DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

NR. 614 | 51. KW I 14.03.2025 I ISSN 1860-6369 I kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Vielleicht gibt es schönere Zeiten, aber diese ist unsere." (Jean Paul Sartre). Zum ersten Mal in meinen 40 Jahren Berufsleben muss ich tatsächlich sagen, dass mir die Gemengelage wirklich Sorgen bereitet. **Und jetzt weihnachtet es auch noch.** Ich war heute Morgen auf der Waage. Da kam der Plätzchen-Schock. Dann Entwarnung, ich hatte vergessen, die Uhr abzunehmen. Anders sieht es bei Anzeigen aus. Die sind auf Diät. **Der Blick auf unsere Verlagssituation** und wohl auch auf die vieler Kollegen, **schreibt auch keine Weihnachtsgeschichte** (s. u.). **Wir sind sowas ähnliches wie die „Spitzenmieten" der Immobilienwirtschaft. Damit reden wir uns den Markt schön.** Bei uns geht das nicht.

Wir sind ein gehebeltes Stimmungsbarometer. Wir brauchen keine Umfragen. Wenn es der Branche „dreckig" geht, erfahren wir es aus erster Hand. Dann geht es Fachmedien „ganz dreckig". Wir können noch nicht einmal die Abo-Preise erhöhen wie die Kollegen der **Immobilien Zeitung** gerade – völlig zu Recht – ankündigten. Das Abo-Modell schützt Unabhängigkeit. Aber bei uns gilt „Null mal Erhöhung bleibt Null". Aber wir wollen auch die Zielgruppen erreichen, die Interesse haben, aber keine paar Hundert Euro ausgeben können. Das bleibt auch so. **„Der Immobilienbrief" (geb. 27.07.2001) wird Mitte des Jahres 25 Jahre alt. Das werden wir schaffen.** Wir erscheinen am 16. Januar wieder.

Weihnachten ist aber auch die Zeit „Danke" zu sagen: Insofern gilt unser Dank vor allem unseren Partnern, ohne die unser monetär unabhängigstes Geschäftsmodell seit 24,5 Jahren nicht funktionieren würde, und um die wir uns auch ein wenig mit Know-how und 10.000er Reichweite kümmern. Aber ehrlich gesagt, wir haben uns über jede Unterstützung durch Anzeigen gefreut. **Ganz wichtig sind aber auch meine Kollegen.** Nach klassischen Verlagsmaßstäben gäbe es uns nicht mehr. Bei uns tragen es aber alle Kollegen mit. **DANKE!** Nachdem zum **Jahreswechsel 22/23 für jeden denkenden Menschen klar war, wohin die Branche läuft.** Also habe ich zunächst die Gehaltszahlung an mich gestoppt. Damit brauchte ich ein Jahr später betroffenen Kollegen nichts weiter zu erklären. **Insofern geht es mir als Mittelständler wahnsinnig auf den Geist,** wenn mir **angestellte Milliarden-Verknaller mit Millionen-Einkommen erklären, wie schwer das Leben nach der nicht vorhersehbaren Zinswende geworden ist und was die Politik tun und fördern muss,** damit es beim Bau weitergeht.

Deshalb hier mein besonderer Dank an alle, die uns als kleine Turbulenz gesunden Menschenverstandes im immobilienwirtschaftlichen Mainstream dieses Jahr begleitet haben: **Aurelis Real Estate, Bauwert AG, BIB Pro Immo, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe, EBZ Business School, Empira AG, Expo Spezial, Finexity, Garbe Unternehmensgruppe, HypZert, Leipziger Stadtbau AG / Voyla, Pangea Life GmbH, Quadoro, Realis AG, Robert C. Spies, Sonar Real Estate, Union Investment** und **vdp Research GmbH.**

Apropos Milliarden-Verknaller: Sie wissen ja, Wohnimmobilien schützen vor Inflation. Wohnimmobilien sind wertstabil. Mieten steigen immer. **Wohnimmobilien-Aktien sind stabil,** sicher und erzielen laufende Renditen. **So laufen die Matadore als Helden der Wohnungswirtschaft durch die Politik**- und Medien-Szene. **ACHTUNG:** Wer im August 2021 sein Altersvorsorge-Geld mit (Bank-) Analysten-Empfehlung in sichere Wohnimmobilien-Aktien der seriösen Top-Wohnungs AGs **Vonovia, LEG, TAG und Grand City** steckte, **ist per heute 50 bis 60% seine Geldes los** (S. 3). Mit einem simplen **DAX-ETF hätte er heute das Vierfache.** Wenn er dann noch ein wenig Projektentwicklungshoffnung mit **Adler, Consus** oder **Corestate** beimischte, kann er dem Geld komplett hinterherschauen. **Allein die „großen Vier" haben fast 40 Mrd. Kurswert** in gut 4 Jahren vernichtet. **Vonovia mit - 28 Mrd. Euro hat alleine wohl mehr geschafft als alle Geschlossenen Skandal-Immobilienfonds der Neuen Bundesländer zusammen**.

Klar, das ist hoch transparenter „Weißer Kapitalmarkt"! Aber zuletzt ging es nach Erholung schon wieder runter um 18% bis 26% gegenüber 52-Wochen Hoch. Ich habe ja oft auf den noch bestehenden Bewertungs-Gap gegenüber Makler-Kennzahlen hingewiesen. **Ich glaube, da wissen auch andere Analysten** großer Kapitalanleger mehr als Anlageberater der Kleinaktionäre. **Aber das ist alles völlig schnuppe, denn so ist die Aktienwelt. Mein einziges Problem ist,** dass **ich aus dem Tal der Ahnungslosen keine Ahnung habe und niemand sich drum gekümmert hat,** was alles gemacht wurde, um die Bonität zu erzielen, um die Aktienstory so erfolgreich darzustellen. Weltberühmte Maklerhäuser wie **CBRE** haben schließlich bestätigt, dass alte, 2022 noch zu 75% unsanierte deutsche Bestände, die teilweise zur 11 bis 15-fachen Jahresmiete ins Portfolio kamen, durchaus im Durchschnitt mehr als die 29-fache JM wert waren. **So geht Aktienstory!**

Diese Woche verhandelte die europäische Politik darüber, **wie man den Ukrainern beibringt, dass sie den Krieg verloren haben**. Es macht immer medialen Sinn mit der eigenen Partei über Frieden zu verhandeln, während die andere Seite sich raushält und den Schredder forciert weiterlaufen lässt. Aus **Trump**- und Europa-Sicht ist das natürlich billiger als laufende Unterstützung derjenigen, die

Sorry, es ist Weihnachten und geht noch 1 Seite weiter….

derzeit **Putins** Großmachtphantasien Grenzen zeigen. **Und danach kann man ja in die europäische Wehrunfähigkeits-Agonie zurückfallen** und Ausschreibungsverfahren perfektionieren, während sich das „Sondervermögen" parallel automatisch verbraucht. So stellt man die Weichen dafür, in einigen Jahren selbst zur Kriegspartei oder zur Lachnummer zu werden. Das hört sich an wie **"I believe it is peace for our time."** (**Neville Chamberlain** bei der Rückkehr von der Münchner Konferenz – elf Monate vor Beginn des Zweiten Weltkriegs). **„Geschichte wiederholt sich nicht, aber sie reimt sich."** (**Mark Twain).**

Putin lacht sich jeden Abend in den Schlaf. Er hat seine Gebiets- und Ukraine-Ansprüche formuliert. Er will den **ganzen Donbass** (38% ethnische Russen) – und damit Aufgabe der bislang unbezwingbaren Verteidigungsanlagen der Ukraine in den nicht besetzten Gebieten. Dahinter ist die Ukraine offen. Verhandlungen und Menschen interessieren Putin nicht. **Er hat Ziele und die wird er durchsetzen** – und die hören nach aller Kriegsgewinner-Logik nicht im Donbass auf. **Claudia Major** warf mit Blick auf Deutschland letztens die Frage auf, welche West-Europa-Bevölkerung überhaupt resilient genug wäre, einen mehrjährigen Krieg durchzustehen.

Medien leiden unter massivem Vertrauensverlust. Fast nur noch jeder Fünfte glaubt, was er liest. Irgendwann merken es auch Leser, wenn Fernsehen und Print sich ohne eigene ökonomische Rücksicht zu klimareligiösen Überzeugungsmaschinen entwickeln oder Fachmedien zu Selbstdarstellungsplattformen und Verbandssprachrohren werden. Klar, keiner kann sich ganz davon freisprechen. Die Verbände meinen es gut. Die Branche muss sich verkaufen. Das ist auch korrekt, solange dass Grundvertrauen des Lesers berücksichtigt wird. Wir sind auch nicht alleine. Parteien-Gewäsch interessiert mit 17% Rest-Gläubigen niemand mehr. Und die rot-schwarze Politik macht in ihrer Hilflosigkeit politischer Kompromisse derzeit Wahlkampf für die **AfD**, die unaufhörlich – allein in diesem Jahr von 20,8% auf 25% - auf Volkspartei-Niveau zulegt. Ich glaube nicht, dass davon mehr als 5%-Punkte echte Spät-Nazis sind. Der überwiegende Rest dürfte der rechten konservativen Mitte zuzuordnen sein, die die anstehenden Herausforderungen im rot-rot-grünen Kompromissumfeld für nicht mehr lösbar hält.

Und denken wir mal nach**: Ein Staat definiert sich durch seine Grenzen, durch seine Währung, durch seine Verteidigungsfähigkeit, durch seine Einnahmen, durch seine Sprache und durch seine Staats- und Regierungsform. Aber: Grenzen sind weg. Währung ist weg. Verteidigungsfähigkeit ist weg. Wahrscheinlich sehen zwei Drittel der Normalbürger gendernde Duden-Verhunzung kritisch. Wo das Geld herkommt, das der Staat ausgeben kann, kapiert auch keiner.** Verklausuliert nuscheln die Volkswirte vor sich hin, dass das der Steuerzahler bringen muss. Und jeder **Ministerial-„B9er" mit 160.000 Euro Besoldung** und mindestens doppelten Steuerzahlerkosten sieht sich als tragenden Finanzierer des Staates. **Und der Staat rettet Arbeitsmarkt und Büromarkt mit Zusatznachfrage.** Bitte widerlegen Sie mich in meinen Dauerbotschaften: **„Jeder" Cent, den der Staat als Geld ausgeben kann, kommt aus der privaten Wirtschaft, aus Verschuldung oder aus Bodenschätzen. Es gibt keine anderen Geldquellen!** Jeder zusätzliche Mitarbeiter über die grundlegenden Aufgaben des Staates hinaus entzieht der Volkswirtschaft faktisch Produktivität. **Müsste das nicht auch ein Politiker verstehen? Wahlbürger bestimmt, wenn man es so formulierte.**

„Der Immobilienbrief" wird Mitte des Jahres 25 Jahre alt. Das werden wir schaffen. Die Gesamtsituation ist aber so neu, wie ich es in 40 Berufsjahren nicht erlebt habe. Es weihnachtet. Vielleicht erlaubt das, auch **einmal vor meinem Spiegel** nachzudenken. In den 80er und 90er Jahren gab es natürlich im generellen Aufwärtstrend Immobilienprobleme. Aber da ging es mir als Problemlöser gut. Ich hoffe und glaube, dass die heutige junge Generation das auch irgendwann sagen wird. 2001 mit den Folgen des „9/11" war richtig lästig. Dann ging es schnell wieder bergauf. 2008/9 war schmerzhaft, weil es mich in einer Expansions-/ Investitionsphase zur Skalierung meines Geschäftes traf. Das musste ich stoppen, verdiente aber, wie die Volkswirtschaft auch, schnell wieder Geld als Berater und im Verlag. Nur die Expansion blieb tot. Alphatierchen schütteln sich und machen weiter. **Jetzt sieht es in der Branche anders aus. Unser Berichtsmonopol ist tot. Die Wirtschaft schmiert ab. Die Branche findet sich neu. Die intellektuelle Branchenleistung**, Geld für Berater rauszuknallen, um die Medien zu belatschern und um ihre Reichweite zu klauen, ohne die Medien zu alimentieren, ist schwierig zu verstehen.

Diese Woche erschien nach genau 25 Jahren der letzte **„Beteiligungsreport"** von **Edmund Pelikan**. Zum Schluss wurde ich noch mit dem Siegel „**SACHWERT.WEISE.R" der Stiftung Finanzbildung" ausgezeichnet.** Pelikan begründet das (S. 14). **Lieber Edmund, vielen Dank. Ich gebe die Hoffnung nicht auf,** dass jemand wie Du doch bei Vernunft- und Markt-Rückkehr wieder in der Branche gebraucht wird. Weiter: Der traditionelle **kapital-markt intern Verlag GmbH** (**k-mi Verlag) hat im September Insolvenz angemeldet**. Ich hoffe, dass die Kollegen es schaffen.

Ansonsten haben wir heute noch den traditionellen Weihnachtstracker von **Thomas Beyerle** (S. 6). **Charles Kingston (REFIRE)** hat zu unserer Nr. 600 aus seiner Sicht viele Thesen von mir analysiert. **Niemand sonst** verbindet über Jahrzehnte so profundes Wissen über deutsche Immobilien mit der angelsächsischen Denkwelt wie Charles. Ich habe den Artikel auf Deutsch hereingenommen. Das ist mehrfach interessant (S. 10). Unser Chefvolkswirt **Prof. Hanspeter Gondring** hat den Wohnungsmangel in Deutschland jenseits der Plakativmeldungen der Interessenvertreter quantifiziert. Das Problem ist vielleicht noch schlimmer. Sorry Hanspeter, Du bist in Deiner Gedankenfülle etwas nach hinten gerutscht (S. 19). Vielleicht hast Du mich auch nicht genug gelobt … (Achtung Ironie)

Liebe Leserinnen und Leser, ich wünsche Ihnen ein **gesegnetes Weihnachtsfest, einen „guten Rutsch", persönlich viel Glück und natürlich uns allen VIEL ERFOLG** und dass Sie im kommenden Budget-Jahr auch einmal an uns denken. Und allen, die sich durch „Weihnachten" nicht angesprochen fühlen, wünsche ich Toleranz im Umgang mit tradierter deutscher Kultur und auch schöne Feiertage und glückliche und erfolgreiche kommende 365 Tage.

Ihr (Weihnachtsmann) Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert 1

Eigenrecherche: Das Debakel der Wohnimmobilienaktie (Rohmert) 3

Savills: Globale Immobilieninvestitionen steigen (Rohmert) 9

Dt. Hypo: Immobilienklima schwächelt - nur Hotel positiv 10

EY/ ULI: Asien zieht Europa und USA davon (red.) 16

GIF/CRES: Büromarktprognose 2026 (red.) 18

RICS: Nachhaltigkeitsbericht zeigt globalen Stillstand (Rohmert) 23

Sonar RE: Nachhaltigkeit im Büro wird Generationsthema (C. Rohmert) 24

DZ HYP: Ostdeutscher Immobilienmärkte nahezu robust (red.) 25

GARBE: Logistikimmobilienmarkt zwischen Stabilisierung und Wachstum (red.) 26

Impressum 26

Autoren der heutigen Ausgabe:

Chiara Aengevelt, Aengevelt Immobilien; **Prof. Dr. Thomas Beyerle,** Hochschule Biberach; **Dr. Gudrun Escher**; **Prof. Dr. Dr. Hanspeter Gondring**, u.a. Gründer ADI Akademie der Immobilienwirtschaft; **Edmund Pelikan**, Stiftung Finanzbildung; **Caroline Rohmert**, **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“.

Fremdbeiträge

Weihnachtsmarkt-Tracker 2025: Preise, Whiskey, Schokolade, Poller und Petting (**Prof. Dr.Thomas Beyerle**) 6

Zyklen und Gegenwellen: Werner Rohmerts 600. Ausgabe im Fokus (**Charles Kingston**, REFIRE) 10

Sachwert.WEISE.n der Stiftung Finanzbildung Auch Werner Rohmert trägt den Titel (**Edmund Pelikan,** Stiftung Finanzbildung) 14

Wohnungsmangel in Deutschland - Versuch einer Quantifizierung; Plausibilisierung bisheriger Veröffentlichungen (**Prof. Dr. Dr. Gondring**) 19

Berlin, Friedrichstraße: Totgesagt und neu geboren (**Chiara Aengevelt**, Aengevelt Immobilien) 22

Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 181

(**Dr. Gudrun Escher**) ab Seite 27

Logistikmarkt Ruhrgebiet wieder auf gutem Niveau 1

DGNB-Gold-Zertifikat in zwei Wochen ohne CapexFragen an Kunibert Lennerts, ikl GmbH 2

Apell zur Zukunft denkmalgeschützter Kirchen 4

Hotels im Aufwind: Intercity Hotel am Essener Hauptbahnhof wird zum Spark by Hilton. 5

Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die unsere Ausgaben 2025 möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate GmbH, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe, Garbe Unternehmensgruppe, Realis AG, vdp Research GmbH, HypZert, GmbH, Empira AG, Finexity AG, Union Investment AG, BIB ProImmo GmbH, Bauwert AG, VOYLÀ Service GmbH, Sonar Real Estate GmbH, EBZ Business School Quadoro GmbH, Pangea Life GmbH und Robert C. Spies.

Liebe Leserinnen und Leser,

genießen Sie den Zauber der Weihnacht und die Magie der letzten Tage des Jahres.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien besinnliche Festtage und einen guten Start in das neue, sicherlich wieder sehr spannend werdende Jahr 2026!

Werner Rohmert und
Ihr Team von „Der Immobilienbrief“.

PS.: Unsere erste Ausgabe 2026 erscheint am 16.01.2026!

Personalien

HAMBURG: Malte Wallschläger (46) übernimmt bei der **Union Investment Real Estate GmbH** die Leitung des Asset Management-Bereichs Europa. Er übernimmt die Position von **Cathrin Schwartz**, die altersbedingt ausscheiden wird. **Wallschläger** kommt von der **HIH Real Estate**.

HAMBURG: Jan Lorenz wird ab dem 01.01.2026 CFO von **ECE Marketplaces**. Er verantwortet künftig Governance- und Finance-Bereiche. Zuvor war Lorenz über 16 Jahre bei ECE, zuletzt als Director Group Controlling & Risk Management. **Robert Heinemann** wechselt als Managing Director von **ECE Group Services** zu **ECE Marketplaces** und führt dort die Corporate-Services-Bereiche weiter. Die Geschäftsführung besteht künftig aus **Joanna Fisher** (CEO), Heinemann (MD) und Lorenz (CFO). Zudem wechselt **Arndt Schwerdtfeger** in den Bereich Technical Portfolio & Project Management.

BERLIN: Florian Becker (48) wurde Anfang Dezember vom **Deutschen Mieterbund** zum Bundesdirektor bestellt und folgt auf **Dr. Melanie Weber-Moritz**. Er will Mieterschutz und Bezahlbarkeit stärken sowie Digitalisierung und Modernisierung des Verbandes vorantreiben. Becker war 11 Jahre Geschäftsführer beim **Bauherren-Schutzbund e. V.** und zuvor PR-Berater und Pressesprecher bundesweiter Verbände. Er studierte Sozialwissenschaften an der **HU Berlin** sowie Ökonomie und Management an der **TU-Kaiserslautern**.

