

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 617 | 07. KW | 13.02.2026 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielleicht muss man einfach nur schwimmen. Ein 13-jähriger Australier zeigt, wie man aus der Krise kommt – und seine Familie rettet. Das ist wie in der deutschen Wettbewerbsfähigkeit. **Eigentlich geht das nämlich gar nicht. Carsten Linnemann** bezeichnete die Herausforderungen der Agenda 2010 gegenüber den heutigen Herausforderungen im **Pionier-Interview** als „Pillepalle“. Ich hatte Ihnen das, netter formuliert, auch schon vor Jahren aufgezeigt. **Unser letztes Aufgebot der Demokratie muss einfach schwimmen** – auch wenn manche SPD-, Linke- oder Grüne-Politiker*innen ökonomische Entwicklungsstörungen zeigen, bei denen 13-Jährige schon weiter sind. Bei uns wird aber über Streusalz-tage diskutiert. Und das **ifo Institut** berichtet: „Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie setzt Abwärtstrend fort“. Das **Bundesverwaltungsgericht** zieht das Klimakorsett immer weiter zu. Das beschlossene Klimaschutzprogramm von 2023 würde nicht ausreichen, um die gesetzlichen Klimaziele zu erreichen. **ZUSÄTZLICHE** Maßnahmen seine nötig. Am deutschen Wesen ...

Zurück nach Australien: Vier Kilometer in Todesangst durch offenes Meer mit Wellen und Orientierungsproblemen sind für Nicht-Profis prohibitiv. Anschließend noch ein paar Stunden Dauerlauf ebenfalls. Meine persönliche Schwimmkarriere hatte ihre Krönung mit dem 2. Platz der Jugend-Stadtmeisterschaften mit 15 oder 16 Jahren in Wuppertal, damals als die **Wasserfreunde Wuppertal** noch top in Deutschland waren. Deren erste Mannschaft war zum Glück bei den deutschen Meisterschaften. Sonst wäre es Platz 5 geworden. **Naja, zumindest war ich ganz gut.** Ich weiß aber noch genau, wie ich mir sicher war, als ich zum ersten Mal vor über 30 Jahren mit einem uralten 8,9m Seelenverkäufer ohne GPS und mit defektem Motor zwischen St. Tropez und Korsika segelte, dass schon 2 oder 3 km vom Strand jeder Fehler der letzte sein würde. Das hält bei alleiniger Nachtwache bei Windstärke 5 bis 6 und anständigen Wellen, die alle paar Minuten in den Nacken meiner Motorrad-Kombi schwappten, wach. Motorrad-Kombis hielt ich sinnigerweise immer noch für ideale Segelbekleidung, obwohl mir schon beim Skifahren vorher die Stulpen meiner Motorrad-Handschuhe den Sinn sportartengerechter Kleidung aufgezeigt hatten. Interessant war auch, wenn man keine Ahnung hat, wo man ist, an der südfranzösischen Küste mit viel Autoverkehr und beleuchteten Städten ein Leuchtfeuer zu identifizieren. Das ist fast so frustrierend wie damaliges Autofahren ohne Navi in Frankfurt oder Köln, wo mir trotz jahrelanger Erfahrung immer wilde Flüche über die Lippen kamen, wenn ich wieder einmal mit dem Auto auf der Rhein- oder Main-Brücke unumkehrbar auf die falsche Flussseite fuhr oder in der Bahn feststellte, dass ich wohl doch in die

„Und Zurück“ Richtung fuhr. Aber auch damals bin ich bei 60.000 km pro Jahr für notleidende Immobilien angekommen. Heute würde man ohne Navi wahrscheinlich mein Skelett irgendwo finden. **Electronic verblödet – wahrscheinlich mehr als sich die Generationen „PC, Internet oder iPhone“ vorstellen können.** Wenn Informationen beliebig verfügbar, lohnt es sich nicht, deren Speicherung und Verarbeitung zu üben.

Es gibt ja auch schöne Überraschungen. VW findet 6 Milliarden Euro – Geld, nicht Buchwerte. In Hundert Euro Scheinen nebeneinander gelegt könnte ich von Plettenberg Bay in Südafrika darauf 9.000 km nach Rheda-Wiedenbrück laufen. Ich frage ich mich natürlich, wie blöd muss das Konzern-Rechnungswesen sein. **Aber es kann ja in Murphy-Land auch niemand damit rechnen, dass auch mal was gutgeht.** Oder war das doch Absicht? **Die Vorstands-Boni werden es danken – die eingesparten Mitarbeiter auch?** Und auf jeden Fall ist das besser als 22 Milliarden wie bei **Stellantis** aus dem Automobil-Elektro-Primat abschreiben zu müssen. Aber auch in der Immobilienwirtschaft wissen wir ja, wie leicht es passieren kann, **dass Immobiliengesellschaften über den Kapitalmarkt laufen, die sich immer noch von Milliarden Euro heißen Bewertungsballons zur Bonität tragen lassen** (s.u. Zitat Ferrante). Die Bilanzen kommen ja in ein paar Wochen.

Zinswende-Murphy-Land „D“ hat den Boden gefunden. Das ist der Tenor des **ZIA „Frühjahrgutachten der Immobilienweisen“** (vgl. S. 3) und der Jahresauftakt-Tagung **„Quo Vadis“** von **Heuer Dialog**. Ich wäre gerne da gewesen. Aber bei der Entscheidung zwischen Südafrika und Ehefrau versus **Gitta Rometsch** und **Lars Feld**, habe ich mich dann doch für meine Ehe entschieden und meine Tochter als Redaktionstalent nach Berlin geschickt (vgl. S. 9). Ich schaue mir die Vorträge noch an. **Aber ansonsten stottert der Motor aus dem Konjunktur- und Immobilien-Tal. Gleichzeitig schwebt ein KI-Drache über unseren Häuptern.** Die einen sehen ihn gezähmt als größten Produktivitäts-Helfer aller Zeiten. Die anderen erwarten eher das Endspiel aus Games of Thrones. Vortrags-Tenor war wohl auch mehrfach, „ich will ja nicht zur Depression beitragen, aber ...“

**„Deutschland ist nicht mehr Sa-
fe Haven. Kein internationaler Investor
kommt wegen 6% Rendite hierher. Kei-
ner. Es muss zweistellig sein.“** Die Im-
mobiliens Zeitung brachte das als Zitat



Sorry, es geht noch 1 Seite weiter

Handwritten signature

der Woche von **Sebastiano Ferrante**, PGIM-Head of Real Estate Europe bei, auf dem Quo-Vadis-Kongress. **Das macht klar, dass die oft genannten internationalen Investoren zwar da sind, aber an der Seitenlinie abwarten, bis die Werte soweit unten sind, dass auch ein PE-Taschenrechner damit umgehen kann.** Da müsste man in der Markt-Bewertung mal nachdenken. **PLATOW-Kollegin Katharina Erhard** hat sich einmal die hohen Abschlüsse an der Börse für Offene Immobilienfonds angeschaut. Das macht auch nachdenklich. Schauen Sie doch auch mal auf die **Diskrepanz zwischen Bilanz-NAV's und den aus Börsenwerten errechneten NAV's mancher Immo AGs. Börsianer sind eher keine Idioten.**

Denken Sie mal nach, wie auch nur 6% gehen können. Das funktioniert entweder über die Rendite/Multiplikatoren in Verbindung mit Leverage oder über die Wertentwicklung. Da landen wir da leicht bei Multiplikatoren zwischen 12 und 16, wie das zu deutschen Immobilienzeiten auch üblich war. Bei 20 klappt es mit dem Leverage nicht mehr richtig. Was ist mit Wertsteigerung und Inflationschutz? Hightech-Class A Büroimmobilien sind aber **im 30-Jahre-Lebenszyklus Wertverbrauchsmaschinen**, ebenso wie Shopping Center, Pflegeheime, Logistik u.v.m.. Der klassische Zyklus ohne zinsbedingte „Renditekompression“ – wer sich das ausgedacht hat, sollte mit Duden-Wälzern gesteigert werden – zeigt ja immer **abwechselnd die Wertschöpfungsphasen aus Neubau und Sanierung mit zwischenzeitlichen Wertvernichtungsphasen der Nutzung.**

