 Stock fallend gerade an der zweiten Etage vorbeikommt** und den zweifelnden Medien zuruft „kein Problem, bis jetzt bin ich doch immer schneller geworden".

Meine **Lieblingsanwendung gegen steifen Nacken** ist Kopfschütteln beim Zuhören von **DIW-Präsident Marcel Fratzscher.** Nur noch Kinder reicher Eltern können sich ein Haus kaufen (S. 5). Die soziale Marktwirtschaft funktioniere nicht mehr. Das hat sich **Ludwig Erhard** sicher auch gedacht: „Ein Haus für jeden" statt Subsidiaritätsprinzip. Anhand eines Charts gehe ich bei der Kommentierung von Fratzscher noch auf den **traditionellen Branchen-Sprech des laufenden Inflationsschutzes durch Immobilien ein. In 3 von 4 Nachkriegsphasen war das Quatsch.** Und lustigerweise gleichzeitig zum Fratzscher-Abgesang meldet der **vdp** wieder steigende Erschwinglichkeit (S. 8).

Wenn Manager eines Konzerns über mehr als 20 Jahre, Betriebsrenten und Spendenwesen pushen würden, ohne für Ersatz bei Maschinen, Gebäude, IT und Personal zu sorgen und den Bestand auch noch verkommen ließen, würden Aktionäre zumindest über Untreue reden. Wenn man das in der Politik macht, wird man im Anschluss hochbezahlter Behördenleiter:in (da dürfen wir die Damen nicht vergessen), schreibt gut verkaufte Rechtfertigungsbücher, hält Vorträge, klaut sich ein internationales Pumps-Pöstchen, das wir im Video sehen dürfen, krallt sich an einer NGO fest oder geht in die nächste Regierung. **Klar, wir können uns das leisten. Ob wir 1% oder 2% wachsen, macht doch keinen sichtbaren Unterschied**. Werteverzehr durch **Staatsvergammelung** geht noch **nicht einmal in die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung** ein. Aber die anderen Blöcke incl. europäischer Peripherie wachsen schon lange 1 bis 3% mehr als wir. Und 2% Wachstum machen in 20 Jahren schon 150% BIP, während mit 1% Wachstum nur 122% entstehen. **Soviel Vorsprung haben wir nicht.** Das große Problem ist, dass nicht nur ich nicht weiß, wie wir von der herrlichen, glatten, stetig beschleunigenden Rutschbahn heruntersprungen können, bevor uns in einer der nächsten Kurven ein Nagel aufhält. Zwar pfeifen inzwischen auch die Sozial-Spatzen **Klingbeil** und **Bas** die fehlende Sinnhaftigkeit eines nachhaltigen Verlustes der Wettbewerbsfähigkeit, die ich Ihnen seit Jahren aufzeige, von den Politdächern, aber statt auf die Ausgabenbremse treten sie weiter aufs Gaspedal der Melkmaschine des Mittelstandes und der Immobilienwirtschaft.

Viel Spaß beim Lesen. **BLAU** sind meine Kommentierungen für den schnellen Durchlauf-Spaß. **Schwarz** sind die Daten.
Ihr Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert 1

Vonovia zeigt wieder starkes Wachstum (Rohmert) 3

IMMAC Holding AG: Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung (Rohmert) 5

DIW: Ohne Eltern kein Eigentum (Rohmert) 5

vdp: Wohneigentum wird wieder erschwinglicher (Rohmert) 8

JLL: Erholung des Immobilienfinanzierungsindex DIFI blieb kurz 9

QUO VADIS 2026: Nicht verpassen 13

JLL: Logistik stabilisiert (C. Rohmert) 14

Savills: Büro-Großtransaktionen kehren in Europa zurück 15

C&W: Drei Viertel des europäischen Büroflächenumsatzes entfallen auf Kernlagen 15

Hybride Arbeitsmodelle mit fixer Büroanwesenheit werden weltweit Standard (Rohmert) 15

IVD-Gewerbepreisspiegel für 420 Städte sieht Qualität-Präferenz 16

Impressum 17

Fremdbeitrag

Verantwortung gestalten: Warum die deutsche Immobilienwirtschaft jetzt in die Ukraine blicken sollte 10

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des IWO e.V.

Autoren der heutigen Ausgabe:

Klaus Leuchtmann; Caroline Rohmert; 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.

VONOVIA ZEIGT WIEDER STARKES WACHSTUM

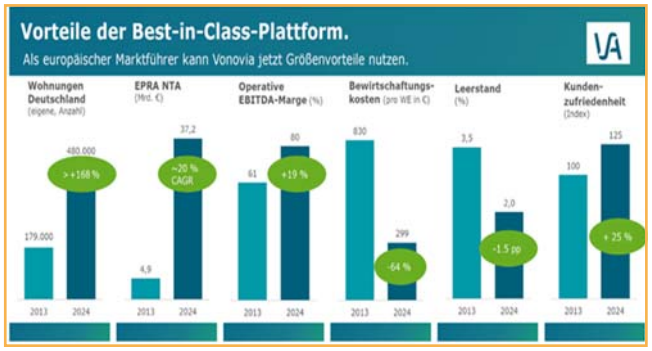
Langfristbilanz von Rolf Buch überzeugend, aber zwei Seiten des Erfolgs

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

Kein Zweifel, VONOVIA ist wahrscheinlich DER oder zumindest „EINER DER“ am besten gemanagten Wohnungskonzerne Europas oder der Welt. Das hat wie üblich zwei Seiten. Sicherlich erinnern Sie sich an die Kritik von "Der Platow Brief" und „Der Immobilienbrief“ von Ende März 2023. Wir zeigten damals einen hohen Bewertungsoptimismus auf, der in den guten Zeiten die finanziellen Freiheitsgrade des Managements deutlich erhöhte. Vonovia trat danach kräftig auf die Bewertungsbremse und wies Bewertungsverluste aus. Allerdings sind die Durchschnittwerte des Portfolios immer noch spürbar zweistellig oberhalb gemeldeter Makler-Eckwerte, was immer daraus zu schließen ist. Und wie schon 2023, als der Börsenkurs unsere Schätzung ziemlich genau spiegelte, reagiert auch diesmal der Börsenkurs auf die auch aus unserer Sicht erstklassigen Zahlen des operativen Geschäfts trotz gleichzeitig positiver Marktmeldungen eher vorsichtig mit einem leichten Minus gestern und knapp -10% seit Jahresbeginn. (WR+)

Vielleicht muss sich die Immobilienwirtschaft und die Börse an eine neue Welt gewöhnen. FAIR VALUE weckt vielleicht falsche Fairness-Erwartungen. DER KAPITALMARKT RECHTFERTIGT DIE MITTEL. Das operative Geschäft zählt. Ein nagelneues Automobilwerk ist in einem nicht vorhandenen Zweitmarkt auch nicht die Herstellungskosten wert, die in der HGB-Bilanz stehen. Buch hat uns vielleicht industrielles Denken beigebracht. Bewertung ist vordergründig kein Cash. Allerdings ist Bewertung in der zweiten Verteidigungslinie der finanziellen Freiheitsgrade schon cashrelevant. Aber was soll die müßige Diskussion? Wir machen bei Gelegenheit einen Abgleich der Börsenbewertung mit unserer aus Eckwerten gefühlten Einschätzung. Aber wie schon ein Dutzendmal gesagt, wenn alle Beteiligten von WPs über Kapitalmarkt, Bewertern, Aktionären und Management die Füße stillhalten, passiert in erstklassigem Geschäftsumfeld bei hoher positiver Einschätzung der Mietperspektiven sowieso nichts. Frühere Bewertungsdiskussionen wie z. B. bei der Telekom, die behördliche Reaktionen hervorriefen, interessieren heute niemanden mehr. Wir müssen einfach neu denken. Wie wir schon vor 20 Jahren vor der Finanzkrise feststellten, ist es völlig egal, ob in einem Portfolio Handtücher oder Immobilien stecken, wenn die Zinsdifferenz stimmt.

Zur Quartalsmeldung: Die Vonovia SE („Vonovia“) sieht sich zurück auf ihrem dynamischen Wachstumskurs und wächst wieder so schnell wie vor der Krise. Alle wesent-



lichen wirtschaftlichen Kennzahlen verzeichnen ein Plus. Für 2025 bestätigt das Unternehmen die erhöhte Prognose und erwartet für 2026 ein EBITDA-Wachstum von rund 200 Mio. Euro. **Rolf Buch** bilanziert bei seiner letzten Präsentation: ***„Der starke Anstieg im Operating Free Cash-Flow gibt uns unternehmerischen Freiraum. Die Kundenzufriedenheit ist auf Rekordhoch. … Während 12 erfolgreicher Jahre an der Börse haben wir den Beweis erbracht, dass unser skalierendes Geschäftsmodell trägt … . Wir haben unsere Position als das wertvollste Immobilienunternehmen Europas, Impulsgeber für die Branche und attraktiver Partner für Investoren bestätigt“***. Das bestätigt der Chart eindrucksvoll.