In eigener Sache: Viele Fakten sind schon durch das Internet gesprudelt, bevor wir darüber nachgedacht haben. Viele Leser interessiert vor allem die Meinung, so dass wir uns entschieden haben, Meinung oder Analyse von den Quellenzusammenfassungen optisch zu trennen und in blauer Schrift zu zeigen.

DAS DEBAKEL DER WOHNIMMOBILIENAKTIEN SETZTE SICH 2025 FORT

Über 50% Minus in 5 Jahren, über 20% Minus zu 52-Wochen-Hoch

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

Knapp 40 Mrd. Euro Aktienwert haben allein die vier großen seriösen (?) Wohnimmobilien AGs seit dem Peak im August 2021 verknallt. Totalverluste bei Adler und anderen Pleiten sind noch nicht einmal berücksichtigt. Vonovia stellt mit -28 Mrd. Euro wohl die gesamte Skandal-Fondswirtschaft der Nachwende-Ära in den Anlegerverlust-Schatten. Und dieses Jahr ging es weiter bergab. Können Sie es eigentlich noch hören? „Wohnimmobilien schützen vor Inflation. Wohnimmobilien sind wertstabil. Bei Wohnimmobilien ist die Nachfrage höher als das Angebot. Wohnimmobilien bringen stabile Renditen. Mieten steigen immer. Wohnimmobilienaktien sind stabil, sicher und erzielen laufende Renditen.“ Das sind die nicht ausrottbaren Märchen der Wohnimmobilienindustrie.

Wer einfach in den DAX investierte, hat heute das Vierfache Vermögen gegenüber einem „best of class“ oder auch gestreuten Wohnimmobilien Aktienportfolio. Vor der Inflationsschutztheorie warnte **„Der Immobilienbrief“/ PLATOW** schon vor 15 Jahren. Nicht die Immobilie schütze vor Inflation, sondern demographische und ökonomische Prosperität. **Empirisch richtig ist bislang lediglich, dass die meisten Immobilien nach 30 Jahren teurer sind. Selbst das stimmt mit Ruhrgebietsblick noch nicht einmal immer.** Aktuell können wir vier Nachkriegsphasen betrachten.

Kursentwickung Wohnimmobilien Aktiengesellschaften vs. Dax + Zins

Unternehmen	5 Jahre Hoch ca. aus Chart	Zeit-punkt	52 Wochen Hoch	Aktuell	in % zu 5 Jahre	in % zu 52 Wochen-Hoch
Vonovia	57 €	Aug 21	30,99 €	23,92 €	-58%	-23%
LEG	138 €	Aug 21	83,00 €	61,05 €	-56%	-26%
TAG	28 €	Aug 21	16,14 €	13,11 €	-53%	-19%
Adler	29 €	Dez 20	0,38 €	0,20 €	-99%	-47%
Grand City	10 €	Aug 21	11,77 €	9,68 €	0%	-18%
DAX Dez 20	13630	Dez 20	24771	24128	77%	-3%
Hyp.Zins 10J.	0,76%	Dez 20	3,23%	3,60%		11%

Quelle: google, Statista, eig. Berechnungen

1. Phase: In der Nachkriegszeit bis 1993 im Umfeld des Nachkriegsaufbaus, wirtschaftlicher Prosperität und demographischer Ruhe im Westen und NBL-Euphorie im Osten, **entsprach die These bei relativ hoher Inflation und mit Schwankungen um den Positivtrend steigender Werte der Empirie. 2. Phase:** Von 1993 an benötigte der Wohnungsindex bei gleichzeitig hoher Inflation nach dem Einbruch ab 1994 bis 2010, um nur die Werte nominal wieder aufzuholen. **Da stimmte nichts an der Inflationsschutzannahme. 3. Phase:** Von 2005 oder 2006 an investierten zunächst PE-Investitionen. Durch die Finanzkrise und Niedrigzinsen entstand eine Immobilien-Renaissance. „Der Immobilienbrief“ hatte das übrigens in der Krise vorhergesagt. Dadurch explodierten die Preise von Wohnimmobilien bei gleichzeitig niedriger Inflation und propagierten Deflationsgefahren. Auf diesen Zug sprangen die Wohnungs-AGs dann auf. **Auch da strafte die Statistik mit zweistelliger Wertentwicklung bei Mini-Inflation mit Deflationsangst Lügen. 4. Phase:** Und ab Q1 2022 explodierte die Inflation, aber die Wohnimmobilien gaben deutlich nach und Gewerbeimmobilien implodierten. **Da stimmte die These erst recht nicht.** Und hier schossen die

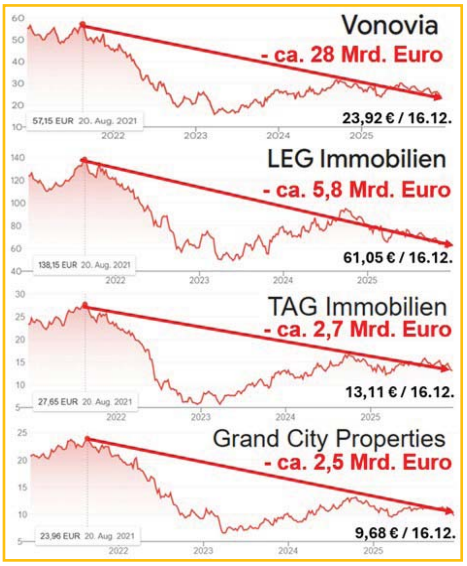
Wohnimmobilien AGs sich mit ihren Investment-Strategien und Bewertungs-Exzessen selbst und vor allem ihren Aktionären mit Milliarden-Granaten ins Knie.

Wohnimmobilienportfolios und große Bestände reagieren in Immobilienwerten und dementsprechend im Aktienkurs viel volatiler als Einzelwohnungen als Underlying Assets. Wer im Sommer 2021 seine Altersvorsorge auf sicheren Wohnimmobilien-Aktien aufbaute, **hat bis heute bei den „seriösen" Gesellschaften zwischen 50 und 60% seines Vermögens verloren. Der DAX legte im selben Zeitraum um über 75% zu.** Bei Projektentwicklungs-Spekulationsbuden wie **Adler** steht mit -99% der Totalverlust im Raum.

Allein in den letzten 52 Wochen, als sich die Zinsfront weitgehend beruhigt hatte, **verloren die Aktionäre** trotz Aufwärtstrend im Wohneigentumsmarkt nach kurzer Erholung **wieder zwischen -18 und -26%.** Wer 100 Euro in der Hochphase im Wohnimmobilien AGs investierte, hat heute noch irgendwas um die 45 Euro. **Wer 100 Euro in einen DAX ETF steckte, hat heute das Vierfache.**

Wer aktuell allerdings in die Wirtschaftspresse schaut, bekommt den Eindruck, bei den großen Wohnungsgesellschaften handele es sich um die Helden der Immobilienwirtschaft, die sich als „Waffe gegen die Wohnungsnot" der Politik andienen.

„Der Immobilienbrief"/ PLATOW zeigte Ende Q1 2023 (Nr. 548 und PLATOW v. 31.3.23), als die Zinsen bereits explodiert waren und die Immobilienwerte auf breiter Front implodierten, das Bewertungsdesaster der Branche mit einem Bewertungsüberhang z. B. bei **Vonovia** von über 30% gegenüber eigenen Berechnungen und auch dem Börsenkurs auf.



Vonovia hatte gesammelte Werkswohnungs-Altbestände in Verbindung mit Zukäufen und Neubauten auf einen Ge-

Personalien

HAMBURG / DÜSSELDORF: Oliver Spiewak wird zum 1. 1. 2026 von **Cushman & Wakefield** zum **Head of Residential Investment Hamburg & Region North** ernannt und verantwortet die Wohninvestment-Aktivitäten in Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen. Er wechselt von **Praemia REIM Germany**, wo er seit 2017 tätig war, zuletzt als Head of Transaction Management. Zum 1. Februar 2026 verstärkt **Till Karl von der Heyden** das C&W Residential-Investment-Team NRW als Consultant. Er kommt von **PwC Deutschland**, wo er 2 Jahre im Deals Advisory tätig war.

samtdurchschnitt von über der 29-fachen Jahresmiete angehoben. „Der Immobilienbrief" begründete die Überbewertungsvermutung historisch und immobilienwirtschaftlich. **Natürlich ist das „nur" Bewertung, aber eine Bewertung, die Bonität am Kapitalmarkt determiniert.** Anders als nach HGB marktfern zu Anschaffungskosten bewertete Werkshallen in der Immobilien-Diaspora handelte es sich bei den Wohnungsbeständen mit Einkaufswerten oft zur 11 oder 13-fachen Jahresmiete **um aktive Hochbewertungen.** Bei den anderen Immo AGs war der Bewertungsansatz meist nicht ganz so sportlich. Allerdings waren die Fallhöhen identisch. Inzwischen sind die Bewertungen der AGs der Schwerkraft gefolgt und sehen sich wieder auf Erholungskurs. **Der „Der Immobilienbrief"/ PLATOW-Vergleich mit Makler-Eckwerten kann den Optimismus nicht teilen.**

Und auch die Börsen scheinen skeptisch zu bleiben. **Der Zins allein erklärt die aktuelle Kursentwicklung nicht.** Da spielen wohl **politische Ängste vor Mietendeckel und Enteignungsphantasien ebenso eine Rolle wie Bewertungsängste oder Portfolio-Bereinigungslogik.** Bei aktuell immer noch guter Refinanzierungsmöglichkeit droht zumindest mittelfristig eine „4" bei der Anschlussfinanzierung. Die **EZB** scheint den Lockerungszyklus zu beenden**. Bei einer Immobilienrendite vor allen Kosten der Unterhaltung, der Instandhaltung und der Sanierungs- und ESG-Herausforderungen von vielleicht 4 bis 4,5% stehen die Taschenrechner der Investoren vor Bedienungsproblemen.** Positive Kursperspektiven lassen sich vielleicht aus psychologischen Lemminge-Effekten dauerhafter Wohnungsknappheit und dauerhaft über Inflation steigender Durchschnittsmieten ableiten. Das erinnert allerdings ein wenig an die Modellrechnungs-Tapeten der geschlossenen Fonds der 90er Jahre.

WEIHNACHTSMARKT-TRACKER 2025

PREISE, WHISKEY, SCHOKOLADE, POLLER & PETTING

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Hochschule Biberach, Lehrgebiet Immobilienwirtschaft

„Alle Jahre wieder – und jedes Mal teurer? " Herzlich willkommen zur ultimativen „XMAS-Insider-Edition 2025". Auch dieses Jahr haben wir uns wieder tief in die Glühweintöpfe und Bratwurstgrills gestürzt, um die wirklich wichtigen Fragen zu klären. Kurz gesagt: Weihnachten ist nicht nur ein Fest der Liebe, sondern auch ein Fest der Ökonomie, Biologie und Poller-Philosophie. Also lehnt euch zurück, genießt die Lichterketten und lasst euch von den Erkenntnissen erleuchten – oder zumindest erheitern. Und die zentrale Botschaft schon mal vornweg: ja, die „Glühwein-Kanisterware, 0,2l Tasse" wurde im Schnitt um 0,25 Euro *(für die Jüngeren: 25 Cent)* unwesentlich teurer im Vergleich der 52 untersuchten Standorte. Der Durchschnittspreis von 4,85 Euro liegt in diesem Jahr in der Bandbreite von 2,50 Euro *(Provinz und Vereinswesen)* bis über 10 € (wie zu erwarten: Ort in einem südlichen Bundesland nahe München). Winzerglühwein & Schuss sind die zentralen Variablen in der Preisfunktion- bzw. spreizung.

Ich wünsche uns allen Frieden, ein frohes Fest, einen guten Rutsch, viel Optimismus und Gesundheit für 2026. Und ja: Die Immobilienmärkte erholen sich wieder (naja, *Das habe ich 2024 auch schon geschrieben und die Neujahrsempfänge 2025 haben es bestätigt (die 2026er wahrscheinlich auch), aber diesmal stimmt´s wirklich (außer bei Tiernahrung und Büroimmobilien)*

WEIHNACHTSMÄRKTE, WELCHE LEIDER NIE DEN WEG IN DIE PRESSE GESCHAFFT HABEN:

- **Weihnachtsmarkt in Petting** (*ja, liebe Jugendliche, so hieß das damals bei Dr. Sommer)*: Der Weihnachtsmarkt überzeugt durch die familiäre Atmosphäre und regionale Köstlichkeiten. Berührungsängste sind hier fehl am Platz.
- **Wixhäuser Weihnachtsmarkt:** Ein besonderes Highlight 2025 ist der Auftritt des Kinderchors „Chornflakes". Ein

absolutes Muss für den Großraum Darmstadt – und natürlich darüber hinaus.

- **Weihnachtsmarkt Elend:** Direkt an der kleinsten Holzkirche Deutschlands gibt's zahlreiche Köstlichkeiten. Bitte nicht zu viel Glühwein trinken, sonst wird der Stadtname zum Programm.
- **BahnHOFsweihnacht in Amerika:** Einmal im Jahr machen die Bewohner von Penig Amerika great again. Gerüchten zufolge ist sogar der Weihnachtsmann Stammgast.
- **Nikolausmarkt in Geilenkirchen:** Das Programm stimuliert Weihnachtsgefühle. 25 Händler präsentieren ihre Waren. Der Duft von Glühwein erfüllt die Stadt. Und die SSB Big-Band sorgt für gute Stimmung.

WEIHNACHTS-BWL FÜR DUMMIES (UND SCHWABEN): WARUM DIE BRATWURST OFT TEURER IST ALS EINE TASSE GLÜHWEIN?

Ganz einfach: Glühwein ist das „Lockprodukt" auf Weihnachtsmärkten – viele kommen primär dafür. Bei der Bratwurst (*nix für Wasserprediger, Vegetarier & Sojajünger)* kalkulieren Händler oft höhere Margen, weil sie weniger Stückzahlen verkaufen als Glühwein. Außerdem:

- **Die Wurst muss richtig ackern!** Sie wird gegrillt, gewendet, umsorgt
- **Glühwein steht nur faul im Topf** und dampft vor sich hin.
- **Fleisch ist Diva-Material**. Kühlung, Hygiene, Brötchen – alles First-Class.
- **Grill = Stromfresser** (*Strompreis: der höchste Wert in den EU für Haushalte in der Grundversorgung)*.
- **Glühwein?** Einmal heiß machen, dann Wellness im Warmhaltebad.
- **Psychologie**: Glühwein ist der Party-Opener, die Wurst der VIP-Gast. Und VIP kostet.

Kurz gesagt: Mehr Aufwand, mehr Drama, weniger Stückzahlen = mehr Preis.

DIVERSITY IST REAL: RUDOLPH IST EIN FAKE!

Jeder, der im Biounterricht aufgepasst hat, sollte es eigentlich wissen: Der Schlitten des Weihnachtsmanns wird von Damen gezogen! Männliche Rentiere (Karibus) verlieren nach der Paarungszeit im Spätherbst ihre Geweihe (*ja, teilweise nachvollziehbar)*, während die weiblichen Rentiere ihre Geweihe den ganzen Winter über behalten.

Das bedeutet: Wenn der Schlitten des Weihnachtsmanns - wie in den klassischen Darstellungen - von Rentieren **mit** Geweih gezogen wird, dann sind es biologisch gesehen Weibchen - oder kastrierte Männchen, die ihre Geweihe länger behalten. Heißt für die Echokammer-Geschädigten: „Rudolph ist höchstwahrscheinlich eine Rudolpha!"

WAS KOSTET EIGENTLICH DAS WEIHNACHTSMARKT-GLÜCK?

Ein Glühwein für 5 €? Klingt (gar nicht so) fair – bis man die Rechnung hinter den Kulissen sieht:

- **Standmiete:** Von „Schnäppchen" 500 Euro bis „Innenstadt-Luxus" 10.000 Euro
- **Strom:** Damit die Lichter glühen und die Wurst brutzelt – 200 bis 850 Euro
- **Wasser & Müll:** Ja, selbst der Weihnachtsmann muss Gebühren zahlen
- **Dekoration:** Ohne Lichterkette kein Instagram-Post – 500 bis 2.000 Euro
- **Personal:** Zwei fleißige Helfer für 6 Wochen? 8.000 bis 12.000 Euro (ab Mindestlohn gerechnet)
- **Versicherungen & Genehmigungen:** Bürokratie schläft nie – 350 bis 1.300 Euro
- **Wareneinsatz:** 30–40% vom Umsatz – die Wurst will auch was vom Kuchen. ►

Kostenposition	Spanne (€)*	Bemerkung
Standmiete	500 – 10.000	Abhängig von Stadtgröße und Lage
Strom	200 – 850	Beleuchtung, Geräte
Wasser	50 – 250	Vor allem bei Gastronomie
Müllentsorgung	100 – 300	Pflichtgebühr
Standbau / Miete	1.000 – 3.000	Mietstand; eigener Stand bis 10.000 €
Dekoration	500 – 2.000	Beleuchtung, Schmuck
Personal	8.000 – 12.000	2 Personen, 6 Wochen, 12–18 €/Std.
Versicherungen	250 – 800	Haftpflicht + Produkthaftung
Genehmigungen/ Gebühren	100 – 500	Konzessionen, GEMA etc.
Wareneinsatz	30–40 % des Umsatzes	Variabel, abhängig vom Angebot
Sicherheit	Variabel	Öffentliche Hand zumeist aus Steuergeldern
Gesamtkosten: (Fix)	ca. 15.000 – 25.000 €	für einen mittelgroßen Stand in einer Großstadt

*ja, ja, es sind Spannen – manche liegen sogar drüber, nur soll keiner behaupten, es sin Weihnachtsmärkte wegen der Poller abgesagt worden

Personalien

MINDELHEIM: Ioannis Tsavlakidis wurde von **Lünendonk & Hossenfelder** in den Beirat berufen und stärkt dort die Themen Consulting-Markt und Internationalisierung. Tsavlakidis ist seit 1991 bei **KPMG** und war langjähriger Head of Consulting Deutschland sowie Head of Advisory für die EMA-Region. Heute ist er Board Member und Senior Advisor für internationale KPMG-Gesellschaften. Der Beirat umfasst nun sieben Mitglieder, darunter **Jonas Lünendonk**, **Prof. Bock** und **Dr. Gerster**.

ZÜRICH: Andre Wagner wird zum **Geschäftsführer Ingenieure** bei **ATP architekten ingenieure** am Standort Zürich berufen und bildet gemeinsam mit **Matthias Wehrle** die integrale Doppelspitze. Wagner bringt über 20 Jahre Erfahrung in der Integralen Planung, der Leitung komplexer Hochbauprojekte sowie in der Führung interdisziplinärer Teams mit. Zuvor war er u.a. in der Planung, als Bauherrenvertreter beim Kanton Zürich sowie in Beratung und Gesamtprojektleitung tätig. Der Standort Zürich fokussiert sich auf Health, Produktion sowie Logistik.

KAMPEN: Tom Kirst wird **Geschäftsführender Gesellschafter** des neuen Standorts von **DAHLER Invest** in Kampen. Kirst ist seit 25 Jahren für **DAHLER** tätig und verfügt über 35 Jahre Markterfahrung. Frühere Stationen waren Leipzig sowie **Engel & Völkers** in Spanien. Seit 2008 hält er die Lizenz für das DAHLER-Büro auf Sylt und lebt dort seit 2013. Künftig verantwortet er zusätzlich das Anlagegeschäft für private Investoren und Family Offices auf der Nordseeinsel.