Lediglich in einer Phase laufend sinkender Zinsen oder stark steigender Marktmieten wie früher im Handel dreht sich die Wertvernichtungsphase durch Renditekompression nach oben. Und die Mietentwicklung hängt immer nur in Vertragslaufzeiten von der Inflation ab. Bei Neuvermietung geht es um Nachfrage und Angebot. Da sind wir im Gewerbe real heute noch nicht wieder im Jahr 1993. Lesen Sie mal den Artikel zum **Bulwiengesa-Immobilienindex**, der mein Leben spiegelt (vgl. S. 5). Ich hatte Ihnen das rund um die 2010er Jahre in Vorträgen und Texten schon herausgearbeitet. Wenn Sie sich den Index anschauen, sind Sie der Immobilienwirtschaft im Know-how voraus. **Ein wesentlicher Unterschied** des oft als skandalös empfundenen Nachwende-Fonds-Booms zum letzten Zins-Boom ist, dass man bis in den 90er Jahren die Inflationschutzthese immer steigender Immobilienwerte statistisch nicht falsifizieren konnte. **Spätestens um die erste Dekaden-Wende musste aber JEDEM klar sein, dass es auch 10 bis über 15 Jahre lang Phasen mit nominalem Verlust oder Seitwärtsverlauf geben kann.**

Aufreger der letzten Wochen war mal wieder die **Faulheits- und Krankheitsschelte**. Bei der Krankheitsquote hilft die Statistik natürlich der Argumentation. Geänderte Meldepflichten seit 2023, demographische Alterung der Beschäftigten, Corona-Haltung „bleib zu Hause bevor Du uns ansteckst“, telefonische Krankschreibung und vieles mehr sind Gründe. **Ich habe in meinem Berufsleben noch nie von einem Mitarbeiter eine Krankschreibung erwartet.** Klar, das geht in der Produktion nicht. Aber vielen kleinen Mittelständlern dürften die Formalia genauso egal gewesen sein. Meine Kollegen haben dann einfach zu Hause mit Schnupfen an der Tastatur gesessen.

Manchmal glaubt man, Europa wird von Irren regiert. Medien, Frühjahrsgutachten und alle Verbände machen klar, dass Regulierung derzeit eine der stärksten Bremsen der Wirtschaft und insbesondere des Mittelstandes ist. Mich persönlich als Formularanalphabet macht das krank. **Ein Jahr ist es her, da versprach EU-Präsidentin Ursula von der Leyen, einen „BEISPIELLOSEN ABBAU“ von Bürokratie. Klasse!** Unser Lieblingsstatistiker hat sich die die Wirklichkeit angeschaut. **2025 brachte der Bürokratiemoloch unter ihrer Präsidentschaft 1.456 Rechtsakte auf den Weg – so viele wie seit 2010 nicht mehr.** Die Kommission schlug demnach 21 Richtlinien und 102 Verordnungen vor und erließ 137 delegierte Rechtsakte sowie 1.196 Durchführungrechtsakte. **Das ist doch krank, oder?** Und gleichzeitig sprechen wir von der (Not-) Geburt eines Europa.

Wie wird man AfD-Wähler? Ich habe in einer Kleinstadt in Fußnähe zu Amazon zwei ehemalige US-Offizierswohnungen. In einer wohnt ein Schichtarbeiter-Ehepaar. In der anderen eine junge Frau mit aktuell noch 4 Kindern. Ihre „Große“ hatte sie mit 30 schon zur Oma gemacht. (ja, das geht mit zweimal 15). Die eine Wohnung zahlen die Mieter, die andere „das Amt“. Die Nebenkostennachzahlungen der Fernwärmeversorgung der Energiekrise betrugen 1.000 Euro und 2.600 Euro. Die 1.000 Euro werden mit kleinen monatlichen Beträgen „abgestottert“, weil es einfach in den unteren Lohngruppen „nicht geht“. Bei anderen Mietern und Eigentümern im Haus war es ähnlich. Die 2.600 Euro der warmen Amts-Wohnung wurden schulterzuckend weitergeleitet. Wir hatten sie Tage später auf dem Konto. Was meinen Sie, was eine Infratest-Umfrage im Haus ergeben würde. Und die Beispiele lassen sich aus meinen früheren Mietshäusern und Gesprächen beliebig fortsetzen.

Mit Blick auf den heutigen Immobilienbrief ergibt sich ein wenig Archivierungscharakter. Der Blick auf das **ZIA** Frühjahrsgutachten wirft sicher weitere Nachbearbeitungsfragen auf. **Der Bulwiengesa-Index gehört in jedes Archiv - oder träumen Sie weiter.** **Stefanie Hubigs** Mietrechtsverschärfung ist im Prinzip ok, aber im Timing dämlich. Der **vdp-Index** bestätigt Preiserholung. Klimarisiko-Versicherungen drücken Immobilienwerte. **Colliers** schreibt Büro-Investments schön. Projektentwicklungen bleiben desaströs.

Personalentscheider erwarten 27% Büro-Verkleinerung durch KI und andere Anforderungen an Büro. Befragt wurden Entscheider aus der Wirtschaft (S. 13). **Da bleibe ich aber locker.** 40 Jahre **Erfahrung mit Wiedervereinigung, Internet-Euphorie und Homeoffice-Panik** haben gezeigt, dass am Ende doch deutlich moderatere Effekte erzielt wurden, als in anfänglicher Euphorie oder Panik prognostiziert wurden.

Allerdings stimmen auch mich die Geschwindigkeit und die anstehenden historisch einmaligen Investitionssummen für Büro und Handel durchaus skeptisch. Das gilt insbesondere für die Anpassungsphase, in der zunächst Personal gespart wird, bis neue Möglichkeiten erschlossen werden.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und gute Nerven beim Lesen. Ihr Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
ZIA: Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft (Rohmert)	3
Bulwiengesa Immobilienindex: Erholung bei Wohnen und Stagnation bei Gewerbe (Rohmert)	5
Weitere Mietrechtsverschärfung geplant: Gut gemeint, aber Timing daneben (Rohmert)	8
Quo Vadis 2026: Einordnung statt Euphorie (C. Rohmert)	9
vdp-Index: Bestätigter Aufwärtstrend der Immobilienpreise in 2026	10
Trend Research: Personalentscheider sehen Büroverkleinerung durch KI (Rohmert)	13
JLL/ Munich Re: Versicherungsprämien für Klimarisiken bedrohen Immobilienwerte	15
Colliers: Weiterer zweistelliger Einbruch bei Büroinvestments außerhalb der Top 7 (Rohmert)	15
Bulwiengesa: Projektentwicklungserholung startet bei –77% gg. Peak (Rohmert)	16
Garbe Pyramid Map sieht nur gedämpfte Dynamik auf Europas Logistikimmobilienmärkten (Rohmert)	18
Impressum	19

Autoren der heutigen Ausgabe:

Caroline Rohmert; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platon Brief“.

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

Aurelis Real Estate, BVT Unternehmensgruppe; vdp Research GmbH, Voilà Service GmbH sowie HypZert.