Zu den Zahlen: Zwischen Januar und September 2025 verzeichnet das Kerngeschäft Vermietung mit einem Adjusted EBITDA in Höhe von 1.847,0 Mio. Euro ein Plus von 2,5% (9M 2024: 1.801,9 Mio. Euro) – bei einem um rund 9.000 Wohnungen kleineren Bestand und höheren Instandhaltungsaufwendungen. Seit 2013 hat Vonovia die EBITDA-Marge von 61% auf 80% gesteigert. Das Adjusted EBT wächst um 6,8% auf 1.456,2 Mio. Euro (9M 2024: 1.363,9 Mio. Euro). Der Operating Free Cash-Flow steigt um 27,4% auf 1.475,3 Mio. Euro (9M 2024: 1.157,8 Mio. Euro). **Der Leerstand bleibt mit 2,2% auf Vollvermietungsniveau.** Seit Börsengang im Jahr 2013 ist der Kun-

Personalien

MANNHEIM: Niels Fischer verlässt Ende des Jahres die **Treureal Property Management** (TRP), die er Anfang 2024 als Geschäftsführer übernommen hatte. Co-GF **Thomas Glatte** wird alleiniger Geschäftsführer. TRP betreut rd. 30.000 Wohnungen und mehr als 1,6 Mio. qm Gewerbe- und Nutzflächen.

ESSEN: Christoph Tesche (63) wurde zum Vorstandsvorsitzenden der **Stiftung Zollverein** ernannt und folgt auf **Prof. Dr. Hans-Peter Noll**. Tesche war seit 2014 Bürgermeister der Stadt Recklinghausen und ist seit vielen Jahren im Ruhrgebiet

denzufriedenheitsindex CSI um 25% gestiegen. Die organische Mietsteigerung liegt Ende September 2025 bei 4,2%. Die marktbedingte Mietsteigerung beträgt 2,8%, die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen 1,0%. Zudem tragen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,4% bei. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete liegt konzernweit bei 8,28 Euro pro Quadratmeter. Im deutschen Portfolio sind es 8,11 Euro. Bis September 2025 investierte Vonovia insgesamt 1.356,5 Mio. Euro in Bestand und Neubau (+29%). Insgesamt stellt Vonovia 1.555 Wohnungen fertig und startet den Neubau von 1.600 Wohnungen. Seit 2013 hat Vonovia mehr als 10 Mrd. Euro in die eigenen Quartiere und in den Neubau investiert. Die CO_2-Intensität im Bestand konnte in dieser Zeit um rund 44% gesenkt werden.

Vonovia hat zwischen Januar und September **Anleihen in Höhe von insgesamt rund 2,71 Mrd. Euro zu einem durchschnittlichen Zins von 1,93% begeben** – inklusive 1,3 Mrd. Euro in Wandelschuldverschreibungen und der ersten beiden Bonds in australischen Dollar mit einem Volumen von zirka 475 Mio. Euro. Der Verschuldungsgrad pro forma liegt bei 45,7% (31.12.2024: 45,8%). Die Ratings aller vier namhaften Kredit-Ratingagenturen sind unverändert. Das Unternehmen bestätigt die erhöhte Prognose für das Gesamtjahr 2025 für alle wesentlichen Kennzahlen. (***Weitere Details und die relevanten Zahlen finden Sie in der Präsentation und der Pressemeldung: https://www.vonovia.com/content/download/285132/14359122?version=1 und https://www.vonovia.com/content/download/285126/14359008?version=4)*** ■

Personalien

FRANKFURT: Cedric Piechatschek (29) wird bei **PTXRE** Associate Director Transactions mit Fokus auf Wohnen. PTXRE hat einen neuen Standort in Berlin eröffnet und ist nun an vier Standorten aktiv. Piechatschek war zuvor u.a. bei **Colliers** und **Cushman & Wakefield** tätig.

DÜSSELDORF: Christina Neuper übernimmt die alleinverantwortliche Leitung des Property Management Deutschland bei **BNP Paribas Real Estate**. Neuper ist seit 10 Jahren bei BNPP-RE. **Sebastian Sasserath** wechselt als European Efficiency Director in eine neue europäische Rolle zur Prozessoptimierung.

NIJMEGEN: Sylvain Lamy wurde von **Planon** zum Chief Revenue Officer für Facilities und Field Services ernannt und verantwortet künftig das globale Umsatzwachstum in diesen Bereichen. Planon sieht sich als weltweit führender Anbieter von Software für intelligentes und nachhaltiges Gebäudemanagement.

BERLIN: Dr. Jens Zimmermann wird ab 1. Januar Senior Director Digital Economy bei **Christ & Company** und berät Kunden zu digitaler Transformation sowie politischer Positionierung. Zimmermann war von 2013 bis 2025 Bundestagsabgeordneter und u.a. digitalpolitischer Sprecher der **SPD**-Bundestagsfraktion.

HAMBURG: Tom Zeller erweitert als Strategic Advisor Business Development den Bereich strategische Partnerschaften bei **Midstad**. Zeller ist seit 15 Jahren in der Immobilienwirtschaft aktiv und bleibt parallel Strategic Advisor bei seinem früheren Arbeitgeber.

IMMAC HOLDING AG – INSOLVENZVERFAHREN IN EIGENVERWALTUNG

IMMAC Holding AG hat am 29. Oktober 2025 ein Verfahren zur Eigenverwaltung beim Amtsgericht Hamburg beantragt. (red+)

Die Pleite einer Perle der deutschen Fondslandschaft im Segment der Gesundheitsimmobilien ist symptomatisch für den in den letzten Jahren durch Betreiberpleiten geprägten Pflegemarkt und könnte auch symptomatisch für den Fondsmarkt werden. **Die IMMAC-Fonds sind zunächst formal nicht betroffen.** Jedoch sind bei Pleite eines der erfahrensten deutschen Assetmanagers Konsequenzen ebenso wie grundsätzliche **Fragen zur Asset-Eignung hoch managementintensiver Pflegeimmobilien** für die private Kapitalanlage zu befürchten. Gleichzeitig treten natürlich **Fragen durch den Gesellschafterwechsel zu einem Volksbanken-Konsortium** mit Managementkonsequenzen vor gut 2 Jahren auf. Eigentümerin der Immac Holding ist lt. IZ seit Mitte 2023 zu 80% ein Bankenkonsortium, das von der Hannoverschen Volksbank geführt wird. Der vorherige Alleingesellschafter und Immac-Gründer **Marcus H. Schiermann** hält über seine Gesellschaft **Profunda Vermögen** weiterhin 20%.

Noch vor 5 Jahren meldete IMMAC regelmäßig, bei 120 Immobilien immobilienwirtschaftlich nie eine Miete für die Anleger verloren zu haben. Bei Corona wuchs das Management durchaus über „Normales“ hinaus über sich hinaus. Jetzt hat wohl das Potpourri der aktuellen Situation zugeschlagen. **Anke Pipke** von der **Immobilien Zeitung** zitiert die eingesetzten Verwalter zur noch unklaren Begründung: Die Gründe für die wirtschaftliche Schieflage seien vielfältig. Als Spezialist für Investments in stationäre Pflegeeinrichtungen, Kliniken und Seniorenresidenzen traf auch Immac in den vergangenen Jahren auf multiple Veränderungen und Krisen, wie Corona-Pandemie, Gesundheitskrise, Zinswende, stark steigende Inflation und steigende Baukosten, die die Rahmenbedingungen deutlich verschlechterten, habe die Kanzlei mitgeteilt. Dadurch seien avisierte Projekte nicht in die Realisierung gekommen, zusätzlich sei die Nachfrage auf dem Kapitalanlagemarkt zurückhaltend gewesen. Die über Jahre anhaltenden herausfordernden Marktbedingungen beeinflussten die Liquiditätslage von Immac nachhaltig, heißt es weiter, so die IZ. Die Tochtergesellschaften sowie die emittierten Immac-Fonds seien davon aber nicht betroffen.