Endergebnis: Für einen mittelgroßen Stand in der Großstadt: 15.000 bis 25.000 Euro Fixkosten. Weihnachtsmärkte sind folglich ein faszinierendes Zusammenspiel aus Tradition und Ökonomie. Für Standbetreiber bedeutet das jedoch eine sorgfältige Kalkulation und ein hohes Maß an Professionalität. Wer die Chancen nutzen will, muss bereit sein, in Standort, Angebot und auch Atmosphäre zu investieren – denn am Ende entscheidet nicht nur der Glühweinpreis, sondern das Gesamterlebnis über den Erfolg.

DIE KORRELATION VON SICHERHEITSPOLLERN UND GLÜHWEIN – AUFREGER 2025

Es klingt verrückt, aber auf Weihnachtsmärkten gilt offenbar die neue Faustregel:

Poller-Index ↑ = Glühweinpreis ↑.

Das politisch aufgeheizte Thema „Sicherheit“, vulgo Sicherheits-Poller bzw. hydraulische Sperren, hat die Kostenstruktur nochmals verändert. Soweit man es in diesem Jahr bisher abschätzen kann, liegen die Kosten zumeist bei den Städten, die Aufteilung reicht von einer allgemeinen Umlage auf die Standbetreiber, prozentualer Aufteilung bis hin zu Sonder-Haushaltsposten der Stadt/ Kommune. Exemplarisch lässt sich die „Sicherheitsoffensive Weihnachtsmärkte“ in Bayern benennen, aus der Poller mitfinanziert bzw. bezuschusst werden.

Wie es scheint:
Mehr Poller = mehr Sicherheit = mehr Kosten.

Und wer zahlt's? Natürlich der Glühweinliebhaber – mit jedem Schluck ein Beitrag zur Poller-Patenschaft. Über die Steuer wieder hereingeholt *(nein, nicht die Alkoholsteuer, siehe auch Frau Bas bei den Arbeitgebern*). Man kann auch sagen: „Mein Glühwein schützt die Welt!“ Also: Wenn du am Eingang mehr Stahl siehst als auf der Autobahn, rechne mit 5 Euro pro Tasse.

Abbildungs– u. Bildquellen: Weihnachtsmarkt-Tracker 2025 T. Beyerle/ Strategiekollegen; https://www.baamboozle.com/game/893900

Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.
Analysestark. Valide. Transparent.

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

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

vdpResearch Von Banken. Für Banken.
vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin
+49 (0)30 206 229 -265
kontakt@vdpresearch.de
vdpResearch.de

Personalien

HAMBURG: Klaus Daum verstärkt ab 1.1.2026 die Geschäftsführung der **INTREAL Solutions GmbH**. Er bringt langjährige Erfahrung in **SAP**, Finance und Real Estate sowie in der Leitung großer interner und externer Projekte mit. Mit der Personalie treibt **INTREAL Solutions** die strategische Neuausrichtung auf Künstliche Intelligenz und Automation voran. Ziel ist es, das starke Wachstum strukturell abzusichern und technologische Innovationen schneller in den operativen Betrieb zu integrieren.

MÜNCHEN: Michael Scheriau (48) wird von der **Versicherungsgruppe die Bayerische** zum 1.6. 2026 in den Vorstand berufen und übernimmt nach einer Übergangsphase zum 1.9.2026 das Finanzressort von **Thomas Heigl**, der in den Ruhestand geht. Scheriau verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in Finanzsteuerung, Kapitalanlagen, Rechnungswesen und ALM. Zuvor war er u. a. bei **Swiss Life**, **MEAG** sowie zuletzt beim **Münchener Verein** tätig, wo er als Fachbereichsleiter Rechnungswesen zentrale Modernisierungen verantwortete.

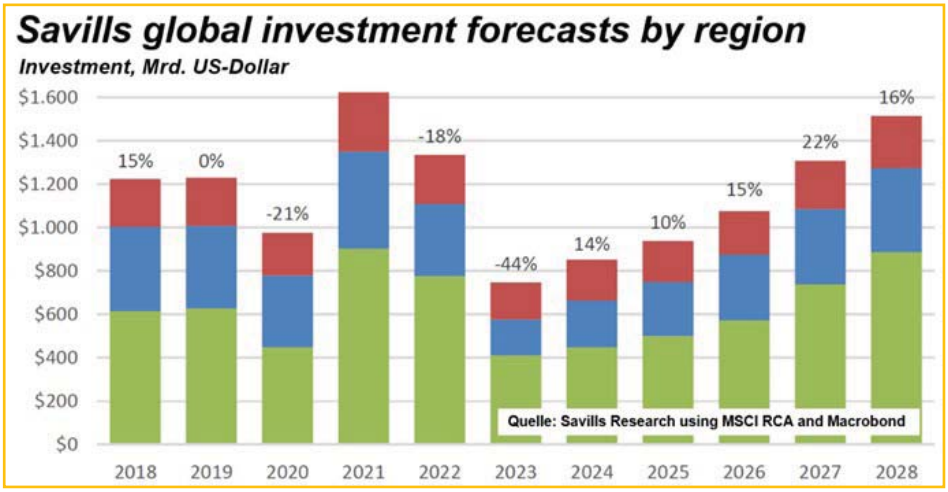
BOCHUM: Katja Wünschel wird von **Vonovia SE** zum 1.6.2026 als **Chief Development Officer** in den Vorstand berufen und tritt bereits zum 1. April 2026 in das Unternehmen ein. Sie folgt auf **Daniel Riedl**, der den Vorstand Ende Mai 2026 verlässt. Wünschel ist seit 2022 CEO der **RWE Renewables Europe & Australia GmbH** und verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Energiebranche. Zudem verlängert **Vonovia SE** den Vertrag von **Ruth Werhahn** als **CHRO** vorzeitig bis 30.09.2029.

GLOBALE IMMOBILIENINVESTITIONEN STEIGEN

Ziel 2026: Plus 15% und über 1 Billion US-Dollar

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

Das weltweite Immobilieninvestitionsvolumen wird laut Savills World Research 2026 mit einem Plus von 15% voraussichtlich 1 Billion US-Dollar überschreiten. Die EMEA-Region könne im nächsten Jahr mit einem Anstieg von 22% auf



300 Mrd. US-Dollar das stärkste relative Investitionswachstum verzeichnen. Amerika bleibe mit einem 570 Mrd. US-Dollar und einem Plus von 15% weiterhin der größte Immobilieninvestmentmarkt. Treiber würden mit 530 Mrd. USD die USA. Aber nur ein Viertel davon werde auf den Büroimmobiliensektor entfallen. (WR+)

Zwar geben einige wirtschaftliche und fiskalische Gegenwinde weiterhin Anlass zur Sorge, doch **insgesamt kehrt laut Savills der Optimismus der Investoren zurück.** 89% der Savills-Researcher weltweit gehen davon aus, dass die Mieten für erstklassige Büroflächen in ihren Regionen bis 2026 steigen werden. Die Nachfrage nehme bei hochwertigen Büroflächen zu. Folglich prognostizieren 82% der Savills-Researcher, dass die Kapitalwerte für Premium-/ Grade-A -Büroflächen in ihrer Region im nächsten Jahr steigen würden. Auch im Wohn-, Industrie- und Logistiksektor dürfte die Nachfrage von Investoren robust bleiben. Im Einzelhandel unterscheide sich das Bild je nach Teilsektor und Region.

Die prägensten Themen für den globalen Immobilienmarkt 2026
(Veränderung gg. 2025)

1	Economic / fiscal	▶ 0
2	Technological	▲ 2
3	Demographic / behavioural	▼ -1
4	Environmental	▼ -1
5	Geopolitical	▲ 1
6	Legislative	▼ -1
7	Social	▶ 0
8	Governance	▶ 0

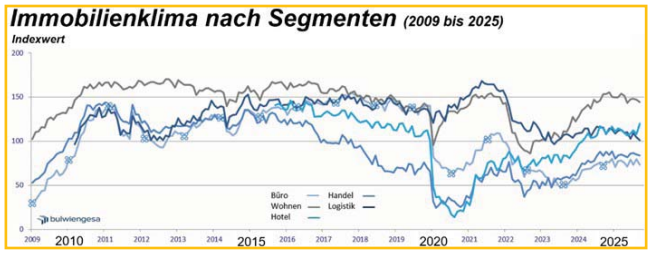
Source: Savills Research

Obwohl die Auswirkungen noch nicht vollständig absehbar sind, haben die Savills-Researcher auch die Technologie als ein Schlüsselthema identifiziert, das den globalen Immobilienmarkt im Jahr 2026 prägen wird: Es ist in ihrer Rangliste seit dem letzten Jahr um zwei Plätze gestiegen und wird nun von den Researchern als zweitwichtigster Markttreiber angesehen. **Angetrieben durch die rasche Einführung von KI erwartet Savills, dass die Auswirkungen auf die globalen Arbeitsmärkte je nach Sektor variieren, die Bürobelegung beeinflussen und Nutzungsstrategien neu gestalten werden.** Auch wenn der Wohnimmobiliensektor eine Absicherung bieten könnte, wird die KI-bedingte Disruption alle Anlageklassen betreffen. Dennoch wird sie auch Chancen in Form von Rechenzentren und dem transformativen Potenzial von PropTech mit sich bringen.✨

SCHWACHES IMMOBILIENKLIMA SIEHT NUR BEI HOTEL VERBESSERUNG

Immobilienmärkte und Immobilienklima hätten sich stabilisiert, aber eben noch nicht erholt, charakterisiert Frank Schrader, Leiter Deutsche Hypo / NORD/LB Real Estate Finance, den Immobilienmarkt. Dennoch sei „das Glas halb voll", da der größte Teil des Zyklus liegt hinter uns läge. Jetzt gelte es, bei neuen Risiken aufmerksam zu bleiben, aber die Chancen eines sich stabilisierenden Marktes zu nutzen. (red+)

Lediglich das Hotelklima sei um 10,9% gestiegen und bei 119,7 Punkten gelandet. Das Hotelklima baue seinen Vor-



sprung als zweitbeste Assetklasse aus. Alle anderen Segmente verlieren. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang im Büroklima. Mit Blick auf die Stimmung der Märkte, liege aber trotz eines leichten Rückgangs um 1,8%, weiterhin das Wohnklima mit 144,5 Punkten an der Spitze. Das Büroklima sei deutlich um 7,4% auf 73,5 Punkte gefallen. Das Logistikklima sinke um 2,9% auf 101,5 Punkte. Auch das Handelklima entwickele sich mit einem Rückgang von 1,2% auf 83,8 Punkte negativ. ■

Sehr geehrte Damen und Herren,
der folgende Artikel ist zu unserer Ausgabe 600 in REFIRE auf Englisch erschienen. Bei der hier folgenden Übersetzung sind 3 Punkte zu beachten:

Zum einen kann ich Ihnen **REFIRE** nur dringend ans Herz legen. Niemand sonst verbindet über Jahrzehnte so profundes Wissen über deutsche Immobilien mit der angelsächsischen Denkwelt wie **Charles Kingston, Managing Editor REFIRE.** (Zur Info: Real Estate Finance Intelligence Report Europe (REFIRE) is published 12 times a year, REFIRE is editorially independent of any selling or investing institutions. (https://www.refire-online.com/)

Zum zweiten ist die Übersetzung durch **ChatGPT** durchgeführt und nicht verändert worden. ChatGPT hat da wahrscheinlich im Hintergrund auch auf Stilvorlagen aus

meinem Account zurückgegriffen. **Das dürfte eine Menge Berufsbilder perspektivisch obsolet machen.** Simultan-Übersetzung über Kopfhörer ist bereits verfügbar und wird in absehbarer Zeit wirklich brauchbar funktionieren.

Zum dritten hat es mich gefreut, dass Charles meine Thesen über einige Zeit analysiert und pointiert gewichtet hat. Ich habe mich „wiedergefunden".
Vielen Dank, lieber Charles!

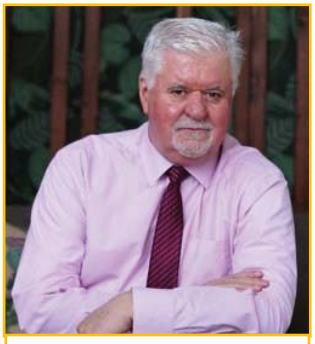
ZYKLEN UND GEGENWELLEN:

Rohmerts 600. Ausgabe im Fokus von REFIRE

Übersetzt (ChatGPT) aus REFIRE,
Volume 17, Issue 244, 31st May, 2025
von Charles Kingston, Managing Editor REFIRE
https://www.refire-online.com/investment/cycles-and-cross-waves-werner-rohmerts-600th-issue-in-focus/

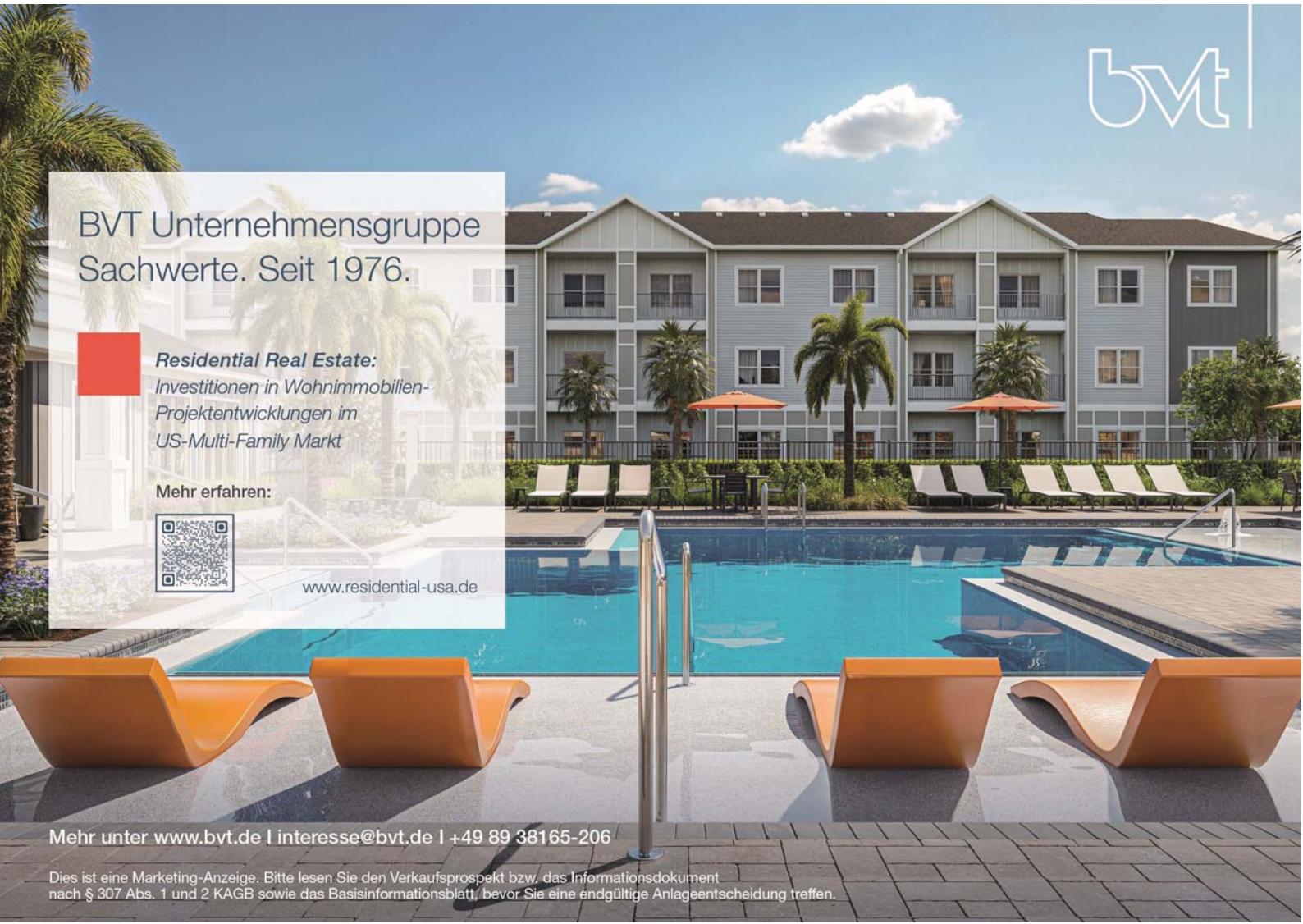
Die 600. Ausgabe von „Der Immobilienbrief" von Werner Rohmert erscheint nicht mit triumphalem Fanfarenstoß, sondern mit der nüchternen Klarheit eines Beobachters, der seit 35 Jahren die unberechenbaren Gezeiten des deutschen Immobilienmarktes analysiert. Dieses Jubiläum, getragen von Jahrzehnten präziser Analysen und einem tiefen, praxisnahen Verständnis für die Eigenheiten der Branche, ist keine routinemäßige Ausgabe. Es ist eine mahnende Reflexion über Gegenwart und Zukunft des deutschen Immobilienmarktes.

Im Zentrum von Rohmerts Argumentation steht eine ernüchternde Erkenntnis: **Der alte Wachstumszyklus ist weder wirklich beendet noch hat er seinen Tiefpunkt erreicht.** „Die Asche seiner Assets und Matadore wird den Phönix des neuen Zyklus nähren", schreibt er. Damit deutet er an, dass sich zwar neue NPL-Chancen eröffnen, die strukturellen Bruchlinien des Marktes jedoch weiterhin bestehen.


Charles Kingston, Managing Editor REFIRE

Seine zentrale These lautet, dass der aktuelle wirtschaftliche Abschwung nicht nur zyklischer Natur ist, sondern das Ergebnis tief verwurzelter struktureller Schwächen, die sich über Jahrzehnte aufgebaut haben.

Rohmert führt diese Diagnose auf eine aus seiner Sicht vertane Chance in der **Nullzinsära** zurück. Anstatt in Bildung, Digitalisierung und Wohnungsbau zu investieren,



habe sich Deutschland – so seine Zuspitzung – „**in die Ignoranz gegenüber physikalischen Gesetzmäßigkeiten und in den ideologischen Gehorsam aller Regierungen verliebt**“. Das Ergebnis: Ein Land, das seinen Wettbewerbsvorteil verspielt hat und nun mit den Folgen unterlassener Investitionen und selbstzufriedener politischer Führung ringt.

Die Agonie des Bürosektors

Besonders schonungslos fällt Rohmerts Urteil über den Büromarkt aus. Die Transaktionen seien um bis zu **80%** eingebrochen, die Werte erstklassiger Büroimmobilien um **30 bis 40%** gefallen. Objekte geringerer Qualität drohten sogar vollständig zu „Stranded Assets“ zu werden.

Verschärft werden die Probleme des Sektors durch das, was Rohmert als die **„sechs Wellen“** bezeichnet, die auf den deutschen Immobilienmarkt einprasseln: Konjunkturelle Schwäche, Zinsschocks, die Etablierung des Homeoffices, klimapolitisch bedingte Nachrüstungsrisiken, Gegenwind durch KI und Digitalisierung – und nicht zuletzt die **Deindustrialisierung Deutschlands**.