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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

FRÜHJAHRSGUTACHTEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Boden erreicht, Erholung aber zögerlich

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

Parallel zur klassischen Jahresauftaktveranstaltung Quo Vadis wurde am Dienstag das „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen“ vom ZIA vorgestellt. Der Boden sei sowohl volkswirtschaftlich wie immobilienwirtschaftlich erreicht. Für einen echten Wendeoptimismus fehlen aber gleichfalls in beiden Aspekten noch Argumente. Autoren des ZIA Gutachtens sind Prof. Lars P. Feld, Sven Carstensen (bulwiengesa), Joachim Stumpf (BBE Handelsberatung), Jan Grabow (Curacon), Dr. Ralph Henger (Institut der deutschen Wirtschaft Köln) und Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher (RWTH Aachen). Wir werden und das Gutachten noch im Detail anschauen. (WR+)

In der volkswirtschaftlichen Einleitung sieht Prof. Lars Feld, der seinen Arbeitsschwerpunkt vielleicht ein wenig stark von Forschung auf Kommunikation verlegt hat, den Boden in den meisten immobilienwirtschaftlichen Assetklassen erreicht, **verweist aber auf die für „Der Immobilienbrief“-Leser nicht ganz neue nicht ganz Erkenntnis, dass bei weiterer Verschlechterung der relativen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft auch Immobilien betroffen sein würden.** „Der Immobilienbrief“ weist seit drei Jahren auf die großen Wellen insbesondere für Büroimmobilien hin, von denen lediglich die Konjunktur zyklisch sei. **Relative Verschlechterung der deutschen Wettbewerbsfähigkeit, Homeoffice, ESG-Herausforderungen, Bewertungsmathematik der Zinswende und vor allem KI seien**



dagegen Niveautransformationen der Bewertung und der Nachfrage. Zuletzt arbeiteten wir heraus, dass Konjunktur, Homeoffice, Zinsmathematik und ESG inzwischen eingepreist sind und daher nichts gegen die „Boden-Theorie“ spräche. Gleichzeitig haben auch PLATOW/ „Der Immobilienbrief“ klargemacht, dass der aktuelle Einbruch der Büroinvestments diese Aspekte

überzeichne (siehe Chart) und das gegenwärtige Niveau mit 2/3 Einbrüchen nicht das volkswirtschaftliche Potential spiegele. Relative Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und Einfluss der KI gerade in der Übergangsphase bleiben aber Damoklesschwerer über der Immobilienwirtschaft.

Bau- und Immobilienwirtschaft hätten sich in einem Netz aus Abhängigkeiten, Zwängen, Gesetzen, Vorschriften und Verordnungen verfangen, so ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. Der wirtschaftliche Diskurs werde in Deutschland durch gedämpfte Wachstumsaussichten, anhaltende Unsicherheit und eine fragile konjunkturelle Lage geprägt. **Die Immobilienwirtschaft sei mit einem Anteil von rund einem Fünftel an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung ein zentraler Stabilitätsanker. Die Bauwirtschaft sei einer der am stärksten belasteten Sektoren.** Die Bruttowertschöpfung liege 25% unter dem Niveau von 2022. Schöberl resümiert: „Die wirtschaftliche Schwäche ist keine Delle, sie hat strukturelle Ursachen.“

Konjunkturimpulse fehlen weiter

Die Bundesbank gehe von 0,6% BIP-Wachstum für 2026 aus. Die Bundesregierung schätze 1%. Lars Feld bleibt volkswirtschaftlich skeptisch. **Von der Wachstumsprognose der Bundesbank entfalle die eine Hälfte auf weniger Feiertage und die andere Hälfte auf öffentliche, schuldenfinanzierte Investitionen.** Private Investitionen würden lt. Bundesbank keinen Wachstumsbeitrag liefern. Export leidet unter Geopolitik, Konsum unter Stimmung. Die bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung seien eher inkrementelle Anpassungen als ein grundlegender Strukturbruch. **Der „Bau-Turbo“ weise in die richtige Richtung, sei aber kein Gamechanger.** Auch das Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität bringe nur dann echte Wachstumsimpulse, wenn die Mittel **zusätzlich statt ersetzend** eingesetzt würden.

Was bedeutet das für die Immobilienwirtschaft?

Die deutschen Büromärkte erlebten aktuell den umfassendsten Strukturwandel seit Jahrzehnten. Diese Entwicklungen manifestierten sich erst nach und nach in den Marktkennziffern. Den Büromarkt beleuchten Sven Carstensen, Alexander Fieback und Oliver Rohr von Bulwien-

Personalien

DÜSSELDORF: Markus Kreuter (55) wird zum 1. Februar 2026 als COO in den Vorstand der **CAERUS Debt Investments** berufen. Zuletzt leitete er die digitale Investmentplattform **Zinsbaustein**.

FRANKFURT: DLA Piper ernannt **Dr. Jan Geert Meents** zum neuen Country Managing Partner für Deutschland. Er tritt damit die Nachfolge der Co-Country Managing Partner **Dr. Kai Bodenstedt** und **Dr. Martin Haller** an, die das Amt 2022 übernommen haben.

FRANKFURT: Christoph Scheuermann wird von **Avison Young** zum Head of Retail Investment Germany ernannt. Er kommt von **BNP Paribas Wealth Management**.

gesa. Die Ergebnisse entsprechen den bekannten PLATOW-/ „Der Immobilienbrief“-Thesen. **Hybride Arbeitsmodelle hätten sich dauerhaft etabliert, seien aber jetzt kalkulierbar.** Das Thema ESG habe in der öffentlichen Wahrnehmung an Präsenz verloren, bleibe aber für Corporate-Nutzer eine selbstverständliche Anforderung. Für einen Großteil der Büroimmobilien werde der Sanierungsdruck enorm steigen. **Perspektivisch werde Künstliche Intelligenz an Bedeutung in der Büroarbeit gewinnen.** Die anhaltende Unsicherheit bremse das Marktgeschehen. Die Konzentration der Nachfrage auf attraktive Lagen und hochwertige Objekte verstärke sich weiter. City- und Cityrandlagen gewinnen Marktanteile zu Lasten dezentraler Standorte. Besonders betroffen seien Objekte mit Defiziten bei Qualität, Anbindung oder Infrastruktur. Der Büroinvestmentmarkt blieb nur 15% über niedrigem Vorjahres-Niveau. Das erreichte Volumen liege weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und entspräche lediglich etwa einem Drittel der Umsätze aus den Jahren 2019 bis 2021.



Der Wohnungsbau bleibe in der Krise. Für 2026 würden nur 215.000 Fertigstellungen prognostiziert, so ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. Für 2025 rechneten die Immobilienweisen mit nur knapp 235.000 fertiggestellten Wohnungen. Die hier genannten

UNSER ANGEBOT?

WIR
KAUFEN
IHRE
FLÄCHEN.

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

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

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

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

AURELIS.DE

Personalien

FRANKFURT: Daniel Grabovac (44) wurde zum 1. Februar 2026 von **MVGM Facility Management GmbH** in die Geschäftsführung berufen. Er verantwortet den Ausbau und die Steuerung der Facility-Management-Sparte und berichtet an **Dirk Tönges**, Geschäftsführer MVGM Deutschland. Zuvor war Grabovac Head of Technical Property Management bei OD-DO BHF SE

HAMBURG: Garflef Kaché übernimmt zum 15. Februar 2026 bei **Robert C. Spies** die Bereichsleitung Wohnimmobilien am Standort Hamburg. Der Immobilienökonom (ADI) war zuvor über zwei Jahrzehnte bei **Grossmann & Berger** tätig.

BERLIN: Inga Stein-Barthelmes wurde zum Mitglied der Geschäftsführung bei der **HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH** bestellt und tritt ihr Amt zum 1. April 2026 an. Sie verantwortet künftig die technischen Unternehmensbereiche und führt das landeseigene Wohnungsunternehmen gemeinsam mit **Jörg Kotzenbauer**. Stein-Barthelmes wechselt von **PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH** und folgt auf **Ulrich Schiller**, der die HOWOGE zum 31. März 2026 verlässt.