(Anmerkung „Der Immobilienbrief“-Herausgeber Werner Rohmert: Ich kenne und schätze die IMMAC als Aushängeschild der Fondsbranche mit erster genehmigte KVG und als ausgewiesenen Spezialisten für Gesundheitsimmobilien mit über Jahrzehnten guter Leistungsbilanz. Die Insolvenz macht mir deshalb besondere Sorgen. Sicherlich spielte auch der Generationen- und Gesellschafterwechsel eine Rolle. Andererseits treffen Zinswende, Personalknappheit und Inflation die Fonds- und Pflegebranche besonders hart. Wenn IMMAC damit nicht klarkommt, WER DANN?) ■

OHNE ELTERN KEIN EIGENTUM

Eigentums-Renaissance seit der Finanzkrise vorerst beendet

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

Tradition ist in Deutschland die Klage um die geringe deutsche Eigentumsquote. DIW-Präsident Marcel Fratzscher sieht aktuell nach der Zinswende schon wieder den Abgesang der sozialen Markwirtschaft. Das übersieht natürlich komplett das deutsche soziale Sicherungssystem, das im Alter Eigentum ersetzen kann, unterschiedliche Wohnstrukturen, und, was ganz wichtig ist, die Bedeutung eines weltweit führenden deutschen Vermietungsmarktes für Wirtschaftswachstum und Mobilität. (WR+) ▶

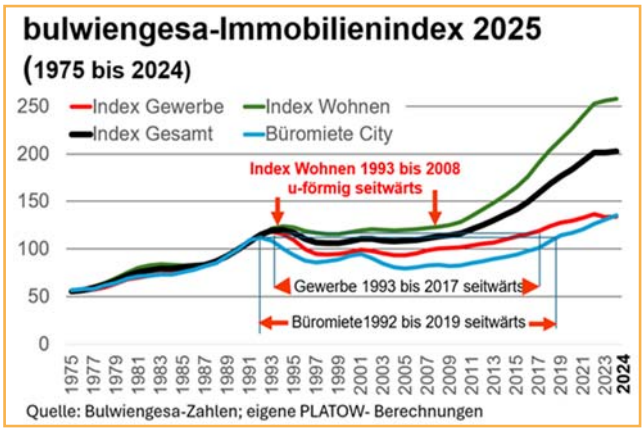
Deutsche Mietkultur hat die industrielle Revolution ebenso ermöglicht wie das Wirtschaftswunder und die durchgängige deutsche Prosperität. Natürlich ist das durchschnittliche Vermögen in Zypern höher als in Deutschland, da der Anteil des Sozialsystems bzw. der Nebenkosten an den Bruttokosten eines Arbeitnehmers für den Arbeitgeber die Sparflexibilität einer eigenen Vorsorge deutlich einschränkt. Ein sicherlich nicht schlechtverdienender 6.000 Euro Arbeitnehmer mit Frau, zwei Kindern, ein bis zwei Autos, Kita-Kosten hat vielleicht 4.000 netto, von denen alles zu bezahlen ist. Ein möglicher Kapitalbildungsbeitrag bleibt da eher im überschaubaren Hunderterbereich. Aber die Kosten für den Arbeitgeber bei Berücksichtigung von Urlaub und Krankheit dürften 8.000 Euro, also das Doppelte des Arbeitnehmer-Netto, deutlich überschreiten. **Da kann man einfach nicht sechsstellige Beträge einfach ansparen.** Das ging auch früher nicht. Eigentumsbildung war da nur über 100%-Finanzierung und persönlichen Verzicht für eine Dekade möglich.

Aber besonders irreführend ist die Quote. Wenn drei Generationen eines 6-Personenhaushaltes in der europäischen Peripherie in einem ererbten, oft einfachen Haus wohnen, ergibt sich natürlich eine völlig andere Eigentumsquote als in **Deutschland, wo dieselbe Personenzahl sicherlich auf drei oder vier Wohnungen verteilt lebt, von denen dann nur eine Generation im Eigentum lebt.** Das ändert natürlich nichts an den Fakten, die aber auch auf einem anderen Lebenskonzept jüngerer Familien beruht.

DIW-Präsident **Marcel Fratzscher** berichtet aus der neuen Studie des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW),** Berlin, dass in Deutschland nicht das Einkommen darüber entscheide, wer ein Haus besitze, sondern die Eltern. Kinder von Immobilieneigentümern hätten eine höhere Chance, selbst einmal Eigentum zu haben. **Wer aus einer Mieterfamilie stammt, habe diese Chance kaum. Das ist aus PLATOW/ „Der Immobilienbrief"-Sicht allerdings keine immobilienwirtschaftliche Raketenwissenschaft,** sondern ist zinsabhängige Normalisierung, die sich derzeit in einem Anpassungsprozess befindet. **Wer sein Work-Life-Balance-Anspruchsniveau auf 1,5% Zinsen geplant hat, muss neu nachdenken.** Allerdings treffen in dieser Generation steigende Zinsen erschwerend auf regulatorisch und durch Inflation bedingte Kostenexplosion. ▶

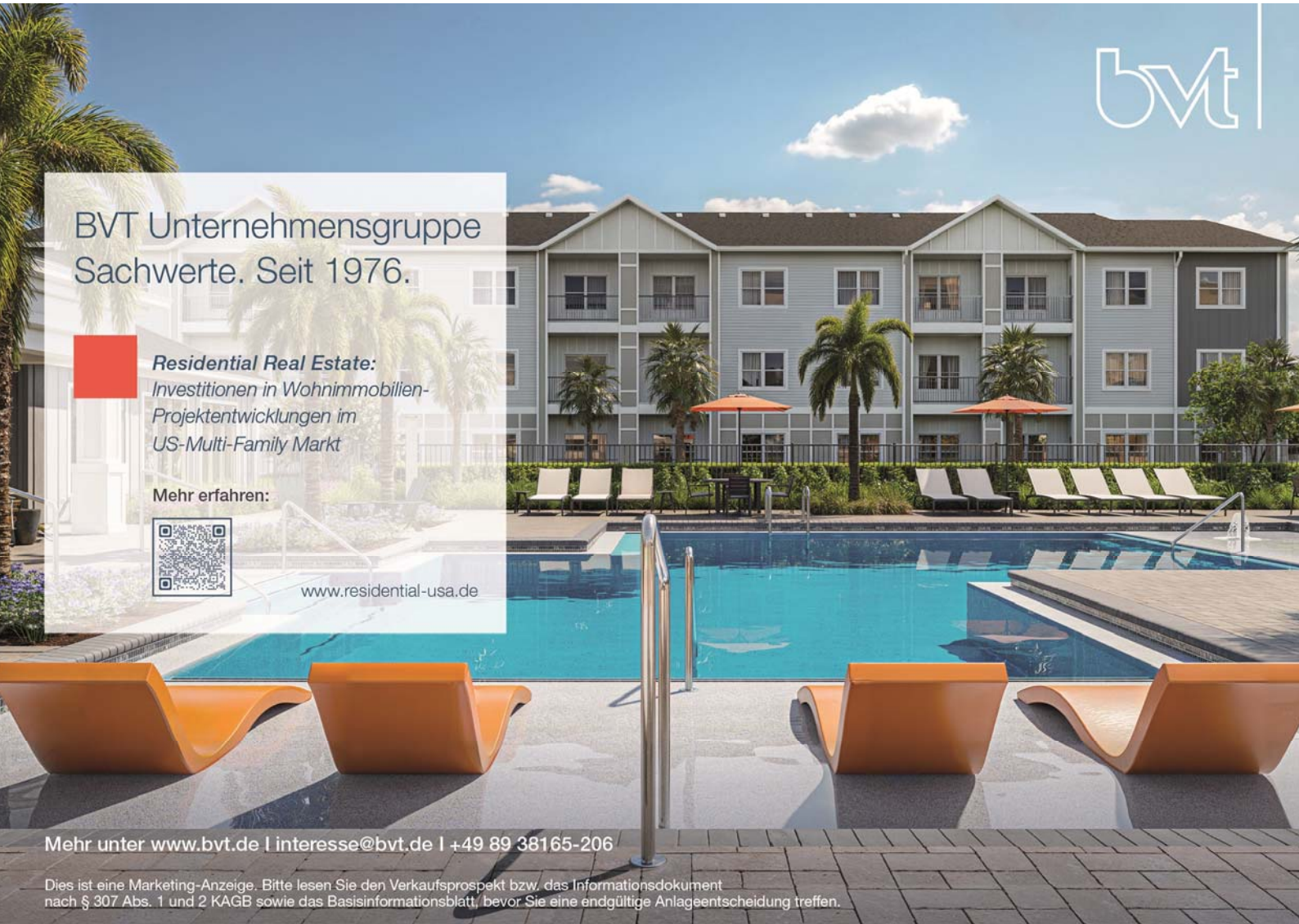
Insofern ist die Fratzscher-These, der Wohnungsmarkt sei nicht nur eine Frage des Einkommens, sondern der Herkunft empirisch wohl kaum widerlegbar. Gut die Hälfte des gesamten privaten Vermögens in Deutschland sei geerbt oder verschenkt und nicht selbst erwirtschaftet. Wer Wohneigentum erwerben wolle, brauche vor allem Eltern, die schon welches hätten. Wohlhabende Eltern „helfen“ oft nicht erst durch ihr eigenes Hinscheiden, sondern schon früher durch Bürgschaften, zinslose Darlehen oder Schenkung des notwendigen Eigenkapitals.