Für Rohmert ist die Krise des Bürosektors kein vorübergehender Rückschlag, sondern eine lange, schmerzhafte Abrechnung. Stillhalteabkommen und Mieterfluktuation drohen die klassische Abwärtsspirale aus steigenden Leerständen und Kapitalnachschüssen auszulösen.

„Obwohl alle Erfahrungen zeigen, dass die Hoffnung auf eine sanfte Landung fast immer im Worst Case endet, hoffe ich auf das mittlere Szenario turbulenter Gegenwellen“, merkt er trocken an – ein Gedanke, der bei vielen institutionellen Investoren mit angeschlagenen Portfolios unangenehm nachhallen dürfte.

Das Zusammenspiel dieser Kräfte werde den Markt weitaus grundlegender verändern als politische Schnellschüsse, warnt Rohmert. Regulatorische Übersteuerung und ideologische Fixierungen – ob in Form von Mietendeckeln oder pauschalen Klimavorgaben – gelten ihm als Hindernisse, nicht als Lösungen. „Nur wer mitreitet, kann auch als Erster abspringen“, spitzt er zu und betont damit die Notwendigkeit aktiver statt passiver Anlagestrategien in dieser Phase des Zyklus.

Blick nach vorn

Ganz verwirft Rohmert die Aussicht auf eine Erholung dennoch nicht. Er erkennt an, dass in jedem Zyklus irgendwann neue Chancen entstehen. Im Wohnimmobilienbereich könn-

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 Experten-Teams, 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

aurelis

Union Investment
Qualität hat immer Konjunktur
Über Jahrzehnte entwickelt, mit Weitsicht gemanagt: Unser breit diversifiziertes Qualitätsportfolio bietet Ihnen die Chance, in erstklassige Lagen und unterschiedliche Nutzungsarten zu investieren. Von den frühzyklischen Assetklassen Hotel und Einzelhandel bis hin zu Logistik und Büro. Kommen wir ins Gespräch.
www.union-investment.de/realestate

Deals

MÜNCHEN: Aurelis Real Estate hat den Gewerbepark Baierbrunn mit rd. 17.000 qm Mietfläche an den von **BEOS** gemanagten Spezial-AIF **BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V** verkauft. Hauptmieter sind **BSTN Store** mit 6.800 qm und **Beckman Coulter** mit 5.300 qm. Das Objekt umfasst 3 Hallen mit Büroanteil. Aurelis hatte das Areal seit 2018 entwickelt.

ULM/ BERLIN: BNP Paribas Real Estate hat die langfristige Vermietung von rd. 20.000 qm Produktions- und Bürofläche im Großraum Ulm an ein Unternehmen aus dem Technologie-Sektor vermittelt. Vermieter ist ein regional vertretener Bestandshalter und Projektentwickler. **BNP Paribas Real Estate** war zudem Vermittler beim Kauf des **Panattoni Campus Berlin Zentrum**. Die Transaktionen unterstreichen die anhaltende Nachfrage des Technologiesektors nach modernen Flächen.

HAMBURG: REALOGIS hat für **Hillwood** rd. 8.000 qm Gewerbefläche in Braunschweig an die **SCT-Gruppe** vermietet, die dort ihren deutschen Hauptsitz eingerichtet und 7.000 qm Halle, 500 qm Mezzanine, 300 qm Büro sowie 19 Pkw- und einen Lkw-Stellplatz nutzt. Die Immobilie umfasst 15.600 qm und ist vollständig belegt.

HAMBURG / KÖLN: GARBE Urban Real Estate Germany realisiert in Köln-Raderthal auf rd. 5.600 qm sein erstes großvolumiges Mietwohnungsprojekt in serieller Holzhybrid-Bauweise mit rd. 200 Wohnungen, davon ein Drittel gefördert, auf rd. 11.500 qm Mietfläche. Baubeginn ist Sommer 2026, geplante Fertigstellung innerhalb von weniger als 2 Jahren.

ten – so seine Einschätzung – die Rückbesinnung auf bewährte steuerliche Anreize und der Abbau regulatorischer Bremsen frisches Angebot in den Markt bringen. Er verweist dabei auf frühere Erfolge in der Zeit nach der deutschen Wiedervereinigung. Zugleich zeigt er sich skeptisch, ob der politische Wille vorhanden ist, solche Reformen im erforderlichen Umfang und Tempo umzusetzen.

Seine Überlegungen reichen zudem über den Immobilienmarkt hinaus und berühren die politische und wirtschaftliche Gesamtlage Deutschlands. Rohmert beklagt eine wachsende Entkopplung zwischen einer politischen Klasse, die sich von moralischen Imperativen und Klimadogmen leiten lasse, und den praktischen Erfordernissen einer hochkompetitiven Weltwirtschaft.

„Was in dieser Koalition niemand versteht, ist, dass sämtliche verteilten Leistungen ohne Ausnahme vom privaten Sektor erwirtschaftet werden“, stellt er pointiert fest – eine Sichtweise, die bei vielen REFIRE-Lesern, die sich im heutigen komplexen Regulierungsumfeld bewegen, auf Resonanz stoßen dürfte.

Bei aller Schärfe seiner Warnungen bleibt ein Moment resignierter Hoffnung. Rohmert räumt ein, dass sich strukturelle Schwächen nicht einfach wegzaubern lassen, es aber in der Asche alter Zyklen stets Nischen mit neuen Chancen gebe. „Mit dem neuen Zyklus beginnt ein neues Spiel“, schreibt er. Der Tonfall lässt jedoch erkennen, dass dieses Spiel eine deutlich höhere Toleranz für Turbulenzen erfordern wird, als viele bereit sind einzugestehen.

Gerade diese Mischung aus historischer Perspektive, praktischer Erfahrung und skeptischem Witz hat **„Der Immobilienbrief“** zu einer festen Größe in der deutschen Immobilienlandschaft gemacht. **Auch nach 600 Ausgaben bleibt Rohmerts Stimme ein überzeugender Gegenpol: nüchtern, unsentimental und niemals scheu, politische wie marktliche Orthodoxien herauszufordern. Man mag ihm nicht immer zustimmen – doch gerade jetzt ist sein sicherer Griff am Puls des Zyklus mehr wert als ein flüchtiger Blick.** ✨

WERNER ROHMERT AUCH 2026 SACHWERT.WEISE.R DER STIFTUNGFINANZBILDUNG

Aber was ist das?

Edmund Pelikan, Stiftung Finanzbildung

Die kurze Antwort: Ein Vertrauenssiegel, dass Werner Rohmert als Experten für Sachwerte ausweist. Aber die lange Antwort ist viel spannender.

Vertrauen ist der Kern im Finanzmarkt und nicht verzichtbar. Das Vertrauenssiegel macht sichtbar, ob ein Sachwert-Stakeholder wirklich kompetent und integer ist. Für Investoren ist es damit ein verlässlicher Indikator in einer unübersichtlichen Finanzwelt und im Nebel der inhaltsleeren Worthülse. Investieren ist längst keine Frage mehr nur von Zinsen und Renditen. Es geht um Sicherheit, Vertrauen – und um die Wahl der richtigen Menschen. Studien sagen, dass Anleger und Investoren Familienmitgliedern oder gar massenorientierten FinFluencern Vertrauen entgegenbringen. Nicht selten zu Unrecht.

Richtig ist, dass es nicht nur die eine Wahrheit gibt. Es ist gut, dass Analysten Aktien von Verkauf über Halten bis zu Kauf die gleiche Aktie zum gleichen Zeitpunkt empfehlen. Jeder dieser Analysten hat einen etwas anderen Blick auf die vorliegenden

Deals

MÜNCHEN/ DRESDEN: Die **Riverside Invest GmbH**, gegründet von den Brüdern **Dr. Ulf Laub** und **Dr. Jens Laub** von der **Nymphenburger Beteiligungs AG**, hat drei weitere Wohnhäuser mit rd. 100 Wohnungen in Dresden und München-Nymphenburg erworben. Verkäufer waren u. a. die **Mähren AG**, **R&V Versicherung** sowie **Dawonia / Patrizia**.

Im Verbund hält Riverside Invest damit rd. 1.000 Einheiten, das Investitionsvolumen liegt bei über 120 Mio. Euro. Beim Ankauf in München war **Riedel Immobilien** vermittelnd tätig.

Fakten. Aber jeder hat auch seine Gründe der Fakteninterpretation und dies können eben Experten wie die Sachwert.WEISE.n unvoreingenommen erläutern. Dies bereitet dann die eigenen Anlagenentscheidung vor. Und dies tut zum Beispiel Werner Rohmert brillant.

Genau hier setzt das Vertrauenssiegel der Stiftung Finanzbildung künftig an. Nicht nur unsere ehrenhalber ernannten Sachwert.WEISE.n aus Professoren und Journalisten können dieses Vertrauenssigel künftig führen, sondern auch evaluierte Stakeholder der Sachwertbranchen. Sie weisen während der Evaluierung die fachliche und persönliche Reputation, die wissenschaftlich kontrolliert wird. Dazu gehören Sachwert-Vermögensverwalter, Family Officer, Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Transformationsberater, Digitalberater und FinTech, Privatbanker etc.

Sachwert.WEISE.n unter sich (v.l.n.r.) Werner Rohmert (u.a. Vorsitzender *immpresseclub.* e.V., Herausgeber „Der Immobilienbrief"), Prof. Dr. Thomas Beyerle (Hochschule Biberach), Edmund Pelikan (Stiftung Finanzbildung)

Die Auszeichnungen Sachwert.WEISE.r schaffen Transparenz in einem Markt, der oft von Eigeninteressen dominiert wird. Nur wer in einem dreistufigen Verfahren überzeugt – durch Empfehlungen aus dem Markt, überprüfbare fachliche Leistungen und eine lupenreine Reputation – darf die Lizenz dieses Vertrauenssiegels für 12 Monate

Deals

NÜRNBERG: Aurelis Real Estate hat den Büroneubau „Güterwerk“ im Business Campus Kohlenhof mit rd. 8.200 qm Mietfläche an **KGAL GmbH & Co. KG** verkauft. Hauptmieter ist **Novartis**, weitere Mieter sind **KKH Kaufmännische Krankenkasse** und **SAE Institute**.

FRANKFURT: Deka Immobilien erwirbt für rd. 33 Mio. Euro ein gemischt genutztes Objekt in Paris mit fast 2.500 qm vermietbarer Büro-, Einzelhandels- und Wohnfläche von einem privaten Bestandshalter und bringt es in den Fonds „Deka-Immobilien-Europa“ ein. Die Retailflächen sind an **Monoprix** vermietet.

HAMBURG/ BÖBLINGEN: HIH Invest hat von **HT Group** die vollvermietete Wohnanlage „Quartier auf dem Flugfeld“ in Böblingen für den offenen Spezial-AIF „HIH Wohninvest Quartiere Deutschland“ erworben. Das Objekt umfasst 121 Wohneinheiten mit rd. 10.300 qm Mietfläche und wurde 2012 fertiggestellt. Verkäufer war der Fonds „domicilium 7“. Die rechtliche und steuerliche Due Diligence übernahm **Clifford Chance**, die technische und ESG Due Diligence **Drees & Sommer**.

LEIPZIG: Die **Hillwood Group** hat in einer Gewerbeanlage im Leipziger Osten rd. 12.370 qm, davon 10.570 qm Hallen- und rd. 1.800 qm Büro- und Mezzaninfläche langfristig an die **Salcar GmbH**, ein E-Commerce-Unternehmen, vermietet. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über rd. 26.200 qm Mietfläche. Die Vermittlung erfolgte durch **REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH**.

nutzen. Das bedeutet für Anleger und Investoren: eine klare Orientierungshilfe. Wer auf das Siegel achtet, kann sicher sein, dass der ausgewählte Experte nicht nur Fachwissen mitbringt, sondern auch Verantwortung und Integrität lebt.

Besonders wichtig: Die Prüfung ist unabhängig von Banken oder Verbänden, wissenschaftlich fundiert und frei von Lobby-Interessen. In Zeiten, in denen Finanzskandale und Fehlberatungen und einseitige Informationen das Vertrauen erschüttern, ist dieses Gütesiegel mehr als ein Symbol – es ist ein Schutzschild. Es gibt Anlegern und Investoren die Gewissheit: Hier prüft nicht der Markt sich selbst, sondern eine unabhängige Stiftung mit einem wissenschaftlichen Backround.

Künftig muss einfach eine Frage gestellt werden: Trägt mein Gesprächspartner das Vertrauenssiegel Sachwert.WEISE.r der Stiftung Finanzbildung? Denn Vertrauen ist und bleibt die wichtigste Währung und genau dafür steht dieses Siegel. Empfehlen Sie, liebe monetären Stakeholder, ihre Favoriten und empfehlen Sie ihre Kollegen, sich als Sachwert.WEISE.r oder Geldwert.WEISE.r evaluieren zu lassen. Und damit Teil des starken und vertrauensvollen Exzellenznetzwerk zu bekommen. ✨

EY/ ULI-STUDIE: ASIEN ZIEHT EUROPA UND USA DAVON

Europa punktet nur noch ökologisch

Europas sechs Top-Viertel beherbergen „2,5-mal weniger“ Fortune Global 500-Hauptsitze (was immer „2,5-mal weniger“ heißen mag) als ihre asiatischen Pendants. Die Investitionsvolumina lagen 2024 um 60% unter denen Asiens – eine komplette Umkehr von 2020. Die traurige Bilanz hat aber auch eine Kehrseite. Europa zeige bemerkenswerte Fortschritte bei der ökologischen Transformation, insbesondere in Frankfurt und Amsterdam, lobt die Studie „Global Business Districts Attractiveness Report 2025”, die von EY, dem Urban Land Institute (ULI) und dem Global Business Districts (GBD) Innovation Club vorgestellt wurde. Die Frage sei gestattet, was der ökologische Fortschritt aus dem alten Europa gemacht hat. (red+)

Die dritte Ausgabe der Studie untersucht 30 bedeutende Geschäftsviertel in 19 Ländern in Europa, Nordamerika und Asien. Zusammen generieren die 30 Spitzenviertel jährlich 4,5 Billionen US-Dollar BIP, beschäftigen mehr als 7 Millionen Menschen, beherbergen 84 Unternehmen der Global Fortune 500 und 296 Hauptsitze.

Die weltweit bedeutendsten Geschäftsviertel hätten nach der Pandemie, als der Homeoffice-Exodus drohte inzwischen ihre globale Anziehungskraft zurückgewonnen. Demnach bewerten 63% der befragten Stakeholder die europäischen Top-Viertel heute als attraktiver als vor der Pandemie. Historisch bedeutsame und grundlegende Standorte – die Ursprünge des Konzepts „Geschäftsviertel“ – bleiben demnach an der Spitze. New York führt global (Midtown: Platz 1, Financial District: Platz 2), gefolgt von Tokio Marunouchi (Platz 3), Paris La Défense (Platz 4) und der Londoner City (Platz 5). **Das Frankfurter Bankenviertel erreicht Platz 10.**

Allerdings hat sich auch die globale Landschaft mit steigenden Leerstandsraten und schwächeren Investitionstrends gewandelt. Asiatische Geschäftsviertel steigen weiter auf. Peking, Singapur und Seoul gehören zu den Top 10. Das spiegelt auf der einen Seite die wachsende wirtschaftliche Bedeutung der Region, aber auf der anderen Seite die Herausforderungen vieler nordamerikanischer und europäischer Pendants. In Nordamerika kontrastiert New Yorks Stärke mit der gemischten Performance von Los Angeles und San Francisco, die mit Leerstand und Sicherheitsproblemen kämpfen. ►

Die durchschnittliche Leerstandsquote in großen nordamerikanischen Geschäftsvierteln ist heute fast dreimal so hoch wie in Asien. In Europa verdeutlichen die Rangfolgen und Entwicklungen führender Geschäftsviertel den Verlust an Wettbewerbsfähigkeit des Kontinents. **Sabine Georgi**, GF ULI Deutschland, sieht Frankfurt zu Recht unter den Top Ten der globalen Wirtschaftszentren. Gleichzeitig belege die besonders starke ökologische Performance Frankfurts, dass ein zukunftsorientiertes Gleichgewicht aus ökonomischer Stärke und ökologischer Verantwortung nicht nur möglich, sondern entscheidend ist, um als moderne Metropole attraktiv, resilient und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Obwohl das Vertrauen zurückkehrt, hat die Pandemie dauerhafte strukturelle Veränderungen hinterlassen. Hybrides Arbeiten, Fachkräftemangel und steigende Betriebskosten definieren die urbanen Zentren neu. Hohe Nachfrage nach hochwertigen, nachhaltigen und modernisierten Flächen steht einer schwachen Nachfrage nach älteren Beständen gegenüber. Hybrides Arbeiten habe die Definition von Prime verändert, resümiert **Marc Lhermitte**, Partner bei EY.

Neben unmittelbaren wirtschaftlichen und geopolitischen Spannungen **hebt die Studie vier Megatrends hervor: 1.** 76% der Führungskräfte nennen **Talentattraktivität** als wichtigste Priorität bei der Wahl eines Geschäftsviertels. **2.** Die Frage des „fairen Werts“ von urbanem Design und Qualität steht im Mittelpunkt jeder Immobilienstrategie. 40% der Nutzer nennen diesen Aspekt als Priorität. **3.** Die Doppelrolle von Technologie und des “Unicorn-Gaps” seien essenziell für den Betrieb und die Attraktivität globaler Geschäftsviertel. Aber nur 12% der globalen Unicorns haben ihren Hauptsitz in GBDs. Dieses „Unicorn-Gap“ berge die Gefahr gegenüber agilen Innovationsclustern an Boden zu verlieren. **4.** Last but not least steht Nachhaltigkeit im Zentrum der Agenda globaler Geschäftsviertel. Drei Hebel sind laut Befragung entscheidend: Niedrigemissionsmobilität (54%), Gebäudesanierungen (49%) und Grüne und blaue Infrastruktur (46%).

rohmertmedien
tagesaktuell. kostenlos. informativ.
www.rohmert-medien.de

Fonds-News

MÜNCHEN: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat den von ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo** verwalteten Spezial-AIF „BVT Ertragswertfonds Nr.12“ erfolgreich platziert.

Der Fonds wurde als Exklusivmandat für einen Bankenpartner konzipiert und beteiligt sich an dem rund 3.660 qm Bürofläche umfassenden Büro-Ensemble „Rheinzeit“ in der Clever Str. 38/ Worringer Straße 4-8 in der Innenstadt von Köln. Das zuletzt 2021 - 2024 kernsanierte Büro-Ensemble ist langfristig vollständig an 7 Mietparteien vermietetet. Hauptmieter ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Mit der Investition in das Objekt "Rheinzeit" ist der Fonds vollinvestiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 22,2 Mio. Euro. Die Fondslaufzeit soll 11 Jahre betragen.