MÜNCHEN: Mirjam Mohr scheidet als Vertriebsvorständin bei der **Interhyp Gruppe** auf eigenen Wunsch aus. CEO **Jörg Utecht** übernimmt vorübergehend die Gesamtverantwortung für den Vertrieb. Mohr war seit 2010 im Vorstand.

BERLIN: Daniel Gerdemann wird Geschäftsführer der Business Line Facility Management bei **Savills Deutschland**.

Zahlen betreffen den gesamten Markt. Das entspricht nicht den enger gefassten Zahlen des **Projektentwicklungsmonitors** (siehe Artikel, S. 16). Lt. IW-Experte **Henger** sind Kommunen die entscheidenden Akteure beim Wohnungsbau. Die Genehmigungszahlen zeigen zwar für 2025 mit rund 238.000 Baugenehmigungen einen Anstieg um 10,5%, doch der massive Einbruch von -43,5% im Jahr 2024 gegenüber 2021 wirke mit Verzögerung nach.

Das Frühjahrsgutachten 2026 formuliert Forderungen und Markthemnisse. Die Vereinfachung und Harmonisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren seien zentral für schnelleres Bauen. Erwerbsnebenkosten müssten gesenkt werden. Sie wirken als Markteintrittsbarriere. Bei der Mietregulierung verschärfen Kapungsgrenzen und Vergesellschaftungsideen langfristig den Angebotsengpass. Das müsse dereguliert werden. **Aber genau jetzt steht eine weitere, sicherlich gutgemeinte Verschärfung des Mietrechts im Raum** (siehe Artikel S. 8). Die Einführung eines rechtssicheren Gebäudetyp E sei nötig. Es müsse steuerliche Anreize für Neubau- und Sanierungsinvestitionen geben. Wichtig seien genehmigungsrechtliche Erleichterungen bei Umnutzungen und Mischnutzungen von Bestandsimmobilien.

BULWIENGESA IMMOBILIENINDEX

Erholung bei Wohnen und Stagnation bei Gewerbe

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

Dem „Klassiker des Immobilien-Research geben wir etwas mehr Raum. Er sollte archiviert werden. Der regelmäßige Blick von Politik und Immobilienwirtschaft in den Index würde viel Unheil verhindern – insbesondere unter den Aspekten „Immobilien steigen immer im Wert“ und „Immobilien schützen vor Inflation“. Seit über 50 Jahren erfasst das Research-Team von Bulwiengesa den deutschen Immobilienmarkt. Der Bruch durch die Wiedervereinigung spielt heute kaum noch eine Rolle. Schließlich ging es in Westdeutschland bis 1990 mit Schwankungen um den Trend zumindest nominal immer bergauf. Allerdings warnte **PLATOW** schon damals vor einer Überinterpretation der nominalen Daten in einem 5%-Inflationsumfeld. Zudem war wohl auch die ex post Erfassung der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung ab 1975 ein wissenschaftliches Abenteuer. (WR+)

Dennoch bildet der Bulwiengesa-Immobilienindex den eigenen Erfahrungshorizont des PLATOW-„Der Immobilienbrief“-Teams am besten ab. Der jährlich erfasste Index wird von der **Bundesbank** verwendet und **wohl auch von anderen steuerfinanzierten Indices mit vermeintlicher Langfristerfahrung abgeschrieben.** Aktuell macht der Index nach den letzten eher trostlosen Jahren wieder ein Häkchen nach oben.

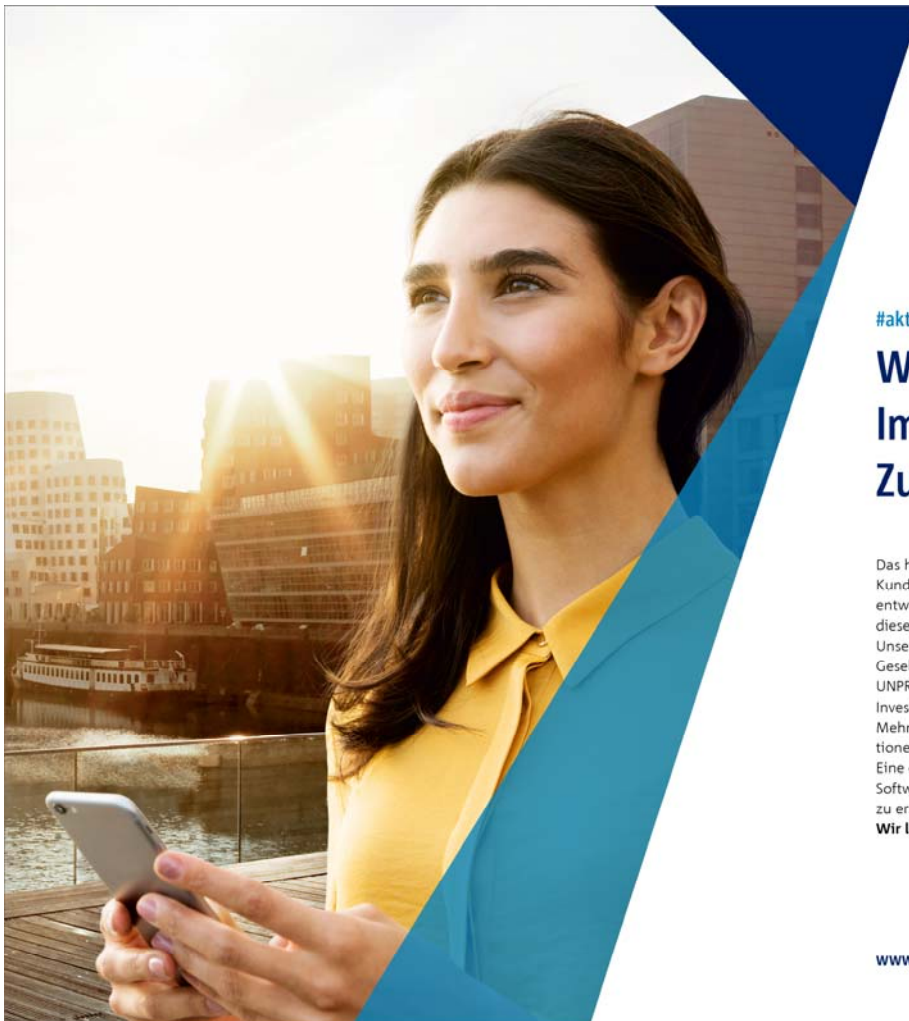
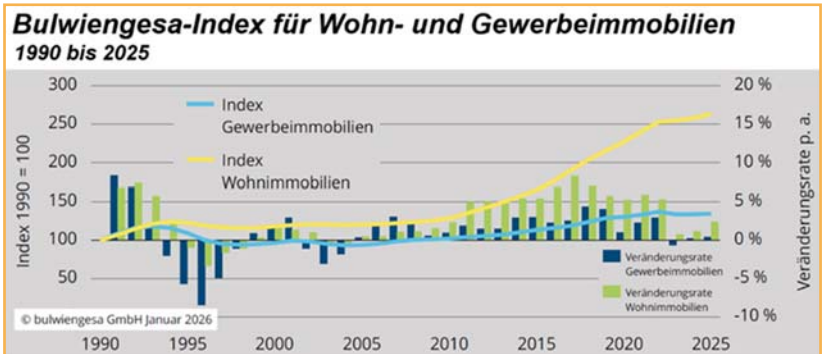
Der Bulwiengesa-Gesamtimmobilienindex verzeichnet nach schwierigen Vorjahren eine Erholung mit einem nominalen Anstieg von 1,8%. Er beschreibt die Summe aus allen Assetklassen, insbesondere Wohnen und Gewerbe. **Der Indexanstieg bedeutet allerdings real immer noch einen Verlust.** Anhaltend niedrige Fertigungszahlen, weiterhin hohe Baukosten und zögerliche Investitionsentscheidungen machten gewerblichen und privaten Akteuren allerdings noch zu schaffen. Das sei ein fragiles Marktumfeld mit Hoffnung auf weitere konjunkturelle Impulse. Forward-Deals und Vorvermietungen könnten trotz leicht positiver Entwicklung den Projektentwicklern nicht die erforderliche Planungssicherheit verschaffen. **Lt. Projektentwicklungsmonitor** (siehe Artikel S. 16), **der wenige Tage zuvor ebenfalls von Bulwiengesa erarbei-**



tet wurde, dürften die aktuell noch historischen Tiefstände der Fertigstellungen ab 2027 wieder positive Trends zeigen.