Gleichzeitig habe die soziale Mobilität beim Wohneigentum in den vergangenen Jahrzehnten zugenommen, so Fratzscher. Das Interesse an Wohneigentum habe sich verändert. Das entspricht auch der „Der Immobilienbrief“/ PLATOW-Erfahrung. Seit den frühen 90er Jahren bis zur Finanzkrise spielte Wohneigentum eine zunehmend untergeordnete Rolle, da Wohnungen verfügbar und Mieten oft niedrig waren. Mieterschutz versprach eigentumsähnliche Sicherheit. Wertsteigerung setzte für 15 Jahre aus **(siehe Chart).** Die Renaissance des Wohneigentums setzte sich erst nach der Finanzkrise durch Unsicherheit und immer weiter fallende Zinsen bei gleichzeitigem steuerfreiem Wertzuwachs durch und mündete in einen Hype. In den 1950er-Jahrgängen lag die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu besitzen, um 24 Prozentpunkte höher, wenn auch die Eltern



Eigentümer waren. Bei den in den 1980ern Geborenen sind es nur noch 15 Prozentpunkte, berichtet das DIW.

Der Chart eröffnet auch noch einmal den Blick auf den traditionellen Branchen-Sprech des laufenden Inflationsschutzes durch Immobilien. **Der Chart macht vier Phasen deutlich. 1. In der Nachkriegszeit mit Wirtschaftswunder und guter Demographie** bei geleichzeitiger Wohnungsknappheit **stimmte die These** gleichlaufen-



Deals

HAMBURG: Die **Adler Gruppe** hat das rd. 87.000 qm große Entwicklungsprojekt Holsten Quartier an ein Hamburger Konsortium aus **Quantum**, **HanseMerkur Grundvermögen** und **SAGA** veräußert. Die Transaktion wird im ersten Quartal 2026 abgeschlossen. Das Areal in Altona soll in ein urbanes Quartier mit ca. 2.000 Wohnungen für über 5.000 Menschen entwickelt werden. **GSK Stockmann** beriet die Adler Gruppe rechtlich.

KÖLN: Lammerting Immobiliengruppe verkauft ein rd. 6.000 qm Mixed-Use-Areal in der Weststadt an die **Baucon-Gruppe**. **Angermann GmbH** begleitete beide Parteien.

FRANKFURT: Deka Immobilien verkauft zwei Logistikobjekte in Tychy und Bierun mit rd. 97.000 qm und rd. 56.000 qm aus dem Fonds **WestInvest InterSelect** an **Hillwood**. Der Verkaufspreis beträgt rd. 100 Mio. Euro.

HAMBURG: Union Investment erwirbt ein Logistikzentrum in Buchelay in Frankreich von **Weinberg Capital Partners**. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 18.690 qm. Die Immobilie ist vollständig und langfristig an **France Boissons** vermietet. Der Erwerb erfolgt für einen Offenen Immobilien-Spezialfonds.

FRANKFURT: Die **RQI RE.Structuring Solutions GmbH** verkauft für die **SIGNA Development Selection AG** ein rd. 7.000 qm Einzelhandelsobjekt nahe der Zeil an ein deutsches Family Office. **LOSCHELDER RECHTSANWÄLTE** beriet die Verkäuferseite.

der Inflation und Wertentwicklung mit ein paar Schwankungen um den Trend bis etwa 1993 - zum Schluss getrieben durch die Wiedervereinigung. + + + **2. Von ca. 1994 bis ca. 2008,** also 15 Jahre, **herrschte nominale wohnimmobilienwirtschaftliche Wertentwicklungspause** mit realem Wertverlust von sicherlich 30% bei hoher Inflation. **These war da also Quatsch!** + + + **3. Nach der Finanzkrise explodierten die Wohnungspreise bei gleichzeitig niedriger Inflation** mit oft geäußerten Deflationsängsten. **These war da also auch Quatsch!** + + + **4. Nach der Zinswende explodierte die Inflation bei gleichzeitigem Totalabbruch der Immobilienwerte**, wobei sich die Wohnimmobilien für Eigennutzer tapfer schlugen, aber Gewerbe und Mathematik abhängige Portfolien brutal abbrachen. **These war da also nochmal Quatsch!**

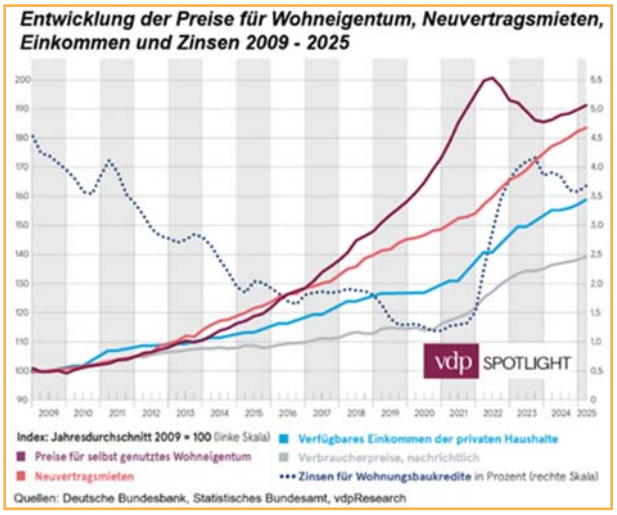
Fazit: In drei von vier Phasen war der Branchen-Sprech Blödsinn. Richtig ist lediglich, dass nach 50 Jahren Immobilien teurer sind als vorher. Aber rechnen Sie bei Nominalfaktor 2,5 in 50 Jahren (s.o.) einmal 50 Jahre Inflation raus. Und wer hat schon 50 Jahre Zeit, um auf der sicheren Seite zu sein.

Zurück zum DIW: Heute schafften es aber immer mehr Kinder von Eigentümern selbst nicht mehr ins Eigentum. Bei Kindern von Mietern gebe es weiterhin kaum Chancen auf den Aufstieg. Dabei ist sicherlich zu **beachten, dass Wohneigentum der Eltern zunehmend in Pflege, im letzten Lebensabschnitt oder seit der Ampel in jetzt wieder bestätigten Sanierungspflichten „verschwindet", statt vererbt zu werden.** Naturgemäß resümiert Fratzscher, **die Soziale Marktwirtschaft funktioniere nicht mehr.**

Für „Der Immobilienbrief"/ PLATOW ist die aktuelle Situation eher einer normalen Anpassung an ein doppeltes Jahrhundertgeschenk. Zunächst sanken oft die Mieten seit Mitte der 90er Jahre. Anschließend gingen die Zinsen Richtung Null. Regulatorik, veränderte Nachfrage durch Migration der letzten Dekade und Inflation erschweren lediglich die Anpassungsphase. Jetzt kommt allerdings die Vertreibung aus dem Paradies des doppelten Jahrhundertgeschenks mit Anpassungsfriktionen. ■

WOHNEIGENTUM WIRD WIEDER ERSCHWINGLICHER

Die „Der Immobilienbrief"/ PLATOW-These eines Anpassungsprozesses gegenüber der vom DIW vorgetragenen These des Versagens der sozialen Marktwirtschaft wird von dem brandaktuellen „vdp-Spotlight: Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025" des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken gestützt. Der Erwerb von Wohneigentum sei heute wieder spürbar erschwinglicher als nach unmittelbar nach Beginn und im Verlauf der Zinswende im Jahr 2022. (WR+)



Steigende Realeinkommen und Stabilisierung der Zinsen würden den Erwerb von Wohneigentum heute leistbarer machen als vor zwei bis drei Jahren, so **vdp**-Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt.** Der Wohnimmobilienmarkt erhole sich weiterhin von der abrupten Zinswende im Jahr 2022. Seit

Mitte 2024 gehe es bei Preisen und Finanzierungsvolumina in kleinen Schritten wieder aufwärts. Gleichzeitig seien die Realeinkommen gestiegen und die Neuvertragsmieten kontinuierlich angestiegen

Der im Durchschnitt zu entrichtende Zinssatz für eine Wohnimmobilienfinanzierung ging zwischen 2023 und 2025 von 3,96% auf 3,50% zurück. Die vdp-Studie verdeutlicht zudem, dass die durchschnittliche Kreditbelastungsquote in den vergangenen zwei Jahren annähernd konstant blieb (26,7% ggü. 26,2%) und sich die Darlehenslaufzeit im Durchschnitt von 26,6 auf 28,1 Jahre moderat erhöhte. Die durchschnittliche Zinsbindungsfrist lag zuletzt bei zwölf Jahren. Nach wie vor würden überwiegend langfristige Zinsbindungen gewählt.