Die Ertragswertfondsserie mit bislang 12 Fonds wurde 2004 initiiert und fokussiert Gewerbeimmobilien überwiegend in nordrheinwestfälischen Standorten mit hoher Wirtschaftskraft. Aktuell erreicht die Serie ein Gesamtinvestitionsvolumen von 483 Mio. Euro und hat in insgesamt 36 Objekte mit über 250 Mietern investiert. Einige der Fondsobjekte wurden bereits erfolgreich veräußert.

Die Bestandsobjekte werden von der BVT-nahen **GPM Property Management GmbH** in Köln verwaltet. Die Anleger der Serie profitieren dabei von deren regionaler Expertise. So liegt die Gesamtvermietungsquote über alle Objekte der Ertragswertfonds Serie aktuell bei rund 95%.

Für das erste Quartal 2026 ist ein Folgefonds geplant.

DEUTSCHE BÜROMÄRKTE: GIF/CRES-CONSENSUS BÜROMARKTPROGNOSE

Spitze hui, Breite pfui

Steigende Spitzenmieten, stabile Renditen bzw. Multiplikatoren und konsolidierende Leerstände markieren einen Aufwärtstrend an den Büromärkten in den deutschen Top 5-Standorten. Das werde sich auch 2026 fortsetzen, so die aktuelle, wissenschaftliche gif/CRES-Consensus-Büromarktprognose. (red+)

Die befragten Researcher und Marktanalysten erwarten für Frankfurt, Hamburg und München auch 2026 weiter steigende Spitzenmieten. Für die Spitzenrenditen wird für alle anderen Standorte eine Seitwärtsbewegung prognostiziert. Bei den Leerständen gehen die Umfrageteilnehmer für 2026 von einer Stabilisierung der Leerstandsniveaus in Frankfurt, Hamburg und München aus. Für Berlin und Düsseldorf wird ein weiterer Anstieg der Leerstände prognostiziert. Das ist aber klar abzugrenzen von den gesamten

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
			2025		
Spitzenmiete	0,00%	2,50%	5,00%	0,00%	5,00%
Leerstand	+100 bps	+100 bps	+100 bps	+100 bps	+100 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
			2026		
Spitzenmiete	0,00%	0,00%	1,50%	2,00%	1,90%
Leerstand	+80 bps	+35 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

Quelle: gif / CRES

zu erwartenden Leerständen. Im Background aus USA erfahren wir, **dass einige prominente PE-Funds von bis zu 40% Leerstand bei Büros in Deutschland in den kommenden Jahren ausgehen.** Das ist sicherlich Unsinn, der auf US-Erfahrungen zurückgeht. Da haben Analysten „1 und 1“ aus USA nach KI-Manier zusammengezählt und sind auf „knapp 3“ gekommen. Aber 15% Leerstand außerhalb der Toplagen würde auch in Deutschland den Markt neu definieren.

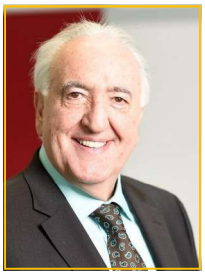
Nach **gif/CRES**-Analyse zeichnet sich zunehmend ein Bild eines markanten Strukturwandels. Aus den Leerständen von unter 2,0% in vergangenen Jahren in Berlin und München würden zum Jahresende 8 bis 9% werden. In Düsseldorf und Frankfurt seien die Leerstandsraten wieder im zweistelligen Bereich. Dennoch würden trotz höheren Angebots keine Rückgänge der Spitzenmieten erwartet. Für 2026 werden in den meisten Märkten sogar leichte Zuwächse von bis zu 2% prognostiziert. Das lässt sich aus „Der Immobilienbrief“/ PLATOW-Sicht nur mit einer brutalen Spreizung des Marktes in wenige und weiterhin knappe Topflächen und breitem Überangebot erklären. Gleichzeitig müssten aus der Vergangenheit bekannte Arbitrage-Effekte durch Qualitätsunterschiede ausgesetzt werden. Die Researcher weisen auch ihrerseits darauf hin, dass die Entwicklung im Spitzensegment „nicht zwingend das durchschnittliche Mietniveau“ widerspiegele, das deutlich stärker unter Druck stehen dürfte.

Positiv sei die Entwicklung der Spitzenrenditen, die in allen Städten nach 2025 auch in 2026 stabil blieben. Das deute auf eine Stabilisierung des Investmentmarkts hin. Laut Studienleitern **Jaroslaw Morawski** und **Felix Schindler** deuten die Prognosen auf eine Fortsetzung einer durch Differenzierung geprägten Marktphase mit steigenden Spitzenkapitalwerten hin. Steigende Leerstände und selektives Mietwachstum spiegelten den strukturellen Wandel durch hybride Arbeitsformen, veränderte Flächennachfrage und den Druck zur Modernisierung älterer Gebäude. München bleibe der teuerste Markt. Den geringsten Leerstand weise Hamburger aus. Insbesondere der Vermietungsmarkt in Berlin werde allerdings auch in 2026 herausfordernd bleiben. Für Frankfurt, Hamburg und München sind weitere Anstiege der Spitzenmieten zu erwarten. ✨

WOHNUNGSMANGEL IN DEUTSCHLAND – VERSUCH EINER QUANTIFIZIERUNG

Plausibilisierung bisheriger Veröffentlichungen – eine Analyse

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. Hanspeter Gondring, FRICS, Gründer ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Chefvolkswirt „Der Immobilienbrief“



Es kursieren verschiedene Aussagen über den Wohnungsmangel in Deutschland: Als Beispiele sind zu nennen:

- **550 Tsd. Wohnungen: Studie Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ (Bundesverband Baustoffhadel, Caritas, Deutscher Mieterbund u.a.)**
- **780 Tsd. Wohnungen: ZIA-Prognose „Wohnungsmangel“**
- **1.200 Tsd. Wohnungen: Pestel-Institut**

Diese Ergebnisse weichen erheblich voneinander ab, was auf unterschiedliche Annahmen für die Berechnungen zurückzuführen ist. Gleichwohl sind die o.g. Aussagen über den Wohnungsmangel wenig plausibel. Der seit 20 Jahren mehr oder weniger starke Preisauftrieb im Wohnungsimmobilienmarkt lässt sich aufgrund seiner Dauer und seiner Kontinuität nicht mit einem Wohnungsmangel zwischen 500 Tsd. bis 900 Tsd. Wohnungen in Deutschland hinreichend erklären, d.h. der Wohnungsmangel muss deutlich höher sein als die immer wieder kolportieren Werte.

Grundsätzlich gibt es bei der Berechnung des Wohnungsmangels keine „richtigen“, absoluten Werte, sondern nur plausible, der Realität nahekommende, wahrscheinliche Werte. Die nachfolgende Modellrechnung versucht, eine logisch nachvollziehbare Berechnung des bestehenden Wohnungsmangels durchzuführen.

Modellrechnung

Es sind zwei zentrale Fragen zu beantworten:

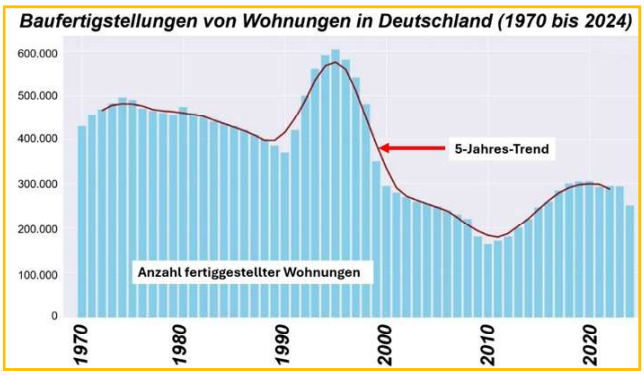
A. Die Berechnung des Mittelwertes aus der Vergangenheit als Zielgröße für die jährlich erforderlichen Baufertigstellungen (Soll-Baufertigstellungen pro Jahr). Welcher Zeitraum ist für die Durchschnittswert-Ermittlung geeignet?

B. Bestimmung des Zeitraums, in dem der Mangel anhand bestimmter wirtschaftlicher Indikatoren entstanden ist. Ab wann ist ein Wohnungsmangel erkennbar?

A. Zeitraum für die Berechnung des Mittelwertes als Soll-Größe (Baufertigstellungen)

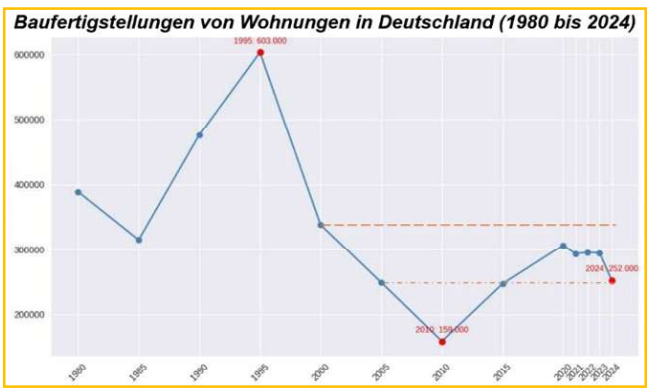
Allgemein wird seit Jahren die „magische“ Zahl von 400 Tsd. Wohnungen pro Jahr als Soll-Größe genannt. Für die Berechnung wurde der Zeitraum von 1950 bis 2020 zugrunde gelegt, d.h. die 400 Tsd. sind der Mittelwert einer Zeitreihe von 70 Jahren. Das fatale darin ist, dass die Ampel-Koalition genauso wie die jetzige Regierung diesen Wert ungeprüft übernommen und sich damit selbst in ein Dilemma gebracht haben, weil dieser Wert ist nicht nur methodisch falsch ausgelegt, sondern auch auf lange Sicht nicht zu realisieren ist (daran ändert auch der Bau-Turbo nichts).

Die folgende Grafik zeigt ein Histogramm der jährlichen Baufertigstellungen seit 1970:



Die gleitenden Durchschnittswerte zeigen (vermutlich seit 1950) eine links steile und rechts schiefe Verteilung, die multimodal ist und mehrere Clustereffekte beinhaltet, d.h. die Werte sind insgesamt nicht normalverteilt. Auch ohne Statistik ist erkennbar, dass in der Nachkriegs- und Aufbauphase von 1950 (!) bis etwa 1980 die Zahl der Baufertigstellung meist über 500 Tsd. pro Jahr lag (Clustereffekt), was logischerweise den Mittelwert deutlich nach oben anhebt (was bei den genannten 400 Tsd. Wohnungen auch der Fall ist). Vor diesem Hintergrund sollte dieser Clustereffekt außen vor bleiben, indem die Zeitreihe mit dem Jahr 1980 beginnt.

Die immer wieder kolportierten Werte von 500 Tsd. bis 900 Tsd. fehlenden Wohnungen sind ebenso methodisch kritikwürdig, weil sie sich auf einen kürzeren Zeitraum z.B. von 10 bis 20 Jahren beziehen. Je kürzer der Zeitraum, umso stärker wirken Clustereffekte in der Verteilung und verfälschen das Ergebnis. Bei einem Zeitraum ab 2005 oder 2010 werden z.B. die Clustereffekte der auslaufenden Neubauförderung durch den Bund sowie die Finanzkrise zu stark gewichtet, was das Ergebnis deutlich nach unten zieht. Die nachfolgende Grafik zeigt diesen Effekt deutlich:



Je kürzer der Zeitraum ist (selbst bei 25 Jahren), verzerrt der V-förmige Verlauf das Ergebnis so stark, dass die darauf basierenden Werte von 500 Tsd. bis 900 Tsd. Wohnungen weder plausibel noch wahrscheinlich sind. Deshalb ist ein längerfristiger Zeitraum zu wählen, der die Extreme sowohl nach oben als auch nach unten ausgleicht. Dies erfüllen zwei Zeiträume: a) 1980 – 2024 oder b) 1985 – 2024:

a) Mittelwert 1980 – 2024: 340.000 Wohnungen pro Jah
b) Mittelwert 1985 – 2024: 330.000 Wohnungen pro Jahr

Die Werte liegen nahe an der Schätzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von **320 Tsd. Wohnungen** pro Jahr bis 2030.

B. Zeitraum für die Berechnung des Wohnungsmangels

Als ökonomische Größe für ein Anzeichen von einem Mangel (Nachfrage ist größer als Angebot) ist immer (bis auf wenige Ausnahmen wie Monopolpreise oder Snob-Effekte) der Preis! Steigende Preise zeigen die Knappheitsverhältnisse in den jeweiligen Märkten an (Signalfunktion des Preises).

Wie das Indikatorensystem der **Deutschen Bundesbank** sehr deutlich zeigt, steigen die Mietpreise seit 2006 - die Kaufpreise seit 2009 - mehr oder weniger überproportional, und zwar nicht nur in den Top-Städten, sondern auch in der Panel-Erhebung (Datenbasis: **bulwiengesa AG**) jeweils erfassten 127 Städten. Ein weiteres Momentum ist der Rückzug des Bundes im Rahmen der Föderalismusreform aus der Wohnungsbauförderung im Jahre 2006. Das bedeutet insoweit eine Zäsur, als der Bund kein nationales Förderbauprogramm mehr aufstellte und die Fördermittel weniger für den Neubau zur Verfügung standen, sondern es eine Schwerpunktförderung und damit eine Verschiebung der Förderung zugunsten von punktuellen Schwerpunkten (z.B. in der Bestandsnutzung) oder von bestimmten Förderinstrumenten oder Regionen gab insgesamt verschlechterten sich ab 2006 die Bedingungen für langfristige Investitionen in Neubauprojekte. Das Jahr 2006 war in jeder Hinsicht ein Wendepunkt in der Entwicklung des Wohnungsimmobilienmarktes. ►

Deals

BERLIN: Ein Berliner Family Office hat von **Domicil Real Estate Group** eine Wohnanlage in Berlin-Weißensee mit 84 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten auf rd. 6.500 qm Mietfläche erworben. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Asset-Management-Mandats. **Savills** war exklusiv vermittelnd und beratend für **Domicil Real Estate Group** tätig.

BRÜSSEL: AEW hat für einen französischen institutionellen Investor drei Highstreet-Einzelhandelsflächen in der Rue Neuve mit insgesamt rd. 6.800 qm erworben. Die Objekte sind vollständig an **Zara**, **Celio** und **Lush** vermietet. **AEW** wurde bei der Transaktion von **Linklaters**, **Mazars**, **SOCOTEC Belgium** und **Artella** beraten.

WIEN/ BERLIN: CA Immo hat ein Bürogebäude im Berliner Ortsteil Moabit mit rd. 29.700 qm Mietfläche verkauft. Das Objekt ist vollständig an das **Land Berlin** für das Amtsgericht Tiergarten und das Verwaltungsgericht Berlin vermietet und erzielte rd. 5 Mio. Euro Jahresmiete.

Der nahezu bis heute anhaltende ungebremste Preisauftrieb im Wohnimmobilienmarkt seit 2006 ist also kein punktuelles bzw. regionales, sondern ein flächendeckendes Phänomen:

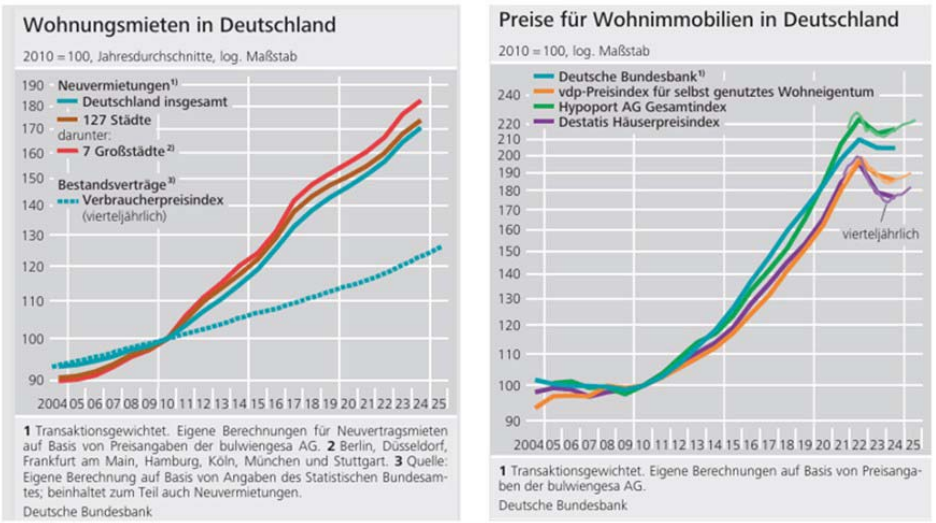


Abbildung 3: Indikationenmodell der Deutschen Bundesbank „Wohnimmobilienmarkt“

Damit bietet sich logischerweise der Zeitraum ab 2006 an, ab dem wahrscheinlich die Knappheit an Wohnungen indiziert werden kann. Das trifft auch auf die Kaufpreise zu, die wegen der geringen Preiselastizität erst 2 bis 3 Jahre später steigen.

Modellrechnung 1:

Ausgehend von einem jährlichen Bedarf von 340.000 Wohnungen, ergibt sich ein Neubauvolumen von 2006 – 2024 von 6,46 Mio. Wohnungen. Tatsächlich gebaut wurden in diesem Zeitraum 4,54 Mio. Wohnungen, was ein Defizit von 1,92 Mio. (rd. **2 Mio. Wohnungen)** ergibt.

Modellrechnung 2:

Ausgehend von einem jährlichen Bedarf an 330.000 Wohnungen, ergibt sich ein Neubauvolumen von 2006 – 2024 von 6,27 Mio. Wohnungen. Dem gegenübergestellt ergeben die tatsächlich gebauten Wohnungen von 4,54 Mio. ein Defizit von 1,73 Mio. (rund **1,7 Mio.**)

Modellrechnung 3:

Ausgehend von einem jährlichen Wohnungsbedarf von 400.000 Wohnungen, würde sich ein Defizit von rd. **3 Mio. Wohnungen** ergeben, was eher unwahrscheinlich ist. ▸

Ergebnis:

Das Wohnungsdefizit in Deutschland liegt wahrscheinlich zwischen **1,7 und 2,0 Mio.** Wohnungen (Stand 2024), was unter dem Aspekt der Plausibilität auch nachvollziehbar ist:

1. Dieses Defizit erklärt ausreichend den dauerhaften Preisauftrieb im Wohnimmobilienmarkt.
2. Dieses Defizit ist aufgrund des Lawineneffektes nicht vor 2040 aufzuholen. **Im Gegenteil: die Baufertigstellungen werden wahrscheinlich bis 2030 weiter abnehmen,** womit sich das Defizit bis dahin noch weiter vergrößern wird. Am Ende dieser Dekade werden wahrscheinlich **2,5 Mio.** Wohnungen in Deutschland fehlen (Bevölkerungswachstum z.B. durch Zuwanderung aus der Ukraine und aus anderen Konfliktgebieten nicht berücksichtigt).

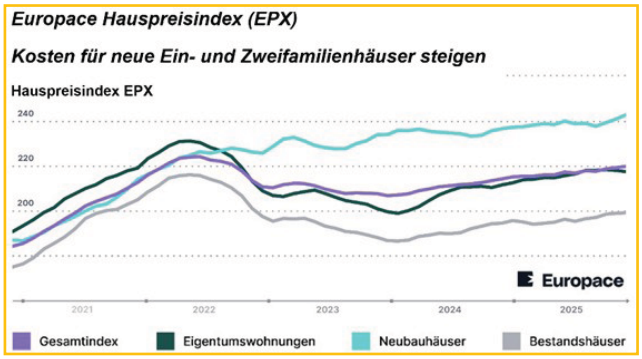
Ausgehend von 340 Tsd. Wohnungen pro Jahr ergibt sich im Jahr 2025 bei den rund 200 Tsd. fertiggestellten Wohnungen ein Defizit von 140 Tsd. Wohnungen.