Schwach bleibt insbesondere der **Büromarkt**, der zur Seitwärtsbewegung des gewerblichen Sektors führt. Der Markt differenziert sich zunehmend aus. Damit bestätigt das Bulwiengesa-Zahlenwerk auch die Maklerkenntnisse. Während die Spitzenmieten stiegen, gerieten die Durchschnittsmieten und die Mieten in peripheren Lagen unter Druck. Der weiter steigende Leerstand konzentrierte sich auf ältere

Bestandsgebäude mit Qualitätsmängeln. Der Flächenumsatz sei leicht rückläufig. Es gebe eine klare Tendenz zu Anmietungen in höherwertigen Objekten. Während das Neubauvolumen kontinuierlich sinke, nähmen Umnutzungen zu gewerblichen Apartments und Hotels zu. Im Jahr 2025 wurde ein Anstieg der Büromieten in zentralen Lagen um +1,9% gemessen. Der werde – das ist gegenüber den Maklerberichten neu – von allen Städte Kategorien getragen. ▶



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de



Nicht viel besser sieht es im Handel aus. Der stationäre Einzelhandel zeigte 2025 ein Umsatzplus von +1,5%. Der Online-Handel legte um +4,0% zu. Die Konsumenten blieben skeptisch. Allerdings hätten die Kundenfrequenzen in den Innenstädten wieder Vor-Corona-Niveau erreicht. **Das Neuvermietungsgeschäft in den Top-Einkaufslagen ziehe merklich an. Dennoch würden die Einzelhandelsspitzenmieten in 1a-Lagen weiter sinken (-1,5%).** In Neben- und Stadtteillagen seien die Rückgänge mit -0,8% moderater. Der Food-Retail mit Fachmärkten, Supermärkten und Discontern bleibe gefragt und stehe im Investmentfokus der Anleger. Auch 2026 werde der Druck auf den stationären Handel anhalten. Nach einem moderaten Anstieg im Vorjahr (+0,4%) hätten sich die **Preise für Gewerbegrundstücke mit +1,1%** weiter gefestigt. Die Nachfrage sei insbesondere im Logistiksektor robust.

Den Wohnungsmarkt sieht Bulwiengesa nach dem abrupten Abbruch des Booms durch die Zinswende 2022/23 wieder deutlich, auch oberhalb der Inflationsrate, im Plus. Neubau- und Bestandsmieten legten um +3,7 bzw. +2,6% zu. Im Gleichschritt zogen die Preise für

Reihenhäuser (+2,7%) und Neubau-Eigentumswohnungen (+2,0%) mit. Das 5-Jahresmittel im Bereich Wohnen sinkt auf +2,3% p. a. Lediglich die Baulandpreise stagnieren mit +1,1% ähnlich wie im Vorjahr. **Das dürfte aus „Der Immobilienbrief“-Sicht jedoch der Statistik der nicht gemachten Verkäufe geschuldet sein. De facto dürften die Grundstückspreise als Residualgröße des in der Projektentwicklung Rechenbaren nach der groben Formel „Späterer Verkaufserlös abzüglich aller Kosten abzüglich notwendiger Risikomarge gleich maximaler Grundstückswert“ durch die Zinswende erheblich gesunken sein. Starke Grundstückseigentümer lassen dann die EK-finanzierten Grundstücke einfach liegen.**

Insgesamt zeigt sich lt. Bulwiengesa der Markt für Kaufimmobilien für Eigennutzer sowie Eigentumswohnungen für Kapitalanleger wieder leicht erholt. Bei zeitweise gesunkenen Baufinanzierungszinsen könnten wieder höhere Preise erzielt werden. Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Mietwohnungen stieg vor allem im zweiten Halbjahr das Transaktionsvolumen von institutionell geprägten Blockverkäufen. **Grundsätzlich scheine der Tiefpunkt der Baustarts erreicht zu sein.** Die Analyse der

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.



Personalien

FRANKFURT: Eileen Teichmann wurde zum 1. Januar 2026 von der **MLP Group** zur Director of Asset & Property Management für Deutschland und Österreich ernannt. Sie verantwortet Bestandsmanagement, Mieterbetreuung und Mietvertragsmanagement. Zuletzt war sie Head of Asset Management Germany bei **Melcombe Partners**.

FRANKFURT: Philipp Loth ist seit dem 15. Januar 2026 Director Logistics & Light Industrial bei **Periskop Logistics**. Er arbeitet überwiegend vom Standort Frankfurt aus und berichtet an die Geschäftsführung. Zuletzt war er Head of Investment Management Germany bei **GARBE Industrial Real Estate**.

FRANKFURT: Robin Alexander Dietrich wurde zum 1. Februar 2026 von **Avison Young** zum Director Office Leasing am Standort Frankfurt ernannt. Er berät nationale und internationale Nutzer bei der Anmietung von Büroflächen und wirkt an der strategischen Weiterentwicklung des Bereichs mit. Zuletzt war er Associate Director bei **black-olive advisors**.

BERLIN: Jan Trenn bleibt CEO und **Norman Schaaf** wird CDO bei **CELLS**; beide bilden künftig die Doppelspitze der neu strukturierten Geschäftsführung.

Dirk Ruppert scheidet als CIO aus und unterstützt CELLS künftig extern im Assetmanagement, **Jürgen Wodianka** verlässt das Unternehmen zur Jahresmitte 2026 als CTO. CELLS fokussiert sich stärker auf Projektentwicklungen zukunftsfähiger Arbeitswelten und Refurbishments.

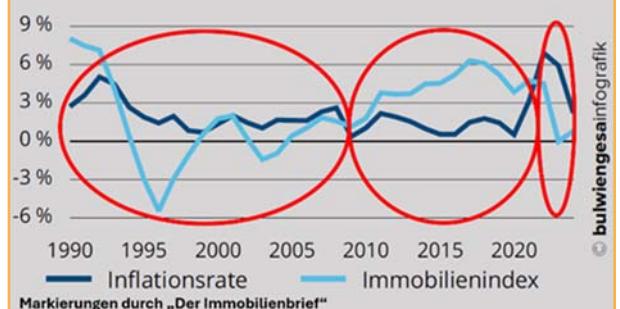
Wohnungsmarktvariablen zeige Unterschiede zwischen den Stadttypen. Mit Abstand am stärksten entwickeln sich die B-Städte mit den höchsten Zuwachsraten sowohl bei Neubaumieten (+4,5%) als auch bei Bestandsmieten (+3,5%). Ebenso fallen die Steigerungen bei Neubau-Reihenhauspreisen (+4,2%) und Neubau-Eigentumswohnungen (+2,8%) am höchsten aus.

Inflationsschutz durch Immobilien – wo ist er geblieben?