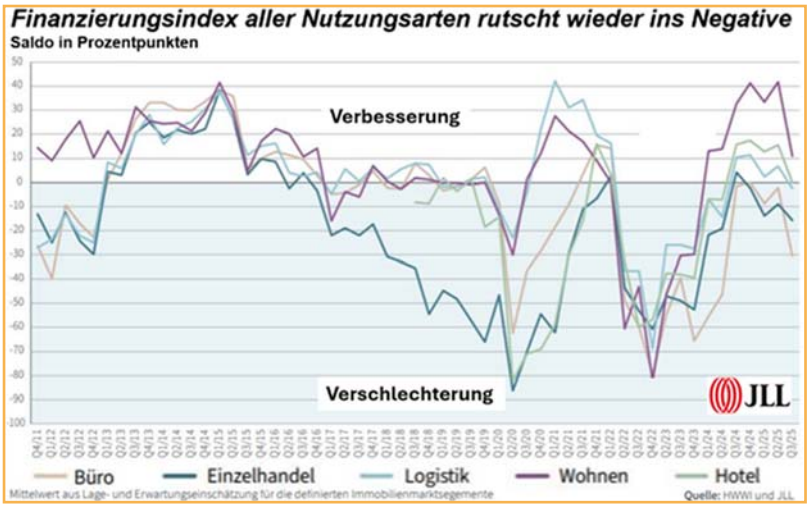
Durch Verkleinerung der Zielgruppe sei das durchschnittliche Einkommen der Selbstnutzer-Erwerber zwischen 2021 und 2023 zunächst gestiegen und nehme zuletzt leicht wieder ab. Ebenso nahm die Kreditquote von 2021 bis 2023 von rund 80% durch Positivauslese zunächst auf 76% ab und nahm bis 2025 wieder auf zuletzt ca. 83% zu. Das Niveau werde nicht zuletzt durch die hohen Kaufnebenkosten bestimmt, da diese Kosten aus Eigenmitteln finanziert werden müssen. Um die finanzielle Belastung der Privathaushalte zu reduzieren und damit den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern, wäre es sinnvoll, die Grunderwerbsteuer insbesondere für Selbstnutzer zu senken, so Studienautor **Thomas Hofer,** Bereichsleiter Immobilienmarkt beim vdp. Die aktuelle Situation am Markt für Wohnimmobilienfinanzierungen bewertete Tolckmitt in dieser Hinsicht positiv: „Das Bank Lending Survey der Bundesbank zeigt, dass die Banken ihre Kreditvergabestandards nicht aufweichen. Die Kreditbelastungsquote präsentiert sich dementsprechend stabil.“ ■

ERHOLUNG DES IMMOBILIENFINANZIERUNGSINDEX DIFI BLIEB KURZ

Stimmung hat sich wieder verschlechtert

Am deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt hat sich die Stimmung im Q3 2025 wieder verschlechtert. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi) von JLL und dem Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) hat gegenüber Vorquartal 18,1 Punkte verloren und ist erstmals in diesem Jahr wieder im Minus. Der Difi berechnet sich als ungewichtetes Mittel aus

den Salden der beiden Teilindikatoren Finanzierungssituation und Finanzierungserwartung aller Nutzungsarten. (red+)



Der Trendumschwung betrifft alle Nutzungsarten und die Bewertung der aktuellen Lage ebenso wie den Ausblick auf die kommenden sechs Monate. Allerdings wird die Situation deutlich schlechter gesehen als die Erwartung. Der Situationsindikator liegt bei -13,8 Punkten und der Erwartungsindikator bei -1,4 Punkten. **Andreas Lagemann,** Senior Researcher am **HWWI,** vermutet, dass die Befragung im September in eine Zeit fiel, in der die Unsicherheit über die weitere Renditeentwicklung bei Immobilien durch die Sondervermögen wieder zugenommen hatte.

In allen fünf Nutzungsarten ist der Saldo aus Lage- und Erwartungseinschätzung zurückgegangen. Nur für Wohnen steht unterm Strich noch ein positiver Wert von 10,9 Punkten. Bei Hotels steht der Saldo bei 0,0 Punkten, vor den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik steht jeweils ein Minuszeichen. Schlusslicht ist das Bürosegment mit minus 30,4 Punkten. **Helge Scheunemann,** Head of Research **JLL**, versucht die Situation zu retten. Auch wenn Investoren Büroimmobilien nach wie vor mit Skepsis begegneten, liege das Transaktionsvolumen spürbar über dem Vorjahreswert. Besonders kleinere Bürodeals funktionierten gut. Bei großvolumigen Transaktionen bleibe es bei der Zurückhaltung. Aus „Der Immobilienbrief"/ PLATOW-Sicht war aber allein aufgrund der desaströsen Basis eine Vorjahresverbesserung unvermeidlich, wobei allerdings die Zinsentwicklung hier deutlich höhere Erwartungen gezogen hätte.

In der Sonderfrage zu Rüstung und Verteidigung erwarten 82% der Teilnehmer (Mehrfachantworten möglich), dass die höheren Verteidigungsausgaben in den kommenden Jahren auch zu einem Anstieg der Immobilienfinanzierungen insbesondere in der Assetklasse Lager/Logistik führen werden. Knapp zwei Drittel rechnen mit steigenden Finanzierungsanfragen für als Kasernen genutzte Wohngebäude. Die Hälfte hält eine Zunahme von Finanzierungen für Produktionsgebäude für möglich. **Lediglich bei Büros helfen auch steigende Verteidigungsausgaben nicht.**

Insgesamt vergaben die Institute im ersten Halbjahr 2025 neue Kredite im Umfang von 14,8 Mrd. Euro (+12%). Die Hälfte der teilnehmenden Kreditinstitute geht davon aus, dass die Neugeschäftsvergabe im Gesamtjahr 2025 auf Vorjahres-Niveau liegen werde. Die Kreditbestände der analysierten Banken summierten sich zum Ende der ersten Jahreshälfte 2025 auf 286,4 Mrd. Euro (-2%). Marktführer ist die **Berlin Hyp** mit 56,7 Med. Euro, gefolgt von der **DZ Hyp** mit 42,6 Mrd. Euro. Mit einem Zuwachs von 0,5 Mrd. Euro verzeichnet die **Deutsche Hypo** den stärksten Anstieg. Den deutlichsten Rückgang verzeichnete die **Helaba** mit einem Minus von 2,5 Mrd. Euro. ■

VERANTWORTUNG GESTALTEN: WARUM DIE DEUTSCHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT JETZT IN DIE UKRAINE BLICKEN SOLLTE

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V.

Ein Beitrag von Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des IWO e.V.

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. (IWO) engagiert sich seit mehr als zwei Jahrzehnten für die Entwicklung einer nachhaltigen, sozial orientierten und energieeffizienten Wohnungswirtschaft in Osteuropa, im Kaukasus und in Zentralasien. Was im Jahr 2001 auf Initiative des Bundesbauministeriums begann, ist heute eine anerkannte Plattform für internationale Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft, Politik und Wissenschaft.

Die Ukraine als Prüfstein europäischer Verantwortung

Seit Beginn des russischen Angriffskrieges steht die Ukraine vor einer dramatischen humanitären und baulichen Herausforderung. **Mehr als zwei Millionen Wohnungen sind beschädigt oder zerstört** – häufig in Städten mit ohnehin angespannter Infrastruktur. Gleichzeitig leben über fünf Millionen Binnengeflüchtete in Übergangsunterkünften, oft ohne Heizung, Warmwasser

PROGRAMM JETZT ONLINE!

QUO VADIS 2026

36. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER

9. – 11. FEBRUAR 2026 | HOTEL ADLON BERLIN

Europa zwischen den Fronten der Weltpolitik

Im Takt der Weltlage beschleunigen auch die Immobilienmärkte.
QUO VADIS eröffnet 2026 mit einer starken Triade:

Cathryn Clüver Ashbrook (USA)

Felix Lee (China)

Prof. Dr. Sönke Neitzel (Europa)

Sie beleuchten Machtverschiebungen, Risiken und Chancen – und was das für uns bedeutet.

JETZT ANMELDEN

heuer-dialog.de/quovadis

Exklusivpartner

Deka Immobilien

DREES & SOMMER

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Deals

NÜRNBERG: Aurelis Real Estate baut ein urbanes Gebiet mit 1.300 Wohnungen und rund 110.000 qm Fläche für Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel auf rund 17,8 Hektar im neuen Stadtviertel Nürnberg-Lichtenreuth. Seit Oktober rollen auf der Teilfläche der ehemaligen Industriebrache die Bagger. Das Gelände wird nach dem Entwurf des renommierten Rotterdamer Büros **West 8** modelliert, das den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für Lichtenreuth gewonnen hat.

DÜSSELDORF: Indigo Invest vermietet im Büroobjekt BÖ69 rd. 1.600 qm an die **Konica Minolta Business Solutions Deutschland GmbH**. Die Anmietung wurde von **BNPPRE** im Alleinsuchmandat begleitet. Die Flächenumgestaltung wird ebenfalls von BNP Paribas Real Estate Project Solutions betreut.

KÖLN: Der **Deutscher Ärzteverlag** verkauft ein Bürogebäude in Lövenich mit rd. 3.700 qm an ein Kölner Family-Office. **JLL** vermittelte. Die rechtliche Beratung erfolgt durch **RSM Ebner Stolz**.

BERLIN: Jagdfeld Real Estate hat den Feinkosthändler **Lindner** als neuen Mieter im FORUM Köpenick gewonnen. Die West-Berliner Traditionsmarke schließt einen 180 qm großen Mietvertrag für ihre 40. Filiale. Zudem verlängerten **WAJOS Berlin Köpenick** (103 qm) und **MAGO**, Berlins größter Fleisch- und Wurstwarenhersteller, ihre Mietverträge bzw. erweiterten ihre Flächen auf 156 qm.

oder verlässliche Energieversorgung oder mehrheitlich in für sie nachteiligen Mietverhältnissen auf dem unregulierten Mietmarkt.