TEURE ZUKUNFT: WOHNIMMOBILIEN-PREISE STEIGEN WEITER

Europace Hauspreisindex (EPX) verzeichnet leichten Anstieg

Der Europace Hauspreisindex (EPX) verzeichnet im November wie im Vormonat einen leichten Anstieg der Immobilienpreise. (red+)

Neue Ein- und Zweifamilienhäuser legen mit einem Monatsplus von 0,79% kräftig zu. Damit klettert der Hauspreisindex auf 242,25 Indexpunkte. Im Vorjahresvergleich stiegen die



Baupreise um 2,51%. Die Preise für Eigentumswohnungen fielen mit -0,24% im November leicht. Der Index fällt auf 218,68 Indexpunkte. Im Vorjahresvergleich stiegen die Preise jedoch auch um 2,50%. Das Segment der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt mit +0,1% stabil. Der Hauspreisindex erreicht mit +2,16% im Vorjahresvergleich 201,93 Punkte. Der Gesamtindex verzeichnet eine ähnliche Entwicklung zum Vormonat Oktober: Mit einem leichten Zuwachs von 0,24% landet der Index bei 220,95 Punkten. Im Vorjahresvergleich stiegen die Preise um 2,40%.

„BERLIN, FRIEDRICHSTRASSE: TOTGESAGT UND NEU GEBOREN!“

Chiara Aengevelt,
Geschäftsführende Gesellschafterin
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Die Friedrichstraße erreichte im Oktober an den Werktagen wieder Frequenzen von rund 17.000 Passanten pro Tag. Als sie autofrei war, lagen die durchschnittlichen Tageswerte unter 10.000. In einer Umfrage nahmen 74 % der Einzelhändler negative Auswirkungen aufgrund der Sperrung des Autoverkehrs wahr; nur ganze 4 % sahen die Maßnahme positiv. Von der gesamten Berliner Bürgerschaft befürworteten in einer repräsentativen Befragung nur 37 % die Sperrung, während sie von einer Mehrheit abgelehnt wurde.

Chiara Aengevelt

Zwei Jahre nach Beendigung der Sperrung hat sich die Friedrichstraße sichtbar erholt und belebt. Wir beobachten nicht nur Neuanmietungen, sondern vor allem auch einen deutlichen Wandel hin zur Systemgastronomie. Hinsichtlich der Leerstandsentwicklung ist eine klare Trendwende erfolgt: Der Leerstand steigt nicht mehr, sondern reduzierte sich in zwei Jahren um rund 16% der Einheiten auf nunmehr rd. 10%. Die Umwandlung der **Galeries Lafayette** zum Mixed-Use-Projekt **„Lumina“** mit Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnungen stellt eine absolute Premiumentwicklung in der Stadt dar, die zur weiteren Aufwertung der Friedrichstraße beitragen wird. Positive Auswirkungen gehen auch von der Fertigstellung des Gendarmenmarkts aus, während die Vermietungssituation im Q206 weiterhin unklar bleibt und auch die Zukunft des Russischen Hauses ungewiss ist.

In Summe ist der Aufwärtstrend der Friedrichstraße seit der Wiedereröffnung für den Autoverkehr eindeutig. Das Experiment der Sperrung ist gescheitert. Von reiner Ideologie getriebene Maßnahmen haben negative Auswirkungen gehabt, weil sie an dieser Stelle keinen Sinn ergeben.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht überrascht das kaum, denn die zentrale Frage lautet: Was bringt Menschen wirklich in eine Einkaufsstraße? Es sind Ankerpunkte, ein standortbezogener relevanter Nutzungsmix, gute Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten und echte Aufenthaltsqualität.

Ob das am 17. November vorgestellte Konzept des Senats – breitere Gehwege und zusätzliche Bäume bei gleichzeitigem Wegfall von Stellplätzen – zu einer weiteren positiven Entwicklung führen wird, bleibt abzuwarten. **Ent-**

Deals

HAMBURG: Art-Invest Real Estate hat ein internationales Beratungsunternehmen als Alleinmieter für rd. 7.900 qm Bürofläche im Alten Wall 48 gewonnen. Das Unternehmen bezieht den siebengeschossigen Bauteil B langfristig ab Anfang 2027. Damit ist das Gebäude vollvermietet. Der Mieter wurde von **CBRE** beraten, **BRL** vertrat **Art-Invest Real Estate**, **FPS** beriet den Mieter rechtlich.

KÖLN/ WIEN: Art-Invest Real Estate erwirbt das 25hours Hotel beim MuseumsQuartier in Wien von **JP Immobilien** und **WertInvest** für einen institutionellen Fonds. Das Hotel verfügt über 216 Zimmer und ist langfristig an **KNSA Hospitality** verpachtet. Vermittelt wurde die Transaktion durch **Eastdil Secured**. **Art-Invest Real Estate** wurde u. a. von **Barnert Egermann Illigasch**, **TPA Steuerberatung** und **MRP Consult** beraten.

WEDEL: Aroundtown hat den Mietvertrag mit **VINCORION Advanced Systems GmbH** am Standort Wedel erweitert und die bestehende Mietfläche von rund 28.000 qm um weitere 3.000 qm Büro- und Logistikflächen vergrößert.

Firmen-News

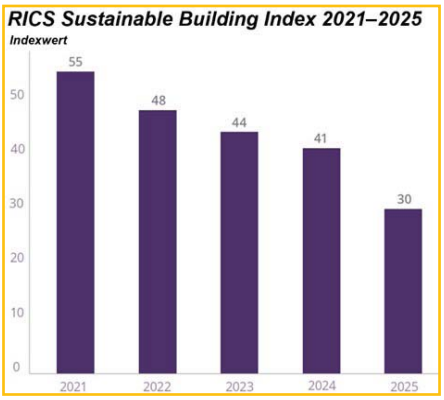
DUBLIN: Die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** eröffnet das Lifestyle-Hotel „The Hoxton, Dublin“ im ehemaligen Central Hotel nach umfassender Repositionierung durch die **Deutsche Finance International**t; das Boutique-Hotel mit 129 Zimmern liegt in einer der stärksten Innenstadtlagen der Stadt mit Auslastungsraten über 80% seit 2023.

scheidend wird sein, Anwohner und Gewerbetreibende wie angekündigt aktiv in die “Transformation“ der Friedrichstraße einzubinden und ihre Anforderungen und Bedürfnisse auch wirklich zu berücksichtigen. Denn nur so kann man erneute Fehlentwicklungen vermeiden! ✨

RICS NACHHALTIGKEITSBERICHT ZEIGT GLOBALEN STILLSTAND

Der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Nachhaltigkeitsbericht 2025 zeigt einen deutlichen Rückgang des Klimainteresses auf. Die globale Transformation zur Klimaneutralität schreite langsamer voran als erforderlich. In einigen Regionen käme der notwendige Strukturwandel nahezu zum Erliegen. (WR+)

Der Bericht basiert auf den Einschätzungen von mehr als 3.500 Fachleuten aus 36 Ländern. Der RICS Sustainable Building Index (SBI) fiel allein im letzten Jahr global von +41 auf +30 und damit auf den niedrigsten Stand seit mehreren Jahren. Seit 5 Jahren geht es bergab (, 2021: +55; 2022: +48; 2023: +44; 2024: +41; 2025: +30). Ursachen seien wirtschaftliche Unsicherheiten, uneinheitliche politische Rahmenbedingungen, gestiegene Baukosten sowie ein Defizit an eindeutigen Richtlinien und Definitionen für nachhaltige Gebäude. Weltweit gaben 46% der Befragten an, CO_2-Emissionen in Bauprojekten gar nicht erst zu messen. Die stärkste Abschwächung verzeichnet die Region Amerika. Dort fällt der Sustainable Building Index (SBI) von +25 auf nur noch +11 und liegt damit deutlich unter dem globalen Durchschnitt. 2021 lag der Wert noch bei fast +50. Grund seien die veränderten politischen Rahmenbedingungen in den USA. Das belegt eine alte Befürchtung, dass das Klimainteresse nicht intrinsisch motiviert ist, sondern mehr einer politischen Trendfolge entspricht. Investoren und Nutzer zeigen gleichermaßen Zurückhaltung.



In der APAC-Region bleibe das Nachhaltigkeitsbewusstsein hoch, doch die Umsetzung komme nur schrittweise voran. MEA war 2025 die einzige Region, die ein steigendes Interesse an nachhaltigen Gebäuden verzeichnet. Mit einem SBI von +52 liegt sie deutlich über allen anderen Regionen. Europa bleibt eine der führenden Regionen im Bereich nachhaltiges Bauen. Die politischen Rahmenbedingungen setzen international Maßstäbe. Europäische Investoren bewerten Klimarobustheit und Zertifizierungen als besonders wichtig, während Nutzer Energieeffizienz, Innenraumkomfort und Wasserverbrauch priorisieren. **Die Kehrseite der Medaille zeigt aber brandaktuell eine EY/ ULI-Studie (siehe S. 16). Asien ziehe ökonomisch Europa und USA davon. Europa sei nur noch im Klimaschutz führend.** Aber auch aus RICS-Sicht verliert Europa an Schwung. Der europäische Index sinke von +63 auf +39. Strukturelle Hürden wie steigende Kosten, komplexe Regulierungen, Fachkräftemangel sowie Verzögerungen bei der Skalierung von Lebenszyklus-Messmethoden seien die Gründe. Besonders auffällig sei, dass resilienzbezogene Bewertungen und CO_2-Messungen im Bauwesen in Europa seltener vorgenommen würden, als erwartet und seltener als in manchen außereuropäischen Märkten.

Weltweit betrachten mehr als 60% der Experten den Schutz von Biodiversität als wichtiges Anliegen. In den Regionen Amerika und MEA ist die Zustimmung beson-

Firmen-News

HAMBURG/ RIAD: GARBE Industrial und **ARTAR** haben eine Grundsatzvereinbarung zur Gründung des Joint Ventures **AG Logistics Partners** unterzeichnet.

Das Joint Venture entwickelt Grade-A-Logistikimmobilien in Saudi-Arabien mit Fokus auf Riad, Dschidda und Dammam und soll im ersten Quartal 2026 operativ starten.

KÖLN: Jamestown US-Immobilien GmbH wurde vom **VKS** als neues Mitglied aufgenommen. Jamestown, gegründet 1983, ist auf US-Investments in Einzelhandels-, Büro- und Wohnobjekte spezialisiert und verwaltet rd.12,3 Mrd. Euro Vermögen an Standorten in den USA, Europa und Lateinamerika.

Leiter Vertriebspartner & Zweitmarkt **Steffen Haug** betont die Bedeutung von Transparenz und Fachgruppenarbeit im Verband. VKS-Chef **Klaus Wolfermann** sieht Jamestown als Marktführer geschlossener US-Immobilienfonds. Jamestown hat bereits 39 Fonds für über 80.000 Anleger aufgelegt.

KÖLN: European Science Park Group AG (ESPG) hat mit der **HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG** eine Finanzierung über mehr als 31 Mio. Euro abgeschlossen.

Die Mittel sichern die langfristige Finanzierung mehrerer Science Parks mit Mietern aus Luft- und Raumfahrt sowie klinischer Forschung. Die **HYPO NOE Landesbank** agiert als Finanzierungspartner.

ders hoch. Europa zeigt hingegen den geringsten Anteil an starker Zustimmung und gleichzeitig die höchste neutral/ablehnende Haltung. In allen Regionen zeige sich, dass die Branche nicht ausreichend qualifiziert sei, um die notwendige ökologische Transformation im erforderlichen Tempo umzusetzen.

In Deutschland zeigt die Befragung ein differenziertes Bild. Bei der Nachfrage nach grünen bzw. nachhaltigen Gebäuden berichten 44% der Befragten auf Nutzerseite von einem Anstieg (davon 10% „deutlich“ und 34% „moderat“), während 50% keine Veränderung sehen und nur 6% einen Rückgang melden. Auf Investorenseite ist das Bild ähnlich: 46% verzeichnen eine steigende Nachfrage (davon 15% „deutlich" und 31% „moderat"), 47% sehen ein stabiles Niveau und 8% einen Rückgang. Damit, und mit einem Sustainable Building Index von +37, bewegt sich Deutschland im Rahmen des europäischen Trends, in dem die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien zwar positiv bleibt, der Sustainable Building Index für Europa jedoch von +63 auf +39 zurückgeht.

Der Sustainability Report formuliert sechs zentrale Handlungsempfehlungen, die alle Regionen gleichermaßen betreffen: 1. Nationale Dekarbonisierungs- und Resilienzpfade festlegen. 2. Lebenszyklusbasierte CO_2-Messungen verpflichtend einführen. 3. Verbindliche Emissionsgrenzen für Neubau und Bestand definieren. 4. Finanzierungsmechanismen für grüne Sanierungen und klimafitte Gebäude ausbauen. 5. Internationale Kooperation stärken, um gemeinsame Standards und Datenbasis zu schaffen. 6. Biodiversität und Ökosystemschutz systematisch in Bau- und Planungsprozesse integrieren. ✨

NACHHALTIGKEIT IM BÜRO WIRD GENERATIONSTHEMA

Untersuchung von Sonar Real Estate offenbart deutliche Präferenzen der Gen Y

Caroline Rohmert, Redaktion

Nachhaltigkeit wird zunehmend zum Faktor im Wettbewerb um junge Talente. Das zeigt eine aktuelle Civey-Studie im Auftrag von Sonar Real Estate unter 2.000 Erwerbstätigen aus Büroberufen. Besonders die 30- bis 39-Jährigen - die Gen Y - formulieren klare Erwartungen an moderne und nachhaltige Arbeitsorte. (CR+)

42% dieser Altersgruppe geben an, dass es ihnen wichtig sei, in einem ökologisch nachhaltigen Gebäude zu arbeiten. Über alle Beschäftigten hinweg sagen das jedoch nur 27%, während mehr als die Hälfte Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz als nicht relevant empfindet. Für Arbeitgeber bedeutet das eine klare Verschiebung: Die Generation, auf die Unternehmen künftig angewiesen sind, verknüpft ihre Arbeitsplatzwahl stärker mit ökologischen Standards.

Was die Mehrheit heute noch übersieht, wird für die Fachkräfte von morgen zum Auswahlkriterium. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Frage, ob Beschäftigte bereit sind, nachhaltige Gebäudefunktionen mitzutragen. **58% der Gen Y bewerten ihre Bereitschaft als hoch. Bei der Gen Z** (bis Ende 20) **fällt die Zustimmung geringer aus, da für viele noch finanzielle Sicherheit und berufliche Orientierung im Vordergrund stehen.** Nach Einschätzung von **Prof. Dr. Verena Rock** ist Nachhaltigkeit für die Gen Y „von entscheidender Bedeutung“. Sie werde bald die wichtigste Gruppe im Arbeitsmarkt bilden und Führungsrollen übernehmen.

Auffällig engagiert zeigen sich auch Beschäftigte im öffentlichen Dienst. 58% sind bereit, nachhaltige Funktionen aktiv zu unterstützen. Viele arbeiten in älteren, weniger effizienten Gebäuden und verbinden ihren Wunsch nach Nachhaltigkeit mit

dem nach moderneren Arbeitsumgebungen. **Wenn die öffentliche Hand nachhaltigere Arbeitsorte fordert, muss sich der Markt verändern. Mit einem Fünftel der genutzten Büroflächen hat sie die Kraft, Standards schneller zu verschieben als jede private Initiative.** ***(Anm. „Der Immobilienbrief“: Macht es unter dem „Wer soll das bezahlen?“-Aspekt wirklich Sinn, im öff. Dienst die hochwertigsten Flächen anzubieten?)***

Ein anderes Bild ergibt sich bei heutigen Führungskräften. Nur ein Viertel hält Nachhaltigkeit im Büro für wichtig. Doch diese Haltung wird sich ändern müssen. **Wer morgen qualifizierte Fachkräfte gewinnen will, kann sich nicht leisten, ökologische Standards als Nebensache zu behandeln. Heiko Maaß** (**Berlin Hyp**) erwartet genau dieses Umdenken, denn Führungskräfte haben eine Vorbildfunktion - **und an diesem Punkt entscheidet sich, ob Unternehmen im Wettbewerb um Talente bestehen werden.**

Eine strukturelle Herausforderung bleibt das Angebot. In den Top-7-Städten sind erst rund 20% der Büroflächen nachhaltig. Neubauten verfügen zwar häufig über Zertifizierungen, doch der Markt besteht fast vollständig aus Bestandsgebäuden. Eine flächendeckende Transformation allein durch Neubau wäre daher unrealistisch. Die Studie sieht die Lösung in der Revitalisierung - wie beim PRISMA im Frankfurter Lyoner Quartier, das nach einer umfassenden Überarbeitung heute zu den nachhaltigsten deutschen Bestandsbüros zählt. **Wer nachhaltige Flächen sucht, findet sie selten. Wer sie schafft, gewinnt.**

Nachhaltigkeit ist für die Gen Y längst ein zentrales Kriterium bei der Wahl des Arbeitgebers. Während viele Führungskräfte das Thema noch zurückhaltend bewerten, formulieren jüngere Beschäftigte klare Erwartungen und sind bereit, selbst zu mehr Nachhaltigkeit beizutragen. Da der Markt nur begrenzte nachhaltige Flächen bietet, wird die Revitalisierung des Bestands zum entscheidenden Hebel - für Unternehmen, Investoren und die öffentliche Hand. **Ohne nachhaltigen Bestand riskieren Unternehmen im War for Talents, auf die Verliererseite zu geraten.** ✨

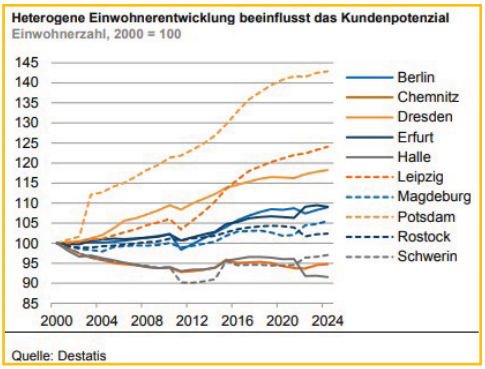
DZ HYP: OSTDEUTSCHE IMMOBILIENMÄRKTE WEITGEHEND ROBUST

Stabil, aber nicht sorgenfrei:

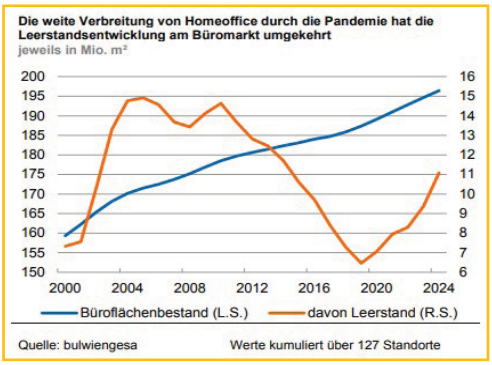
Die ostdeutschen Immobilienmärkte haben die Folgen wirtschaftlicher Transformation und Abwanderung weitgehend hinter sich gelassen. Im Jahr 2025 präsentieren sie sich überwiegend robust. Die DZ HYP untersucht in der Studie „Immobilienmarkt Ostdeutschland 2025/2026“ die Trends der gewerblichen Immobilienmärkte in den Segmenten Handel, Büro und Wohnen. (red+)

Bestandteil des Berichts sind neben der Metropole Berlin die ostdeutschen Standorte Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin. Die Miet- und Leerstandsentwicklungen bewegen sich in vergleichbaren Bandbreiten wie in den übrigen Bundesländern. Dies gilt sowohl für angespannte Wohnungsmärkte als auch für die gedämpfte Nachfrage im Büro- und Einzelhandelssegment.