Mit seinen Charts widerlegt **Bulwiengesa**, auch wenn sich das im Text anders anhört, auch den Inflationsschutz durch Immobilien. Lediglich optisch ist nach 35 Jahren alles teurer. Die von PLATOW oft aufgezeigten 4 Phasen lassen sich auch im unübersichtlichen Veränderungstabelle erkennen. 1. In der Nachkriegszeit stimmte die Inflationsschutz-These durch demographische und ökonomische Prosperität. (Nicht im Chart, siehe oben Gesamtindex) 2. Nach dem Vereinigungsboom ab etwa 1994 brachen die Immobilienwerte zunächst abrupt ab und zappelten danach trotz spürbarer Inflation bis zur Finanzkrise um die Nulllinie. 3. Nach der Finanzkrise ab etwa 2009 zeigte durch sinkende Zinsen und verstärkte monetäre Unsicherheit die Immobilie trotz immer niedrigerer Inflation hohe jährliche Zuwachsraten. 4. 2022 folgte dann die komplette Umkehr mit abstürzenden Immobilienwerten bei gleichzeitig explodierender Inflation. Und wie aus dem Bulwiengesa-Immobilienindex für Gewerbe hervorgeht benötigte der Gewerbeindex rund 20 Jahre, um das nominale Niveau von 1993 wieder zu erreichen. Die zwischenzeitliche Inflation wurde bei Gewerbe auch in der Nullzinsphase bis heute nicht aufgeholt. Dafür bestätigte Wohnen die PLATOW-These der Jahrtausendwende, dass Wohnimmobilien das interessantere Investment der kommenden Dekaden sein würde. Hier noch die Gesamttabelle zur Archivierung. ■

Inflationsrate und Immobilienindex

Veränderungsrate 1990 bis 2024



Mieten und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland

	DEUTSCHLAND-WEST inkl. Berlin (West)				DEUTSCHLAND GESAMT			
	Absolutwerte		Veränderungsraten		Absolutwerte		Veränderungsraten	
	1975	1990	1975-1990	p. a.	1990	2025	1990-2025	2024-2025
(Euro/qm)			insgesamt	p. a.			insgesamt	p. a.
Eigentumswohnungen	1.313	2.053	56,3 %	3,0 %	2.026	5.620	177,4 %	3,0 %
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	65,5 %	3,4 %	206.087	567.847	175,5 %	2,9 %
Miete Erstbezug	4,12	6,81	65,3 %	3,4 %	6,79	15,23	124,3 %	2,3 %
Wiedervermietung	2,54	5,17	103,5 %	4,9 %	4,49	11,67	159,9 %	2,8 %
Eigenheimgrundstücke	106	235	121,5 %	5,4 %	152	429	182,0 %	3,0 %
Einzelhandel 1a-Lage	33,80	68,74	103,4 %	4,8 %	55,67	66,37	19,2 %	0,5 %
Einzelhandel Nebenlage	10,74	18,39	71,2 %	3,7 %	16,47	14,37	-12,8 %	-0,4 %
Büromieten City	6,21	10,99	77,0 %	3,9 %	12,33	16,99	37,8 %	0,9 %
Gewerbegrundstück	69	123	79,3 %	4,0 %	106	204	92,8 %	1,9 %
bulwiengesa-Immobilienindex gesamt			80,3 %	4,0 %			106,2 %	2,1 %
			Wohnen	79,1 %			163,8 %	2,8 %
			Gewerbe	81,9 %			34,3 %	0,8 %

WEITERE MIETRECHTSVERSCHÄRFUNG GEPLANT

Gut gemeint, aber Timing daneben

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

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat einen Entwurf für eine weitere Mietrechtsreform vorgelegt. Damit sollen „Schlupflöcher“ geschlossen werden, mit denen die Mietpreisbremse bisher oft umgangen werden konnte. Damit geht

die Kaskadierung des Mietrechtes weiter, wobei jede vorgeschlagene Einzelmaßnahme durchaus Berechtigung hat. (WR+)

Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren immer weiter verschärften Mietrechts und der durch Zinswende, ESG-Vorschriften, Sanierungsdrohungen, Heizungsgesetz und Inflation entstandenen Kostenaspekte war allerdings die Wohnungsprojektentwicklung zuletzt drastisch um 77% gegenüber dem letzten Peak und immer noch -53% seit 2022 eingebrochen (siehe Projektentwicklungsartikel). Es rechnet sich fast nur noch geförderter Wohnungsbau. Aber das Beispiel Berlin mit starkem Einbruch des Neubaus allein durch Mietrechtsverschärfung, Mietendeckel und Enteignungsdiskussion ab 2016 zeigt die Bedeutung des Mietrechts für den Wohnungsbau.

Aktuell plant Ministerin Hubig folgende Neuregelungen. Die Deckelung von bislang wenig bedeutenden Indexmieten geriet durch den Inflationsschub nach Zinswende und Ukraine-Krieg auf die Agenda. Bisher konnten Indexmieten unbegrenzt mit der Inflationsrate steigen. Hubig plant eine Begrenzung auf maximal 3,5% pro Jahr in Indexmietverträgen. Die Vermietung möblierter Wohnungen soll stärker reguliert werden, da der Anteil der als möbliert angebotenen Wohnungen sich stark erhöht habe. Daher soll zukünftig ein transparenter Möblierungszuschlag angegeben werden. Das ist aus „Der Immobilienbrief“-Sicht auf der einen Seite statistisch richtig, allerdings wird im Zahlenwerk nicht deutlich, dass durch den Lock-in-Effekt durch die Differenz zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen immer weniger „normal“ zu vermietende Wohnungen inseriert werden. Das wird ergänzt durch stille Eigenvermietungen im privaten Kontaktkreis, da Bewerberfluten nach Anzeigen oft privat nicht zu bewältigen sind.

Für Kurzzeitmietverträge z. B. für Monteure oder Praktikanten, die oft nicht der Mietpreisbremse unterliegen, soll eine gesetzliche Höchstgrenze von sechs Monaten festgelegt werden. Befristungen sollen nur noch bei einem konkreten Grund auf Mieterseite zulässig sein, um Kettenbefristungen zur Mietsteigerung zu verhindern. Mieter sollen das Recht auf eine „zweite Chance“ nach Nichtzahlung einer Miete erhalten. Bisher konnte durch Nachzahlung der Miete eine fristlose Kündigung abgewendet werden. Eine gleichzeitig ausgesprochene "ordentliche Kündigung" blieb wirksam. Die Schonfristregelung soll auf ordentliche Kündigungen ausgeweitet werden. Wer seine Schulden nachzahlt, soll seine Wohnung also einmalig behalten dürfen.

Das dürfte allerdings wenige professionelle oder auch private Vermieter stören. In schwierigeren Wohnungsmarkzeiten freuten sich Vermieter über 11 eingegangene Mieten pro Jahr. Eine Kündigung wegen einmaliger verspäteter Zahlung dürfte die Ausnahme sein.

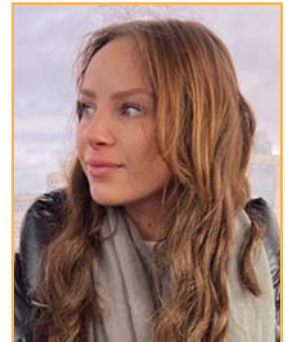
Die Verbände haben bis zum 6. März 2026 Zeit für Stellungnahmen. Das Gesetz soll idealerweise noch vor der Sommerpause 2026 verabschiedet werden. Branchenumfragen und Verbände sehen das Vorhaben kritisch. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht sind die Einzelmaßnahmen durchaus nachzuvollziehen. Die Kritik richtet sich in aktuellem Neubauumfeld eher an die generelle Wirkung weiterer Mietrechtsverschärfungen. ■

QUO VADIS 2026

Einordnung statt Euphorie Zwischen geopolitischer Zäsur und offenen Fragen

Caroline Rohmert,
Redaktion „Der Immobilienbrief“

Als junge Frau in einer nach wie vor männergeprägten Branche erlebt man Veranstaltungen wie die QUO VADIS anders. Man hört genauer hin. Draußen lag über Berlin graues Februarwetter - eine Kulisse, die zur Tonlage des 36. QUO VADIS-Jahresauftakts passte. Die Gespräche waren weniger euphorisch, dafür analytischer. Viele Fragen ergaben sich aus der Beobachtung: Wann kommt Deutschland vom Diskutieren ins Handeln? Wie lassen sich Regulierung und wirtschaftliche Realität vereinen? Wie entsteht Wohnraum unter immer komplexeren Bedingungen? Und was bedeutet der demografische Wandel langfristig für Angebot und Nachfrage?