Der Wiederaufbau ist längst kein Zukunftsprojekt mehr, sondern Realität unter Kriegsbedingungen. Städte müssen bestehende Wohngebäude reparieren, um Menschen schnell wieder ein Zuhause zu geben – während zugleich langfristige Modernisierungsstrategien für Energieeffizienz, Klimaschutz und Stadtentwicklung aufgebaut werden.

Hier setzt die Arbeit des IWO an. In Projekten wie „Strengthening Urban Resilience“ unterstützt der Verein ukrainische Kommunen und erste kommunale Wohnungsunternehmen beim Wiederaufbau, der Sanierung und der strategischen Planung. Gemeinsam mit europäischen Partnern werden energetische Standards, technische Lösungen und Managementansätze vermittelt, um zerstörte oder beschädigte Gebäude nicht nur zu reparieren, sondern zukunftsfähig zu machen.

Besonders wichtig: IWO hilft vor Ort, wo die Mittel knapp, die Strukturen beschädigt und der Bedarf immens ist. So werden technische Schulungen organisiert, kommunale MitarbeiterInnen beraten und Kontakte zu deutschen Energie- und Bauunternehmen hergestellt. **Das Ziel: Wissenstransfer, Energieeinsparung und Stabilität** in einem Sektor, der die Grundlage für gesellschaftlichen Zusammenhalt bildet.

Bildquelle: IWO e.V.

Moralische Verpflichtung und ökonomische Chance

Für die deutsche Immobilienwirtschaft ergibt sich daraus eine doppelte Perspektive – moralisch und wirtschaftlich. Wer im europäischen Kontext Verantwortung übernehmen will, darf die Ukraine nicht allein lassen. Der Wiederaufbau wird zu einem Generationenprojekt: nicht nur, um Dächer zu reparieren, sondern um Städte lebensfähig und energieeffizient zu gestalten.

Zugleich entsteht ein gewaltiger **Bedarf an Know-how, Technologien und Managementkompetenz – genau hier liegen die Stärken der deutschen Immobilienwirtschaft.** Von der energetischen Gebäudesanierung über nachhaltige Quartiersentwicklung bis hin zu effizienten Verwaltungsstrukturen: Das Wissen aus Deutschland ist gefragter denn je.

Mitgliedschaft als aktives Bekenntnis – und strategische Chance

Der IWO e.V. versteht sich als **Brückenbauer zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft.** Eine Mitgliedschaft ist nicht nur Ausdruck gelebter Solidarität, sondern auch eine strategische Investition in die Zukunft.

• **Netzwerk mit Weitblick:** Mitglieder des IWO sind Teil eines exklusiven internationalen Netzwerks aus Fachleuten, Entscheiderinnen und Entscheidern und Projektpartnerinnen und -partnern – mit direktem Zugang zu Entwicklungen in Osteuropa und insbesondere in der Ukraine.

• **Den Fuß in der Tür, wenn es wieder losgeht:** Wer heute Engagement zeigt, ist morgen frühzeitig positioniert, wenn internationale Wiederaufbau- und Investitionsprogramme starten. Die IWO-Mitgliedschaft eröffnet Einblicke, Kontakte und Beteiligungschancen, bevor Märkte neu verteilt werden. ▶

• **Politische und gesellschaftliche Verantwortung:** Als Mitglied setzen Unternehmen und Institutionen ein klares Zeichen: Die deutsche Immobilienwirtschaft übernimmt Verantwortung – nicht nur für Märkte, sondern für Menschen und Werte.

Die deutsche Immobilienwirtschaft hat die Kompetenz – und, man darf sagen, die moralische Verpflichtung – dabei zu helfen, dass Millionen Menschen in der Ukraine wieder ein sicheres Zuhause finden. Ein Beitritt zum IWO e.V. ist mehr als eine Geste: Es ist ein Bekenntnis zu Solidarität, Weitblick und einer gemeinsamen europäischen Zukunft.

Über die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. (IWO e.V.)

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. ist ein gemeinnütziger Verein mit Sitz in Berlin. *Seit 2001 unterstützt der IWO PartnerInnen in Osteuropa, im Kaukasus und in Zentralasien bei der Entwicklung nachhaltiger Wohnungswirtschaften. Die Arbeit des Vereins umfasst Projekte zur Energieeffizienz, Sanierung, Ausbildung von Fachkräften und strategischen Stadtentwicklung. Der Verein wird durch Mittel von Bund, EU, internationalen Gebern und durch seine Mitgliedsorganisationen getragen.* ***Der Vorstand: Klaus Leuchtmann*** *(Vorsitzender) – Vorstandsvorsitzender des* ***EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,*** *Bochum + + +* ***Dr. Hans-Jürgen Gaudig*** *(Stellvertretender Vorsitzender) – Geschäftsführer der Ingenieurgesellschaft* ***BBP Bauconsulting mbH,*** *Berlin + + +* ***Axel Gedaschko*** *– Präsident des* ***GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,*** *Berlin + + +* ***Sven Harke-Kajuth*** *– Chief Digitalisation Officer und Bereichsleiter Digitalisierung & Konzernservices der* ***Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin + + +*** ***Corinna Enders*** *– Vorsitzende der Geschäftsführung der* ***Deutsche Energie-Agentur GmbH*** *(dena), Berlin + + +* ***Knut Höller*** *– Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der* ***IWO e.V.,*** *Berlin.*

(Mehr Informationen und Mitgliedsanträge: www.iwoev.org) ■

QUO VADIS 2026 – NICHT VERPASSEN!

Deutschland international unterbewertet

Wenn Märkte ihren Kurs wechseln und Technologien den Takt setzen, zählt nicht Größe, sondern Klarheit. Globale Machtachsen verschieben sich, Kapital denkt neu, Nutzungskonzepte werden schneller Realität als geplant. (Veranstalter)

QUO VADIS 2026, vom 9. bis 11. Februar in Berlin, ist der strategische Jahresauftakt der Immobilienwirtschaft. Ein Ort für Entscheiderinnen und Entscheider, die Zukunft nicht abwarten, sondern gestalten. Hier verdichten sich Perspektiven, bevor Trends den Markt prägen. Und hier treffen sich Persönlichkeiten, die Komplexität nicht scheuen – sondern als Hebel nutzen. **Deutschland ist international unter-bewertet.** Wer Investitionen sichert, Planung beschleunigt, Nutzung denkt und Emissionen senkt, gewinnt – nicht irgendwann, sondern jetzt. Geschwindigkeit ist Standortfaktor.

Im Fokus stehen die Themen, die Wertschöpfung neu definieren: • Globale Machtverschiebungen: Weckruf USA und 30-Jahres-Perspektive China • Kapitalströme & Vertrauen: Internationales Kapital, neue Fonds- und Investmentkategorien • Infrastruktur & Beschleunigung: Politik-Impulse, High-Speed-Planung und Bauen • Wohnungsbau im Aufbruch: Bauturbo für bezahlbaren Wohnraum • Strategische Leitindustrien: Data Center, Logistik & Defence • Zukunftsfähige Städte: Resilient City und nachhaltige Standortstrategien

Was Sie erwartet: • Fast 50 Vorausdenker aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik auf dem Podium • Rund 400 führende Branchenköpfe im persönlichen Austausch •

Deals

BERLIN: Die **DEFAMA** hat drei Kaufverträge für einen **REWE** in Bayreuth sowie ein **AWG** Modecenter in Löbau und einen **ACTION** in Riesa über insgesamt 3.200 qm geschlossen. Die saldierten Kaufpreise liegen bei 3,2 Mio. Euro. Mit nun 16 Zukäufen in 2025 ist ein neuer Jahresrekord erreicht und das Portfolio umfasst 92 Standorte mit 325.000 qm Nutzfläche.

MÜNCHEN: AEW hat für den Fonds **EUROCORE** im Off-Market eine neu errichtete und vollständig vermietete Life-Science-Immobilie in Gräfelfing mit 10.900 qm von **Aventin Real Estate** erworben. Das Objekt ist langfristig an drei internationale Life-Science-Unternehmen vermietet und verfügt über eine LEED-Platinum-Zertifizierung. Das EUROCORE-Portfolio wächst damit auf 525 Mio. Euro

BONN: Ampega verkauft ein Bürogebäude an **STAYERY**, **Borchard Group** und **Bautra GmbH**. Die Immobilie wird zu einem Serviced-Apartment-Haus mit 79 Einheiten umgewandelt. Die Eröffnung ist für Mitte 2027 geplant. **Colliers International** vermittelt die Transaktion auf Verkäuferseite.

AACHEN: Aroundtown hat in den Aachen Arkaden langfristige Mietverträge über rd. 3.500 qm abgeschlossen. Die **Stadt Aachen** erweitert ihre Flächen um 2.300 qm, eine internationale Einzelhandelskette mietet zusätzlich 1.100 qm. Insgesamt umfasst der Komplex rd. 30.000 qm Fläche mit direkter Anbindung an den Bahnhof Aachen-Rothe Erde und 500 Stellplätzen.