Deutlicher sichtbar bleibe aber der demografische Wandel. Eine fortgeschrittene Alterung der Gesellschaft dürfte in vielen ostdeutschen Flächenländern künftig zu einem Rückgang der Einwohnerzahlen führen. Während die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt in dynamisch wachsenden Städten hochbleibe, verzeichneten kleinere Standorte überwiegend eine stabile Seitwärtsentwicklung. Die großen Standorte wie Berlin, Leipzig oder Dresden profitierten von einer dynamischen Startup- und Technologielandschaft, während kleinere Städte mit moderaten Mieten und hoher Lebensqualität punkten, erläutert **Mark Meissner,** Leiter des DZ HYP Immobilienzentrums Berlin. **Gleichzeitig brauche es Transformationsbereitschaft, denn Bürobestände müssen modernisiert, Handelslagen neu gedacht und die demografischen Verschiebungen berücksichtigt werden.**



In den **Büromärkten** sieht DZ HYP eine stabile Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Flächen. Ältere Bestandsobjekte gerieten zunehmend unter Druck. Mobiles Arbeiten und konjunkturelle Unsicherheiten reduzierten den Flächenbedarf. Die Konsequenzen seien wie im Westen zunehmende Leerstände bei zeitgleich steigenden Spitzenmieten. In Berlin kletterten die Topwerte auf zuletzt über 45 Euro je qm. Auch Leipzig und Dresden verzeichnen dank begrenzter Flächen in Toplagen stabile bis leicht steigende Mietniveaus. Kleinere Standorte wie Magdeburg mit einer Spitzenmiete von 14 Euro oder Schwerin mit rund 10 Euro zeigen neben dem moderaten Mietniveau auch weitgehend stabile und spürbar niedrige Leerstände. ▸



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, Geisenfeld

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

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

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

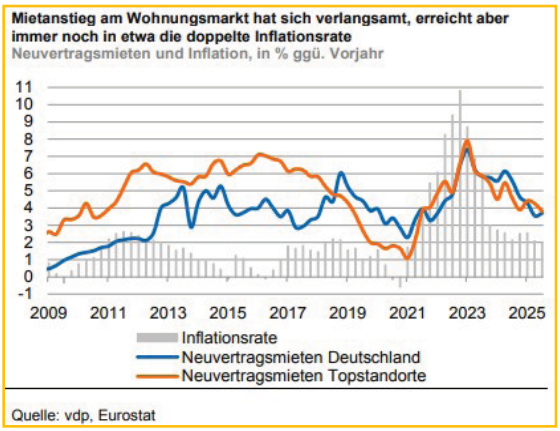
Verlag:
Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Der ostdeutsche **Wohnungsmarkt** weise im Bundesvergleich ein niedriges Mietniveau auf. In strukturschwächeren Regionen wie Chemnitz, Halle oder Schwerin gebe es höhere Leerstände. Wachstumsstarke Städte wie Berlin, Leipzig und Dresden sind dagegen von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Insgesamt lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete 2024 bei 12,60 Euro gegenüber einem Bundesdurschnitt von 14 Euro. Eine Ausnahme ist Berlin 19,70 Euro. Für das kommende Jahr rechnet DZ HYP mit steigenden Erstbezugsmietenzwischen 3 und 4%.



Die schwache Entwicklung des stationären **Einzelhandels** führe an allen Standorten zu rückläufigen Spitzenmieten. Seit den Höchstständen der 2010er Jahre reichen die Rückgänge von rd. 8% in Magdeburg bis zu 35% in Halle. Im Durchschnitt der Oberzentren gaben die Mieten um etwa 21% nach. Berlin bleibt mit 255 Euro/qm der mit Abstand teuerste Standort Ostdeutschlands und liegt bundesweit auf Rang 4. Aktuell geben die Mieten nur noch leicht nach. Viele Innenstädte profitierten von Investitionen in Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit, so DZ HYP. Mittelfristig könnten dadurch wieder mehr Flächen in frequenzstarken Bereichen nachgefragt werden.

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT ZWISCHEN STABILISIERUNG UND WACHSTUM

Experten zeichnen ein vorsichtig optimistisches Bild

Der Logistikimmobilienmarkt stehe vor einer Phase moderater Stabilisierung. Gleichzeitig erscheinen neue strukturelle Nachfragetreiber. Das wurde bei einer Online-Pressekonferenz mit Tobias Kassner, GARBE Industrial, Maximilian Tappert, HIH Invest, Marten Helms, Catella IM und Manuel Schrapers, Metroplan, deutlich. Für das Jahr 2026 zeichnen die Experten ein vorsichtig optimistisches Bild. Ein dynamischer Aufschwung sei aufgrund der makroökonomischen Rahmenbedingungen aber unwahrscheinlich. (red+)

Die fundamentalen Kostentreiber Bau- und Grundstückspreise sowie Finanzierungskosten seien leicht rückläufig, würden sich aber nicht auf dem Niveau von vor 2020 normalisieren. Renditen und Mieten seien dagegen stabil. Die Leerstandsquoten blieben im internationalen Vergleich niedrig. Allerdings würden Berlin und Leipzig aufgrund erheblicher spekulativer Entwicklungsvolumina momentan steigende Leerstände haben. In den großen etablierten Logistikregionen wie Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart, seien moderne Flächen weiterhin nahezu voll vermietet.

Ein wieder erstarkter Impulsgeber sei der E-Commerce. Die Umsätze würden nach einer pandemiebedingten Sättigungsphase wieder wachsen. Besonders stark träten internationale Anbieter aus Asien auf. Ein weiterer Wachstumsbereich der Verteidigungssektor. Laut GARBE Industrial könnten die europäischen Verteidigungsanstrengungen bis 2030 eine Flächennachfrage von 7,5 bis 14,9 Mio. qm erzeugen. Durch Zeitversatz werde sich der Verteidigungssektor als Treiber erst ab 2026 spürbar bemerkbar machen. Neben Nachfrageimpulsen gerät zunehmend die Energieversorgung in den Fokus. Die Elektrifizierung von LKW-Flotten, der steigende Energiebedarf durch Automatisierung sowie Anforderungen von Mitarbeitenden und Kunden führen dazu, dass Stromverfügbarkeit zu einem kritischen Standortfaktor werde.

Der Immobilien Brief RUHR

NR. 181 I 51. KW I 19.12.2025 I ISSN 1930-6375

Personalien

Timm Sassen, Gründer und Inhaber der **Greyfield Group**, und **Sandra Wehrmann**, ab Januar 2026 Vorsitzende der Geschäftsführung von **Vivawest**, sind neu in den Vorstand von **Baukultur NRW** gewählt worden. Künftig sollen der Wert des Gebäudebestands und Kreislaufprozesse im Bauen im Kontext baukultureller Praxis weiterentwickelt werden.

Dortmund

Die **Eurasia Finance GmbH** aus Idstein hat das leerstehende Kaufhof-Gebäude am Westenhellweg erworben. Bis der Umbau zu einer Mixed-Use-Immobilie mit Schwerpunkt Lebensmittel für ca. 20 Mio. Euro beginnt, zeigt die „Wintergalerie“ in einer Pop-up-Ausstellung Werke Dortmunder Künstlerinnen und Künstler aus dem Kunstatelier der **Arbeiterwohlfahrt Dortmund**.

Die **CUBION Immobilien AG** hat rund 410 qm Bürofläche am Sebrathweg 1 an ein Dortmunder Software- und Beratungshaus vermittelt. Vermieter der Liegenschaft ist ein lokales Familienunternehmen.

Düsseldorf

Instone Real Estate hat ein rund 150.000 qm großes Grundstück in Benrath aus dem **Adler**-Portfolio übernommen. Das ehemalige Stahlwalzwerksgelände ist gemäß dem städtebaulichen Plan von 2017 für eine gemischt genutzte Quartiersentwicklung vorgesehen mit 800 -1.000 Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen. Entsprechend der Vornutzung sind umfangreiche Rückbau- und Schadstoffsanierungsmaßnahmen erforderlich, die 2027 beginnen sollen.

WIEDER AUF GEWOHNTEM NIVEAU

LOGSITKMARKT RUHRGEBIET Q1-3 2025

Nach drei Quartalen behauptet der Sektor Logistik im Ruhrgebiet im bundesweiten Vergleich erneut den zweiten Platz hinter Frankfurt und vor Berlin.

Der bundesweite Flächenumsatz nach drei Quartalen von 4,3 Mio. qm lag nach Angaben von **BNP Paribas Real Estate** zwar immer noch 14% unter dem zehnjährigen Durchschnitt, zeige aber deutliche Anzeichen einer Erholung. In fast allen Regionen der Big 7 – bis auf Köln - waren im Vorjahresvergleich z.T. große Steigerungen der Umsätze zu registrieren, so in Berlin um 48,1% auf 320.000 qm und in Frankfurt um 31,3% auf 399.000 qm. Das Ruhrgebiet liegt dazwischen mit einer Steigerung um 56,6% auf 357.000 qm, fast so viel wie im Gesamtjahr 2024. Interessant im Ruhrgebiet auch der Vergleich der Branchenverteilung, der gegenüber der Zehnjahresbetrachtung im laufenden Jahr eine spürbare Verschiebung vom Handel (obgleich E-Commerce wieder mehr Flächen nachfrage) zur Logistik als wichtigster Nutzer ausweist. Im Ruhrgebiet verantworteten Logistikdienstleister zuletzt 67,1% der Umsätze gegenüber nur 28,8% im Vorjahreszeitraum und umgekehrt Handelsunternehmen jetzt schmale 9,2% nach 59,2% im Vorjahr. Auch der Sektor Industrie / Produktion legte zu von 12% auf 20,2% korrelierend mit der Größenverteilung. Jetzt machten kleinere Deals bis 20.000 qm mit 64,2% weit

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes ≥ 5.000 m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate

über die Hälfte der Umsätze aus. Der Neubauanteil blieb mit 38,3% nur geringfügig über Vorjahresniveau. Das vierte Quartal werde den Trend bestätigen.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung sei zu bedenken, dass die Angebotssituation sich spürbar entspannt habe, aber nur zum Teil durch vakante spekulative Neubauflächen, sondern auch durch Untervermietangebote oder kurzfristig auslaufende Mietverträge von Unternehmen, die – im günstigen Falle – umziehen, oder, so muss befürchtet werden, vom Markt verschwinden. Andererseits gestalteten sehr hohe Angebotsmieten die Vermarktungsprozesse schwieriger. Die Mietpreise hätten bundesweit im Vorjahresvergleich leicht angezogen und stiegen in der Spitze durchschnittlich über alle Standorte um 2,4%, bei den Durchschnittsmieten um 3,9%. Im Ruhrgebiet stiegen die Spitzenmieten um 5,3% auf 8,00 Euro/qm, im Durchschnitt auf 6,60 Euro, ein Plus von 4,8%. ►

Ein Beispiel für kleinere Abschlüsse im mittleren Ruhrgebiet, die zu dem gesteigerten Jahresergebnis spürbar beitragen, sind die 36.000 qm, die der Private Equity Investor **EQT Real Estate** im Oktober in Gelsenkirchen übernommen hat. Das Gelände des bereits Anfang des 20. Jahrhunderts eingerichteten, zunächst städtischen Schlachthofes hatte die **Westfleisch SCE mbH** 2018 übernommen, dann aber Ende 2021 den dortigen Schlachtbetrieb beendet und nach Hamm verlegt. Die erhaltenen historischen Gebäude, darunter der auffällige rund überkuppelte Wasserturm, stehen seit 1987 unter Denkmalschutz. EQT will dort ein Logistikzentrum entwickeln mit rd. 16.600 qm Nutzfläche. ■

EIN DGNB-GOLD ZERTIFIKAT IN ZWEI WOCHEN OHNE CAPEX?

Gilt das auch für kirchliche Portfolien? Fragen an Kunibert Lennerts, ikl GmbH

Unter Fachleuten ist es Konsens, dass die gesteckten Klimaziele nicht durch Neubau, sondern vor allem durch Erhalt, nachhaltiges Management und Modernisierung des Bestandes erreicht werden können. Damit aber sind hochkomplexe Aufgaben verbunden. Deshalb ist es oft einfacher und vermeintlich besser kalkulierbar, abzureißen und neu zu bauen – unter Verschwendung der im Bestand gebundenen „grauen Energie“. Ziel sollte es daher sein, den Bestand zu erhalten und den energetischen und funktionalen Anforderungen der heutigen Zeit anzupassen. Ob der Bestand diesen Anforderungen genügt, ist eine vielschichtige Frage.

Kunibert Lennerts, ikl GmbH

Finanzierende Banken und Investoren verlangen daher heutzutage nicht nur Nachweise über die Energieeffizienz gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sondern auch weitere ESG-Merkmale und die Konformität mit der EU-Taxonomie. Nachhaltigkeitszertifikate mit ihrer umfangreichen Datenbasis könnten hier unterstützen, erfordern aber bisher einen aufwändigen, kostspieligen und langwierigen Prozess. Dass das auch schneller geht, beweist jetzt das Team der Beratungsgesellschaft **ikl GmbH**. Im Gespräch erläutert ihr Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter **Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Wi.-Ing. Kunibert Lennerts** die Ziele des „ikl GoldxPress“.

***Frage**: Den “ikl GoldxPress“ haben Sie, bildlich gesprochen, erst kürzlich auf der Messe **Expo Real** auf die Schiene gesetzt. Hat die versammelte Immobilienwelt verstanden, was dahintersteckt?*

Kunibert Lennerts: Anfangs nicht! Die Rahmenbedingungen unseres GoldxPress, wie innerhalb von 14 Tagen eine DGNB-Goldzertifikat und das ohne CAPEX möglich sei, hören sich für viele nicht nach einem seriösen Produkt an. Da hilft es dann doch, dass wir über 20 Jahre Erfahrung im Bereich Zertifizierung haben und mit unserem Team aus sehr erfahrenen Auditoren und Auditorinnen versichern können, dass wir diese anerkannte Dienstleistung mit der DGNB gemeinsam erarbeitet haben. Denn gemeinsam haben wir das Ziel, mit dieser Zertifizierung einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Baubestandes zu leisten und Klimaschutz, Kosten und Nutzerkomfort ganzheitlich weiter zu optimieren.

***Frage**: Sie waren an der Erarbeitung der Systematik der **Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen DGNB** zur Zertifizierung von Gebäuden beteiligt, einem Label, das als besonders anspruchsvoll gilt. Dennoch versprechen Sie ein DGNB Gold-Zertifikat in so kurzer Zeit. Wie ist das zu verstehen?*

Kunibert Lennerts: Aus unseren Erfahrungen mit zahlreichen Zertifizierungsprojekten sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte aller Kategorien haben wir gelernt, worauf es ankommt und wie die einzelnen Themen zu gewichten sind. So konnten wir einen Werkzeugkoffer entwickeln, der alles beinhaltet, um das Zertifikat zu erhalten.

Dies betrifft in erster Linie, soweit es um Bestandsgebäude geht, das Management der Gebäude mit allen wesentlichen im Kontext der Sustainable Finance relevanten Nachweise. Der ikl GoldxPress ist auf der ExpoReal von der DGNB als „anerkannte Dienstleistung“ zertifiziert worden. Das bedeutet, dass der gesamte Prozess sowie die Vorlagen und Nachweise von der DGNB vorgeprüft und für gut befunden wurden. Hierdurch ist keine Einzelfallprüfung mehr notwendig, was den Zertifizierungsprozess extrem beschleunigt. In unserem Fall auf 14 Tage. Damit können wir zwei wesentliche Vorteile garantieren, nämlich ein gesichertes Ergebnis in Gold und das in sehr kurzer Zeit. ▸

Düsseldorf

Vermittelt von **Aengevelt** hat die **Instone** -Tochter **Nyoo Real Estate** rd. 7.000 qm bislang gewerblich genutztes Gelände am Vogelsanger Weg 6 in Mörsenbroich erworben. Vorgesehen sind bis zu 15.000 qm Wohnbebauung. Der neu aufgestellte B-Plan sieht rund um den Vogelsanger Weg ein urbanes Mischgebiet vor.

Aus dem Projekt "Bel" von **Pandion** in Oberkassel hat **Sahle Wohnen** drei Baufeldern mit 17.000 qm Fläche erworben. Insgesamt umfasst das "Bel" lt. B-Plan von 2025 950 WE, davon 340 öffentlich gefördert, auf 4,7 ha in sechs Baufeldern, geplante Realisierung bis 2035. Für das erste Baufeld liegt die Baugenehmigung vor, sodass der Vertrieb von 108 Eigentumswohnungen unter dem Projektnamen Greens starten kann.

LEG Immobilien ist dem Netzwerk des Startup Accelerator **ATechX** beigetreten, der Innovation & Venture Plattform von **Aroundtown**. Mit den weiteren Partnern **Vonovia**, **Round Hill Capital**, **Fifth Wall** und **noa** soll die nachhaltige und digitale Transformation der Immobilienwirtschaft vorangetrieben werden. Dafür bietet ATechX Startups nun die Möglichkeit, ihre Lösungen an einer Gesamtportfoliogröße von rd. 130 Mrd. Euro zu testen.
Am Rheinkai Nord in Hochfeld wollen

Duisburg

duisport und die **LBC Tank Terminals Group B.V.** bis 2030 ein Terminal für den Umschlag von Ammoniak und CO2 errichten als Satellitenanlage für den HUB von LBC in Vlissingen. Zur Anlage in Duisburg wird Ammoniak per Binnenschiff aus Vlissingen angeliefert und vor Ort gecrackt, um Wasserstoff zu gewinnen. Gleichzeitig soll dort CO2 aus industriellen Prozessen gelagert werden können.

***Frage**: Bedeutet das, dass z.B. zur Absicherung von Krediten und für Investoren bereits nach 14 Tagen ein vollwertiges Zertifikat vorliegt?*

Kunibert Lennerts: Das ist korrekt. *Unsere DGNB anerkannte Dienstleistung garantiert die Leistung.* Anschließend muss die Arbeit durchgeführt werden und dazu verpflichten sich natürlich unsere Vertragspartner. Der Zeitraum für die Umsetzung beträgt ca. 2-4 Monate.