Trotz teils ernüchternder Analysen blieb die Atmosphäre konstruktiv. Besonders prägend waren Gespräche abseits der Bühne - unter anderem mit **Marek Witt** von der **Siemens AG**, **Marko Meffert** von **Jones Lang LaSalle SE** und **Stefan Gschwendtner** von **Syte**. Für eine junge Vertreterin der Redaktion war es bereichernd, strategische Zusammenhänge aus erster Hand erläutert zu bekommen. Gerade weil solche Offenheit nicht selbstverständlich ist, bleiben diese Begegnungen besonders positiv in Erinnerung.

Rund 350 Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten vom 9. bis 11. Februar 2026 im **Hotel Adlon Kempinski** Berlin über die strategischen Herausforderungen der Branche. Der Kongress stand im Zeichen geopolitischer Umbrüche und ihrer unmittelbaren Auswirkungen auf Immobilienmärkte. Zum Auftaktabend sprach **Cathryn Clüver Ashbrook** von einer historischen Zäsur für die amerikani-

Deals

BERLIN: Hines hat im Quartier „B'Ella Berlin“ in Schöneberg rd. 12.000 qm Bürofläche an die **STRABAG AG** vermietet, die dort ihr Berliner Hauptquartier mit rd. 700 Mitarbeitern ansiedelt. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für das erste Quartal 2029 geplant.

WIEN: Deka Immobilien kauft das Fünf-Sterne-Hotel **Andaz Vienna Am Belvedere** für rd. 92 Mio. Euro und bringt es in den Fonds **WestInvest InterSelect** ein. Verkäufer ist ein Joint Venture aus zwei Tochtergesellschaften der **Hyatt Hotels Corporation** und der **Signa Development Selection AG**. Betreiber/Pächter ist **MHP Hotel AG**, ab April 2026 läuft das Haus als Hyatt Regency.

STUTTGART: Watzl Group hat von einem Family-Office ein Portfolio aus vier Geschäftshäusern und einer Büroimmobilie in in München, Stuttgart, Ludwigsburg, Ingolstadt und Augsburg mit zusammen knapp 20.000 qm Mietfläche erworben. **JLL** hat die Vertragspartner beraten.

GEISENFELD: Christie & Co hat den Verkauf des 3-Sterne-Designhotels „KH Hotel“ bei Ingolstadt an **Coffee Fellows** begleitet. Das 2008 errichtete und 2013 erweiterte Hotel verfügt über 40 Zimmer, eine Suite und zwei Tagungsräume.

HAMBURG: Sonar Real Estate kauft als Manager eines von **Institutional Investment Partners** administrierten Spezialfonds das „Australhaus“ mit rd. 1.600 qm Mietfläche, Leerstand rd. 600 qm Büro/Praxis plus rd. 150 qm Retail.

sche Demokratie und verwies auf institutionelle Verschiebungen sowie wirtschaftliche Risiken unter robust wirkenden Wachstumszahlen. Europa müsse strategische Abhängigkeiten neu bewerten und die eigene Handlungsfähigkeit stärken.

Victor Stoltenburg, GF **Deka Immobilien Investment**, sprach von einer bis-

lang nicht gekannten Verunsicherung. Politische Entwicklungen, handelspolitische Konflikte und geopolitische Spannungen erschwerten Prognosen erheblich. Zugleich betonte er die Rolle der USA als größten Immobilieninvestmentmarkt weltweit und plädierte für die Trennung von kurzfristiger Volatilität und langfristigen Fundamentaldaten.



Quelle: Heuer Dialog, Urheber: Alexander Sell

Gitta Rometsch von der **Heuer Dialog GmbH** stellte das Leitmotiv



Quelle: Heuer Dialog, Urheber: Alexander Sell

„Widerstandskraft schafft Marktnormalität“ in den Mittelpunkt. Geopolitische und geoökonomische Verschiebungen wirkten sich unmittelbar auf Kapitalströme und Standortentscheidungen aus. **Felix Lee** von der **Süddeutsche Zeitung** skizzierte mit Blick auf China das Szenario zweier konkurrierender technoökonomischer Blöcke. Programme wie „Made in China 2025“ und „Dual Circulation“ zielten auf technologische Autarkie und eigene Standards. Für

Europa bedeute dies einen strukturellen Einschnitt.

Auch im Marktteil zeigte sich ein selektives Umfeld. Wohnimmobilien gelten weiterhin als stabil. Private Investoren und Family Offices treten sichtbarer auf. Finanzierungen sind möglich, jedoch qualitätsabhängig. Immobilien mit tragfähigem Cashflow und klarer Transformationsstrategie finden Kapital, während Objekte ohne Energie- und Nachhaltigkeitskonzept größere Hürden haben. Klimarisiken wurden als wachsender Bewertungs- und Finanzierungsfaktor eingeordnet.

QUO VADIS 2026 machte deutlich: Die Branche steht unter geopolitischem, regulatorischem und strukturellem Druck. Gleichzeitig ist der Wille zur Einordnung und zum Dialog spürbar. Widerstandskraft ist kein Schlagwort. Sie ist betriebswirtschaftliche Realität. ■

VDP-INDEX

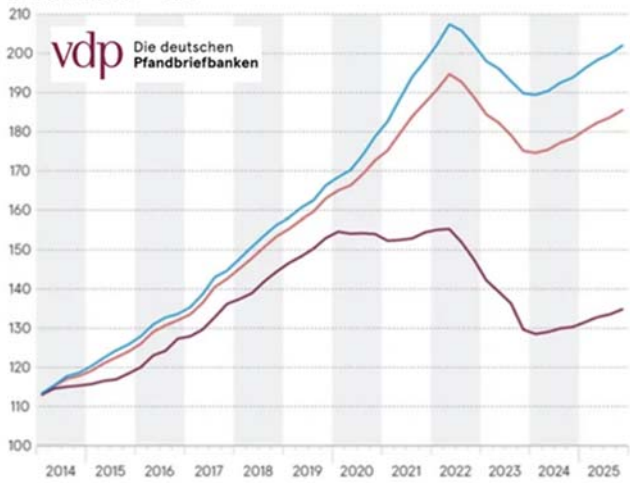
Bestätigter Aufwärtstrend der Immobilienpreise In 2025

Der vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken sieht die Immobilienpreise in Deutschland seit 4 Quartalen im Aufwärtstrend. Nach einem Zuwachs von 1,8% im Jahr 2024 belief sich die Preiszunahme 2025 auf 4,0%. Der Immobilienpreisindex habe zum Jahresende 2025 einen Wert von 185,6 Punkten erreicht. (red+)

Die dem vdp-Index zugrunde liegenden Zahlen basieren im Gegensatz zu anderen Preisindizes auf echten Transaktionsdaten aus Immobilienfinanzierungen von mehr als

700 Kreditinstituten. vdp-HGF **Jens Tolckmitt** warb im Zusammenhang mit notwendigem Neubau erneut für die Einführung staatlicher Bürgschaften für die Finanzierung des Wohnungsneubaus. Die Kosten von Darlehen könnten so deutlich reduziert werden. Angesichts historisch niedriger Ausfallraten in der Wohnimmobilienfinanzierung wäre das Risiko für den Staat gering, aber die Wirkung für das Wohnraumangebot erheblich.