Strategische Tiefe im Hotel Adlon • Zwei Abendevents in besonderer Atmosphäre • Exklusiv: Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen

Manche Termine kann man auslassen – nicht so QUO VADIS. Hier entsteht Richtung. Hier wird klug investiert – in Wissen, Netzwerk, Zukunft. ■

LOGISTIK STABILISIERT

Stabilität ist noch kein Wachstum

Caroline Rohmert, Redaktion

Kann man wirklich von Stabilität sprechen, wenn sie fast ausschließlich in den großen Knotenpunkten stattfindet? Nach drei Quartalen 2025 wurden 4,35 Mio. qm Logistikflächen umgesetzt und damit minimal mehr als im Vorjahreszeitraum. Formal ergibt sich daraus zunächst ein stabiles Marktniveau. Aber sobald man die Zahlen in ihrer Struktur betrachtet, wird deutlich, dass diese Stabilität nur in den wirtschaftlich starken Regionen entsteht. (CR+)

Die Big Five haben rund ein Fünftel mehr Flächen umgesetzt, während außerhalb dieser Zentren deutlich weniger Fläche platziert wurde. Die Logistik wirkt folglich nicht deshalb stabil, weil der deutsche Markt insgesamt angezogen hat, sondern weil die starken Regionen die Schwäche im Rest des Landes überdecken.

Logistikflächenumsätze in Deutschland nach Regionen (2020–Q3 2025)

Region	2020	2021	2022	2023	2024	Q1-3 2024	Q1-3 2025	Q1-3 2025 / Q1-3 2024
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Vergl. in %
Berlin	451.700	615.900	1.119.300	405.400	283.300	226.900	329.100	45
Düsseldorf	173.000	239.100	242.200	250.000	257.700	191.200	159.100	-17
Frankfurt	472.500	694.800	321.500	438.800	425.000	328.500	364.900	11
Hamburg	498.300	630.300	474.500	280.400	237.700	172.900	284.600	65
München	307.200	242.600	198.300	170.400	183.600	161.300	170.000	5
Summe "Big 5"-Ballungsräume	**1.902.700**	**2.422.700**	**2.355.800**	**1.545.000**	**1.387.300**	**1.080.800**	**1.307.700**	21
Außerhalb der "Big 5"-Ballungsräume*	**5.044.200**	**6.245.400**	**6.178.500**	**4.704.300**	**4.083.400**	**3.256.100**	**3.042.300**	-7
Gesamt	**6.946.900**	**8.668.100**	**8.534.300**	**6.249.300**	**5.470.700**	**4.336.900**	**4.350.000**	0

*berücksichtigt sind Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Quelle: Jones Lang LaSalle SE

JLL

Dass wir nur knapp über dem Ergebnis von 2024 liegen, spricht nicht für eine breit getragene Erholung des Marktes. Das spricht dafür, dass die Nachfrage in den Topstandorten hoch genug ist, um die schwächeren Regionen statistisch zu kompensieren. Dieses Bild ist nicht neu, denn in Deutschland haben die wirtschaftlichen Zentren seit Jahren eine deutlich höhere Tragfähigkeit als die Fläche. Die vorliegende Tabelle zeigt deshalb keine Rückkehr einer flächendeckenden Logistikdynamik. Sie zeigt die Rückkehr zu einer bekannten Struktur. Nur die großen ökonomischen Kerne halten das Gesamtniveau oben. Die Logistik 2025 stabilisiert sich damit vor allem aus der Stärke der großen Standorte heraus. ■

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

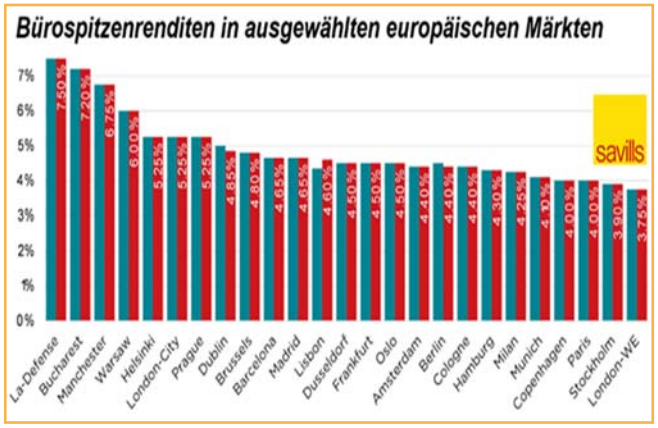
tagesaktuell. kostenlos. informativ.

BÜRO-GROSSTRANSAKTIONEN KEHREN IN EUROPA ZURÜCK

Durchschnittliche Transaktionsgröße steigt

Lt. Analyse von Savills auf Basis vorläufiger RCA-Daten ist die die durchschnittliche Transaktionsgröße für Büroimmobilien in Europa im Q3 2025 auf 30 Mio. Euro gestiegen. Das sei der höchste Stand seit drei Jahren. Die Zahl der Büroinvestitionen über 50 Mio. Euro hat um 43% zugelegt. Die Renditen für erstklassige Büroimmobilien in Europa blieben stabil bei durchschnittlich 4,87%. (red+)

Karsten Nemecek, Deputy CEO Germany, sieht in Deutschland allerdings im Bürosegment eine nach wie vor eingeschränkte Liquidität. Ein echter Turnaround sei auf kurze Sicht unwahrscheinlich. Die Daten von **RCA** zeigen lt.



Savills, dass die grenzüberschreitenden Investitionen aus der EMEA-Region in europäische Büroimmobilien um 46% gestiegen seien. Käufer kämen vor allem aus Norwegen, der Schweiz, den Vereinigten Arabischen Emiraten und Spanien. Trotz ihrer Konzentration auf den Londoner Büromarkt zeigten inzwischen auch etablierte US-Investoren eine zunehmende Aktivität auf dem Kontinent. So habe Blackstone im Q3 2025 das Trocadero in Paris für rund 700 Mio. Euro erworben. **James Burke,** Director Global Cross Border, sieht eine zunehmende Anzahl und Bandbreite der Käufer für europäische Büroimmobilien. Die Zahl der Bieter für erstklassige Objekte nähme zu. Zwar seien Anzeichen einer leichten Renditekompression bzw. für steigende Multiplikatoren zu sehen, jedoch bleiben die Mietrenditen für **Mike Barnes,** Director Commercial Research Team, in den nächsten zwölf Monaten der Haupttreiber für die Gesamtrenditen sein. ■

DREI VIERTEL DES EUROPÄISCHEN BÜROFLÄCHENUMSATZES ENTFALLEN AUF KERNLAGEN

Die Neuanmietungen von Büroflächen in 17 Top-Geschäftszentren in Europa zeigt eine verstärkte Konzentration auf die zentralen Geschäftsviertel (CBDs). Gründe seien der Wettbewerb um Talente und die „Rückkehr ins Büro". Das zeigt Analyse von Cushman & Wakefield. Im Zwölf-Monats-Zeitraum bis Juni 2025 seien dort rund 75% der Umsatzvolumina generiert worden gegenüber rund 60% vor der Pandemie. Untersucht wurden London, Barcelona, Madrid, Lissabon, Warschau, Amsterdam, Rom, Mailand, Dublin, Budapest, München, Hamburg, Frankfurt, Berlin, Paris, Prag und Brüssel. (red+)

Von Juli 2024 bis Juni 2025 wurden an Standorten in den Kernlagen der untersuchten Städte mit insgesamt 12,4 Mio. qm ca. 10% mehr vermietet, während die Vermietungen außerhalb der Kernstandorte um -4% auf 4,9 Mio. qm zurückgingen. Zwölf der 17 untersuchten Top-Städte legten die Umsätze in den Kernstandorten zu. Das Frankfurter CBD profitierte mit +70% von den Anmietungen von **KPMG,** die ihren Standort vom Squaire am Flughafen in den Opernturm und den Park Tower verlagern, sowie die Anmietung der **Commerzbank** im bereits im Bau befindlichen Neubau-Projekt „Central Business Tower". In München gab es ein Plus im Kernbereich von 33% und ein Minus außerhalb des CBD von -8%.

Gegen den Gesamttrend ist lt. **C&W** der durchschnittliche Leerstand in den Kernlagen der 18 Metropolen zurückgegangen. Entsprechend steigen die Spitzenmieten um durchschnittlich 3,7% pro Jahr. Die durchschnittliche Leerstandsquote sank dort im Q2 2025 um zwei Basispunkte auf 7,1%. Außerhalb der Kernlagen stieg der Leerstand um 2 Basispunkte auf 12,9%. Die Differenz der Leerstände zwischen den Toplagen und den Nebenlagen ist die höchste seit 2016. Die Spitzenrenditen in den Kern-lagen stabilisierten sich im Laufe des Jahres 2024 5,2%. Die Kapitalwerte seien bis Juni 2025 im Vorjahresvergleich um 5%. ■

HYBRIDE ARBEITSMODELLE MIT FIXER BÜROANWESENHEIT WERDEN WELTWEIT STANDARD

Hybride Arbeitsmodelle seien bei vielen Unternehmen weltweit zum Standard geworden. Gleichzeitig hätten sich die Belegschaften mit den Vorgaben an eine fixe

Deals

BAYREUTH: Die **DEFAMA** erwirbt einen rd. 1.200 qm **REWE**-Fachmarkt. REWE ist seit über 30 Jahren Mieter und hat den Mietvertrag langfristig verlängert. **Lührmann** war vermittelnd tätig.