***Frage**: Kann dieses Verfahren auch auf komplexe Portfolien angewendet werden, in denen beispielsweise Baudenkmale wie Kirchengebäude enthalten sind, die neuerdings erstmals in ihrer oft jahrhundertealten Geschichte unter Klimaaspekten zu bewerten sind?*

***Kunibert Lennert**s*: Unser Ansatz ist problemlos auf ganze Portfolien anwendbar. Eine Anwendung im Sakralbau hatten wir in unseren letzten 20 Jahren tatsächlich aber noch nicht. Aber das hört sich spannend an und wir lieben Herausforderungen. Ich kann mir bei den Inhalten der Zertifizierung aber durchaus vorstellen, dass wir das hinbekommen.

Grundsätzlich stellt der umfangreiche und heterogene Immobilienbesitz von Diözesen und Landeskirchen eine besondere Herausforderung an diejenigen dar, die dies managen und für die ein rechtskonformes und nachhaltiges Immobilienmanagement aber bisher nicht im Fokus stand.

***Frage**: Wo setzen Sie da an?*

Kunibert Lennerts: In einem universitären Forschungsprojekt haben wir eine Instandsetzungsstrategie für Kirchen erarbeitet. Diese beruhte auf den fünf wesentlichen Elementen Dach, Fassade, Fenster, Orgel und Heizung. Heute mit Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz heißt die erste Frage bei allen Gebäuden, ob die Nachrüstung mit Wärmepumpen oder Fernwärme möglich ist, die zweite, ob PV sinnvoll installiert werden kann, und erst dann betrachten wir die Gebäudehülle. Allein mit den beiden ersten Maßnahmen kann der CO2-Ausstoss um 80% verringert werden. Dies ist eine kluge und kostensparende Vorgehensweise, da bauliche Eingriffe ca. 80% der Kosten verursachen.

Sakralbauten nehmen hier nochmal eine Sonderstellung ein. Dass wir eine gotische Kathedrale weder dämmen noch mit einer Wärmepumpe heizen werden, dürfte klar sein. Sakralgebäude machen zwar nur einen Teil des kirchlichen Immobilienbestands aus, wenn aber Umnutzungen anstehen, ist das ein brisantes Thema.

***Frage**: Stehen Sie baulichen Veränderungen zur Energieeinsparung kritisch gegenüber?*

Kunibert Lennerts: Nicht prinzipiell, jedoch muss man wissen, dass z.B. die Grauen Emissionen für bauliche Maßnahmen die erforderlich wären, um vom Standard KfW 55 auf KfW 40 zu kommen, im Betrieb nicht mehr zu kompensieren sind. Bei jeder Maßnahme gilt es, das generelle Ziel im Auge zu behalten und das heißt, die Erderwärmung auf +2° zu beschränken und nicht allein den Energieverbrauch zu reduzieren.

Kirchengemeinden können wir vom ikl nur raten, eine ganzheitliche Strategie für Ihr Immobilienportfolio zu erarbeiten. Dazu gehört auch der Aspekt, das Portfolio zu verkleinern. Aber nicht primär unter Investitionskriterien, sondern unter Sinnkriterien. Für Baudenkmale und im Besonderen Kirchengebäude sollte die Aufgabe des Kulturerhalts Vorrang haben und angemessen berücksichtigt wer-

den. Darin bin ich mir mit dem Deutschen Nationalkomitee Denkmalschutz DNK und deren „Appell Zukunft Denkmalgeschützte Kirchen“ einig. ■

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher

APPELL ZUR ZUKUNFT DENKMALGESCHÜTZTER KIRCHEN IN DEUTSCHLAND

Ein Auszug

Der Umgang mit Kirchengebäude sei eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Zur Bewältigung ruft das Deutsche Nationalkomitee Denkmalschutz DNK zu partnerschaftlichem Vorgehen auf.

Im Auftrag des **Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz DNK** haben sich staatliche, kommunale und kirchliche Fachleute im März 2025 in Köln Empfehlungen für den Umgang mit denkmalgeschützten Kirchen erarbeitet. Sie richten sich an alle Betroffenen und Interessierten, insbesondere an politisch Verantwortliche in Bund, Ländern und Kommunen, an Entscheidungsträger in den Denkmalämtern und -behörden der Länder und Kommunen, an Diözesen und Landeskirchen sowie an Planende. Der jetzt veröffentlichte Appell ruft dazu auf, besonders bei Nutzungsveränderungen und -erweiterungen gemeinsam mit allen Akteuren, darunter auch Gruppierungen im Quartier, Vereinen und der interessierten Öffentlichkeit, konstruktive Lösungen zu suchen. Die wertschätzende Kommunikation auf Augenhöhe sei dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor mit regelmäßigen Abstimmungen, transparenten Entscheidungswegen und verbindlichen Absprachen.

Vor jeder Veränderung wird die Dokumentation der Gebäude, ihrer Ausstattung und Einrichtung empfohlen. Die Sicherung und der Erhalt der denkmalwerten Bau - und Objektsubstanz brauchen immer wieder ein Überdenken bisheriger Muster und Maßstäbe. Raumöffnungen, Aufteilungen, Anbauten oder Ähnliches dürfen die konstituierenden Bestandteile des Denkmals nicht erheblich beeinträchtigen. Gleiches gilt für notwendige technische Anpassungen im Zuge von Nutzungsänderungen. Sollten doch bauliche Änderungen vorgenommen werden, müssen sie eine neue, dem Bau entsprechende, sich einfügende Qualität haben. Dafür werden strukturierte Wettbewerbsverfahren für eine gute Baukultur empfohlen.

Von den rd. 44.000 katholischen und evangelischen Kirchen und Kapellen in Deutschland stünden etwa 90% unter Denkmalschutz. Die Bewahrung dieser so ortsbild- und landschaftsprägenden Gebäude sei für die gesamte Gesellschaft eine große Herausforderung, die nur gemeinsam bewältigt werden könne. Bisher sei der Erhalt dieser Gebäude weitgehend aus Kirchensteuermitteln getragen worden, aber die Ressourcen schwinden. Künftig werde es verschiedene, auch geteilte Nutzungen – und Trägerschaften – geben und geben müssen.

„Kirchen können auf diese Weise besondere, auch spirituelle Orte für ihr Umfeld bleiben. Sie ermöglichen Menschen in ihren Dörfern und Stadtvierteln Raum für Gemeinschaft, prägen das Orts- und Stadtbild und bieten Heimat. Kompromissbereitschaft und Wertschätzung für unterschiedliche Positionen bilden die Grundlage für diese gemeinsame Aufgabe, die Zukunft einer der prägendsten Denkmalbestände in Deutschland zu sichern.“ ■

HOTELS IM AUFWIND

Aus alt mach neu: Mit Signo Hospitality als Betreiber wird aus dem Intercity Hotel am Essener Hauptbahnhof das Spark by Hilton.

Eigentlich sah das **Intercity** Hotel noch ganz schmuck aus, obwohl es schon länger leer stand. Erst 2006 war das Hotel mit 168 Zimmern und Konferenzbereich an der Hachestraße Ecke Selmastraße als Teilneubau errichtet worden. Bei der derzeitigen erneuten Umgestaltung erwies sich die Bausubstanz als sehr solide, was den Umbau vereinfache. Auch bleibt es bei dem Angebot von 168 Zimmern plus Konferenzbereich auf sechs Etagen mit Restaurant und Lobbybar. Letztere sollen auch für externe Besucher offenstehen. Von den noch laufenden umfangreichen Umbauarbeiten im Straßenraum am Ausgang von Bahnhof zur City erhofft man sich eine deutliche Aufwertung im Umfeld.

Auf das Design von Intercity folgen nun die Gestaltungsvorgaben seitens des neuen Franchisegebers Spark by Hilton. Dieses Label ist ein Neuzugang in der **Hilton**-Familie. Erst 2023 wurde das Label aus der Taufe gehoben, um heutigen und künftigen Kundenansprüchen zu genügen mit hochwertigem Design und vielfältig nutzbaren Flächen. Diese 19. Marke zielt speziell auf die

Duisburg

Aurelis Real Estate hat in Viersen, im Gewerbegebiet Mackenstein-Peschfeld, mit dem Bau des neuen Unternehmenssitzes der **TecPro Metall GmbH** auf rd. 50.000 Grundstück begonnen. Die Produktions- und Büroimmobilie mit rd. 20.000 qm Fläche wird von der **LIST Bau Nordhorn GmbH & Co. KG** als GU errichtet, Fertigstellung Ende 2026. Auf einem weiteren Grundstück Heiligenstraße sind zwei Gewerbehallen mit zusammen rd. 7.000 qm Fläche geplant.

Die Stadt Duisburg hat rd. 7.500 qm Bürofläche im Five Boats, Schifferstraße 92–100 am Innenhafen angemietet. Vermieter ist ein Immobilienfonds der **Süddeutschen Krankenversicherung a. G.** (SDK), der von **CUBION** mit Alleinvermarktungsmandat betreut wird.

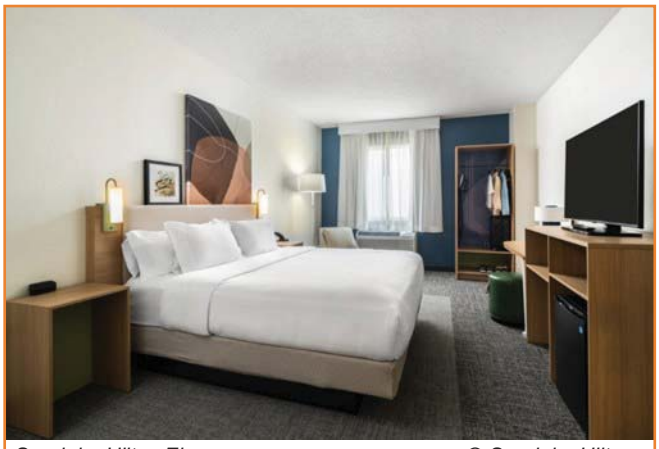
Im „Looper“ an der Schifferstraße 166 am Innenhafen hat die **corporate benefits Germany GmbH** rd. 440 qm Bürofläche angemietet. Vermieter ist ein institutioneller Immobilieninvestor, vermittelt hat **CUBION**.

Essen

Das 4 Sterne-Hotel Bredeney, Baujahr 1972, mit 293 Zimmern, Wellnessbereich und 12 Tagungsräumen auf 18.000 qm Grundstück ist zu 41% an die **BUTEO Unternehmensgruppe** übergegangen, die die Anteile der **Soravia** übernommen hat. Hauptanteilseigner bleibt die **Brockhoff GmbH** von **Eckhard Brockhoff**. Die neuen Eigentümer wollen umfassend revitalisieren.

Die **vitronet Holding GmbH** hat am Willy-Brandt-Platz 1a rd. 1.180 qm Bürofläche angemietet. Eigentümer der Immobilie ist ein Family Office aus Köln, vermittelt haben **RUHR REAL** und **CBRE**.

Umwandlung bestehender Hotels, d.h. arbeitet mit dem Bestand. Dabei werden die Kosten je Hotelzimmer einschließlich Dekor und Lobby geringer kalkuliert als der erforderliche Aufwand, um ältere Häuser eigener Marken wie Hampton Inn zu aktualisieren. Mit Spark will Hilton das Premium-Economy-Segment ansprechen in B- oder C-Städten, in denen ein entsprechendes Angebot noch fehle. Das neue Haus in Essen werde als Franchise mit Hilton betrieben, wobei **Signo** als Pächter und Betreiber mit eigenem Personal agiert. Das Management übernimmt **Isabelle Reichhardt**, die bereits das Hotel FOUR Essen City Center am nördlichen Ende der City führt, ein weiteres Haus im Portfolio von Signo Hospitality, in diesem Falle mit **Marriott** als Partner. Als RevPAR für das Spark by Hilton werde eine Spanne zwischen 77 und 85 Euro angestrebt, die Eröffnung soll so früh wie möglich in Q1 2026 erfolgen.



Spark by Hilton Zimmer *© Spark by Hilton*

Das Angebot an Vier-Sterne-Hotellerie ist in Essen durchaus vielfältig. Bei Gästen punktet Essen mit Messeveranstaltungen und Großevents, mit den Hauptverwaltungen großer Unternehmen und deren Tagungsbedarf sowie kulturellen Anziehungspunkten wie der Philharmonie oder dem Welterbe Zeche Zollverein, das allein pro Jahr rd. 1,7 Mio. Besucher anzieht. Im Dezember 2024 meldete die **Ruhr Tourismus GmbH** rd. 659.000 Übernachtungen in der Region, 2,2% mehr als im Vorjahreszeitraum, im Gesamtjahr 2024 wurden 9,1 Mio. Übernachtungen gezählt, 3,1% mehr als im Jahr zuvor. Dazu trug vor allem der gestiegene Anteil von Übernachtungen ausländischer Gäste bei mit einem Zuwachs von 12,5% auf 1,7 Mio.. Binnen fünf Jahren habe sich die Anzahl der Betten um 5.000 erhöht, was das stete Wachstum der noch jungen Tourismusregion Ruhrgebiet unterstreiche, so die Einschätzung der Ruhr Tourismus GmbH. Aus eigenen Recherchen sieht Signo die Belegung NRW-weit nur etwa bei 63%, aber der spezielle Standort entscheide, dabei nicht zuletzt die fußläufige Erreichbarkeit auf kurzem, sicherem Weg.

Aus Investorensicht erweisen sich Hotels zunehmend als eine attraktive Allokation. Der Immobilienklima-Index der **Deutschen Hypo - Nord/LB Real Estate Finance** ist nach einem leichten Anstieg im Vormonat zwar um 2,2% gesunken, dies sei aber vor allem dem stark volatilen Bürosektor zuzurechnen, der zwar zuletzt anstieg, aber jetzt wieder um 7,4% auf 73,4 Punkte absank. Das Hotelklima hat sich dagegen erneut im Dezember um 10,9% verbessert und belegt mit 119,7 Punkten weiterhin den zweiten Platz hinter dem Wohnsegment mit 144,5 Punkten. **BNP Paribas Real Estate** konstatierte für den Zeitraum Q1-3 2025 ein Transaktionsvolumen im Hotelsektor von fast 1,43 Mrd. Euro, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 44%. Dabei sind Serviced Apartments mit eingerechnet, ein Segment mit Wachstumspotential auch für das Refurbishment älterer Hotels. Eine solche Möglichkeit der Revitalisierung bietet sich aktuell, ebenfalls

Gelsenkirchen

VIVAWEST hat im geplanten Düsseldorfer „Schubertquartier“ ein Grundstück mit 11.000 qm Fläche von den Projektpartnern **RBL RheinBauLand AG** und **DANA INVEST** erworben. Dort sollen 221 WE, von 70 öffentlich gefördert, entstehen, Baustart Ende 2026. Dazu ist bis 2029 eine dreizügige Kita geplant, Betreiber wird **Stepke**

Steag Iqony hat eine Anlage in Betrieb genommen, die industrielle Abwärme erstmals in großem Umfang für die Fernwärme nutzbar macht. Für "Green Heat" wird industrielle Abwärme aus Raffinerieanlagen der **Ruhr Oel GmbH** in Scholven ausgekoppelt. Künftig können bis zu 50 MW Wärmeleistung bereitgestellt und rd. 30.000 Haushalte mit Fernwärme versorgt werden. Jährlich werden so bis zu 60.000 t CO2 eingespart.

in Essen, im **Hotel Bredeney**, dem mit 293 Zimmern und 12 Tagungsräumen für bis zu 1.000 Personen größten Tagungshotel im Ruhrgebiet. An dem Haus in fußläufiger Nähe zur Messe Essen hält die **Brockhoff GmbH** von **Eckhard Brockhoff** noch einen 59 %igen Anteil, die 41%, die 2021 an die österreichische **Soravia Gruppe** gingen, wurden jetzt an die **BUTEO Unternehmensgruppe** veräußert.

Für das Spark by Hilton mit seiner zentrumsnahen Lage in Nähe von Hauptbahnhof und Autobahnabfahrt zielt Signo Hospitality vor allem auf Geschäftskunden und Tagungsgäste für die vier Tagungsräume mit Kapazitäten von 20 bis zu 180 Personen und will dafür mit Unternehmen in der Umgebung kooperieren. In dem Zusammenhang werde großer Wert auf den ökologischen Fußabdruck gelegt mit einer Zertifizierung durch **Green Sign**, den Spezialisten für den Betrieb von Hotels und Bürogebäuden, was wiederum für Großkunden und deren Reporting Vorteile biete. Der inhabergeführte Hotelbetreiber Signo Hospitality von **Sascha Konter** ist seit 2020 mit Hauptsitz in Essen beheimatet und kümmert sich derzeit um sieben Häuser mit dem Ziel weiter zu wachsen, deutschlandweit und international. Nach eigener Aussage betreibt Signo „Business-, Lifestyle-, Design- und Limited-Service-Hotels in Europa“, gemeinsam mit großen Marken wie Hilton, Marriott, **Wyndham** und **Accor**. Zuletzt kam das neue Boutique Hotel Flesslers im bayerischen Lenggries hinzu. In der Planung sind ein Hampton by Hilton in Bremen Nord und ein **Super 8 by Wyndham** am Frankfurter Flughafen. Bei dem Abschluss für das Spark by Hilton waren **Tina Froböse**, **Select Hotelconsulting GmbH**, und **Christoph Härle** beratend tätig, jetzt **Härle Hotel Solutions,** davor bis 2019 der langjährige Fachmann für Hotels in EMEA bei **JLL**. ■

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.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.

Kamen

Garbe Industrial will auf einem rund 27.300 qm Grundstück Henry-Everling-Straße spekulativ für ca. 28,5 Mio. Euro eine 18.700 qm große Gewerbeimmobilien für Produktion, Lagerung und Distribution realisieren. Fertigstellung in Q3 2026. **Immolox** hat den Grundstückskauf vermittelt.

Oberhausen

Die Stadt genehmigt den Neubau eines **XXXLutz**-Möbelhauses am Brammenring im Entwicklungsgebiet Centro.

Weitere Meldungen

Die **Landesregierung NRW** stockt das mehrjährige **Wohnraumförderprogramm** um 1,5 Mrd. Euro auf 12 Mrd. Euro bis 2027. Möglich wird dies durch eine Erhöhung der Bundesfinanzhilfen für die öffentliche Wohnraumförderung ab 2026.

Am **06./07. Mai 2025** findet die nächste **polis Convention** auf dem AREAL BÖHLER in Düsseldorf statt. Die 12. Ausgabe der Messe für Stadt- und Projektentwicklung expandiert über die Alten Schmiedehallen hinaus in die Kaltstahlhalle. Neuer Themenbaustein wird die "polis Tomorrow". Näheres unter https://www.polis-convention.com

Am **26. 1. 2026** endet die Bewerbungsphase für den **Deutschen Bauherrenpreis 2026**. Seit über 30 Jahren werden Wohnungsbauprojekte ausgezeichnet, die in besonderer Weise Qualität und Bezahlbarkeit verbinden. Dieser wichtigste Preis im deutschen Wohnungsbau wird alle zwei Jahre von der **Arbeitsgruppe KOOPERATION** des **GdW**, des **BDA** und des **Deutschen Städtetages** ausgelobt. Die Preisverleihung findet Ende Juni 2026 im Rahmen des GdW-WohnZukunftsTags auf dem EUREF-Campus in Berlin statt.
Bewerbungen ausschließlich online https://einreichung.deutscherbauherrenpreis.de