TELTOW: Periskop Development GmbH hat i.A. der Eigentümer ein Entwicklungsgrundstück mit rd. 5.100 qm an **Shurgard** veräußert. Die Baugenehmigung für eine moderne Self-Storage-Anlage liegt vor, sodass der Baustart zeitnah erfolgen kann. **Aengevelt Immobilien** begleitete den Verkaufsprozess end-to-end.

Unternehmens-News

HAMBURG: Die **IMMAC Holding AG** hat am 29. Oktober 2025 ein Verfahren zur Eigenverwaltung beim Amtsgericht Hamburg beantragt.

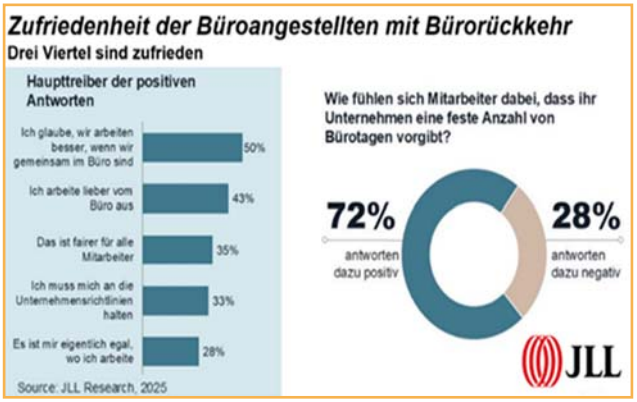
Die Pleite einer Perle der deutschen Fondslandschaft im Segment der Gesundheitsimmobilien ist symptomatisch für den in den letzten Jahren durch Betreiberpleiten geprägten Pflegemarkt und könnte auch symptomatisch für den Fondsmarkt werden.

Die IMMAC-Fonds sind zunächst formal nicht betroffen. Jedoch sind bei Pleite eines der erfahrensten deutschen Assetmanagers Konsequenzen zu befürchten.

Gleichzeitig treten natürlich Fragen durch den Gesellschafterwechsel zu einem Volksbanken-Konsortium mit Managementkonsequenzen vor gut 2 Jahren auf.

Büroanwesenheit weitgehend arrangiert. Dennoch wünschten sich viele ein besseres Arbeitsplatzerlebnis. An der Studie „Workforce Preference Barometer 2025“ von JLL haben 8.700 Büroangestellte aus 31 Ländern teilgenommen haben. Etwa zwei Drittel der Umfrageteilnehmer sahen es positiv, dass es in ihrem Unternehmen eine Richtlinie für die Rückkehr ins Büro gebe. (WR+)

Weltweit betrachtet, liegt bei jedem vierten Büroangestellten die Anwesenheitsvorgabe bei drei bis vier Tagen, bei einem weiteren Viertel gar bei fünf Wochentagen. Eine Büroanwesenheit von ein bis zwei Tagen gilt für 13% der Befragten. Von jenen 34%, bei denen keine offizielle Vorgabe zur Büroanwesenheit existiert, arbeitet ein Drittel dennoch Vollzeit im Büro. Die Bürobefürworter sehen eine bessere Teamarbeit im Büro und ein besseres Arbeitsumfeld. Die Kritiker fürchten um Einbußen der Lebensqualität (55%) und der Produktivität (40%).



Mehr als die Hälfte der Arbeitnehmer weltweit (57%) gibt an, dass flexible Arbeitszeiten ihre Lebensqualität verbessern würden, aber nur etwa die Hälfte hat derzeit die Möglichkeit dazu. **Martina Williams**, Head of **JLL Work Dynamics** schließt daraus, dass erfolgreiche Return-to-Office-Strategien nicht nur auf Anwesenheitspflichten basieren könnten, sondern es gehe darum, ein attraktives und kuratiertes Arbeitsumfeld mit echten Mehrwerten zu schaffen. Trotz der wachsenden Akzeptanz einer definierten Büroanwesenheitsregel gaben mehr als ein Drittel der Befragten (38%) an, dass die Qualität ihres Büros erheblich verbessert werden müsse. Das betrifft sowohl das Gebäude und die Arbeitsplätze als auch die Lage der Büroimmobilie. ■

IVD GEWERBE-PREISSPIEGEL FÜR 420 STÄDTE SIEHT QUALITÄTS-PRÄFERENZ

Anders als die großen Maklerhäuser, sich auf 5 bis 7 Metropolen konzentrieren hat die IVD-Analyse Daten aus rund 420 Städten analysiert. Das Ergebnis sieht stabile Märkte in guten Lagen, aber strukturelle Herausforderungen in älteren Beständen. Bei Büroflächen blieben ESG-konforme Flächen gefragt. Ältere Bestände gerieten zunehmend unter Druck. Im Einzelhandel stabilisierten sich die Frequenzen, jedoch drifteten die Lagen weiter auseinander. (red+)

Lage, Ausstattung und Nutzungskonzept sind für IVD-Vizepräsidentin **Jeanette Kuhnert** Erfolgskriterium. **Ihr** Präsidiums-Kollege **Axel Quester** meint, der Wert einer Gewerbe-Immobilie entscheide sich heute weniger auf dem Reißbrett als im Quartier. In den Top-8-Städten stiegen die Mieten für moderne, ESG-konforme und zentral gelegene Büroflächen mit gutem Nutzungswert um rund 6%. Im Bundesdurchschnitt der 420 Städte war es ein Plus von 3% für Topflächen. Büros mit mittlerem Nutzungswert legten im Mittel nur um 0,6% zu. Ohne Investitionen in Energieeffizienz und Ausstattung droht struktureller Leerstand. Der Homeoffice-Anteil habe sich auf einem planbaren Niveau eingependelt. ▶

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 05242 - 90 12 50
F: 05242 - 90 12 51
info@rohmert-medien.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:
Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

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

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

Redaktioneller Beirat:

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

Chefvolkswirt:

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. Hanspeter Gondring FRICS, Wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie, "Exzellenzpartner für lebenslanges Lernen in der Immobilienwirtschaft!"

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:
Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück

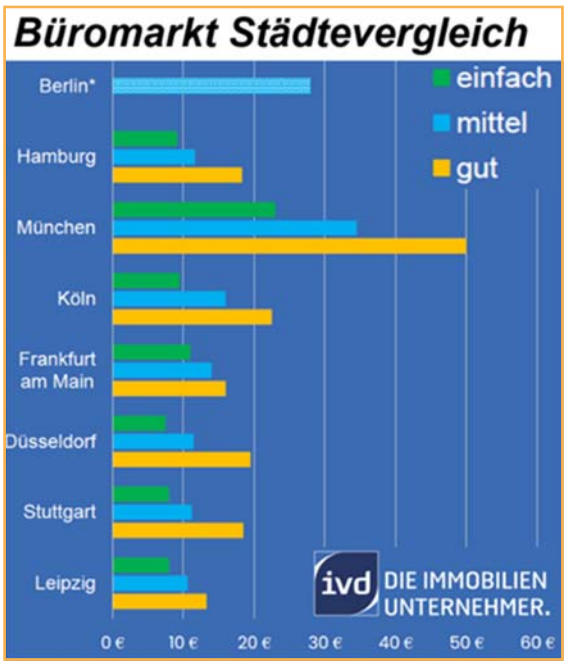
T.: 05242 - 901-250

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.

Bei Einzelhandels-Immobilien wirke nach Jahren der Zurückhaltung der private Konsum wieder als Stabilitätsfaktor. Die Anschaffungsneigung erreiche sowohl beim **GfK**-Konsumklima als auch beim HDE-Konsumbarometer wieder Höchststände. Die Kaufkraft liege mit rund 31.000 Euro pro Kopf nominal über dem Vorjahr und real auf stabilem Niveau. Gleichzeitig verändere sich die Handelslandschaft: Die Zahl der stationären Geschäfte ist laut **HDE** bei annähernd gleichbleibender Fläche auf rund 306.000 gesunken (-20%). Allerdings fallen die Mieten. Auch wenn gut sichtbare Ladenlokale in frequenzstarken Bereichen mit zeitgemäßer Ausstattung nachgefragt blieben, könnten sie ihr Mietniveau nicht behaupten. In den 1a-Lagen der Geschäftskerne sanken die Mieten 2025 im Durchschnitt um rund 3%, in den 1b-Lagen um etwa 2%. Auch in den Nebenlagen setzte sich der moderate Abwärtstrend fort. ■