Vdp-Index Wohn- und Gewerbeimmobilien
Index: 2010 = 100



Die vdp-Mitgliedsinstitute nehmen eine positive Stimmung am Markt für Pfandbriefe und für unbesicherte Bankanleihen wahr. Im Vergleich zum Abschlussquartal 2024 verteuerten sich Wohnobjekte um 4,2%, während die Gewerbeimmobilienpreise, die aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen bestehen, im selben Zeitraum um 3,5% anzogen. Der Immobilienmarkt habe 2025 seine Erholungsphase fortgesetzt, bleibe aber deutlich weniger dynamisch als in der Niedrigzinsphase, so Tolckmitt. Aufgrund des anhaltenden Wohnraum Mangels sei davon auszugehen, dass Wohnimmobilien teurer würden. Die Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise sei dagegen schwieriger vorherzusagen.

Treiber der Wohnimmobilienpreise Mehrfamilienhäuser mit +5,3%. Selbst genutztes Wohneigentum, zu dem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zählen, blieben mit +3,0% zurückhaltender. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verteuerten sich Wohnobjekte um durchschnittlich 4,7%. Die anhaltende Knappheit führte zu weiter anziehenden Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern um 3,5%. Das Plus bei den Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten entsprach mit durchschnittlich 3,5% exakt der Entwicklung im gesamten

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:

www.residential-usa.de

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

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



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

STUTTGART: THI Investments erwirbt das Bürogebäude Karls-Office mit 11.340 qm Fläche von einem von **Hines** gemanagten Fonds. Rechtsberater des Käufers war **Clifford Chance**.

BERLIN: Die **DVI Gruppe** kauft in Teltow per Asset Deal ein vollvermietetes Büroobjekt mit rd. 7.000 qm Mietfläche und 142 Stellplätzen von einem Family Office. Ankermieter sind **REWE**, **WISAG** und **Microchip Frequency Technology**.

DUBLIN: MEAG erwirbt für einen Spezialfonds den Wohnkomplex „18 Newmarket Square“ mit rd. 8.200 qm vermietbarer Fläche und Retailflächen im EG. Verkäufer ist eine Partnerschaft aus einem von **UBS** verwalteten Fonds, **Valpre Capital** und **Revelate Capital**.

KÖLN: Cleary Gottlieb hat im Bürohaus „Greenhub Cologne“ knapp 2.500 qm Bürofläche angemietet und verlegt damit ihren Kölner Standort. **JLL** die Anmietung vermittelt. Der Umzug ist für Ende 2026 geplant.

UNTERSCHLEISSHEIM: HIH Real Estate hat im Büro- und Gewerbeobjekt KORYFEUM 1.733 qm Büro- und Lagerfläche an einen international tätigen Dienstleister für Sicherheitssysteme vermietet.

GINSHEIM-GUSTAVSBURG: M7 Real Estate hat rd. 2.220 qm Hallen- und Bürofläche an **Sovereign Network GmbH** vermietet. Die Fläche ist Teil einer Logistikimmobilie mit insgesamt rd. 9.575 qm Nutzfläche. **REALOGIS Immobilien Frankfurt GmbH** war exklusiv mit der Vermietung beauftragt.

Bundesgebiet. Die Spanne in den sieben Metropolen reichte dabei von +2,0% (Stuttgart) bis zu +5,0% (Frankfurt am Main).

Die Preise der von Banken finanzierten Gewerbeimmobilien stiegen um 3,5% im Jahres- und um 0,9% im Quartalsvergleich und wurden vor allem von der Entwicklung der Büropreise getragen. Büroimmobilien verteuerten sich um 3,9% gegenüber dem Schlussquartal 2024 und um 1,1% gegenüber dem direkten Vorquartal. Auch bei den Neuvertragsmieten wiesen die finanzierten Büroobjekte mit 3,3% höhere Wachstumsraten auf als Einzelhandelsimmobilien (+1,8%) – jeweils verglichen mit dem vierten Quartal 2024. Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht spielen bei dem extrem geringen Transaktionsvolumen (vgl. S. 3 Artikel Gutachten) allerdings Aspekte der Grundgesamtheit eine Rolle. Es wurden vorrangig Core-Immobilien mit positiver Mietentwicklung finanziert bzw. gehandelt. Mit 2,3% und 0,6% verzeichneten die Preise für Einzelhandelsimmobilien geringere Zuwächse. Die Renditeentwicklungen, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, verliefen dagegen recht ähnlich. Während Büros einen Renditerückgang in Höhe von 0,6% verzeichneten, belief sich das Minus bei Handelsobjekten auf 0,5%. ■

PERSONALENTSCHEIDER SEHEN 27% BÜRO- VERKLEINERUNG DURCH KI

Zukunftsfähig nur flexible Büros

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

Über 500 Personalentscheider aus den sieben deutschen Bürohochburgen sehen in einer Umfrage von Trend Research Hamburg im Auftrag der GSG Berlin eine dramatische Nachfrageentwicklung für Büroflächen. Das Interessante an der Umfrage ist, dass nicht Analysten, sondern Entscheider aus der Wirtschaft befragte wurden. Marketing- und Social-Media-Personal sei bis 2030 am meisten von KI bedroht. Programmierer liegen auf Rang 2 der bedrohten Jobs. Buchhaltung, Rechtsabteilung, HR und Assistenz auf Rang 3. (WR+)

Das „Der Immobilienbrief“-Team bleibt bei Zahlenangaben traditionell locker. 40 Jahre Erfahrung mit Wiedervereinigung, Internet-Euphorie und Homeoffice-Panik haben gezeigt, dass am Ende doch deutlich moderatere Effekte erzielt wurden, als in anfänglicher Euphorie oder Panik prognostiziert wurden. So reduzierte sich die echte Homeoffice-Flächensparnis nach Corona wohl eher auf die insgesamt von „Der Immobilienbrief“ 2020 vorhergesagten 10%. Allerdings stimmen auch uns die Geschwindigkeit und die anstehenden historisch einmaligen Investitionssummen für die Anpassungsphase, in der zunächst Personal gespart wird, bis neue Möglichkeiten erschlossen werden, durchaus skeptisch.

Sekretariate, Buchhaltung und Juristen zählen weltweit zu den Jobs, in denen durch Künstliche Intelligenz (KI) in den kommenden fünf Jahren am meisten Arbeitsplätze verloren gehen. Das zeigte auch der **Future of Jobs Report 2025** vom **World Economic Forum**.

Eine Umfrage der **GSG Berlin**, die Büroflächen in der deutschen Hauptstadt anbietet, zeigt eine logische Konsequenz: Der Arbeitsplatzrückgang wird den Bedarf an Bürofläche in den großen deutschen Städten senken. **Erwartet wird eine Reduktion**

DEALS

BREMEN: Robert C. Spies hat den Verkauf eines Handelsstandorts in Woltmershausen begleitet, der rd. 3.200 qm Mietfläche auf einem rd. 8.400 qm großen Grundstück umfasst. Mieter sind ein **REWE**-Vollsortimenter, eine Reinigung sowie rd. 500 qm Bürofläche. Käufer ist **REWE**, das den vollständig vermieteten Standort 2026 übernimmt und im Eigentum weiterentwickeln will.

BERLIN: Deka Immobilien hat das Büro- und Geschäftsensemble „Edison Höfe“ in Mitte (27.700 qm, acht Gebäude) aus dem Fonds **WestInvest Immo-Value** an einen institutionellen Investor verkauft.

um durchschnittlich 27%. Die Büroimmobilienmärkte verdauten immer noch das Homeoffice. **Dass ein weiterer, KI-bedingter Nachfragerückgang drohe, sei in der öffentlichen Diskussion noch nicht ausreichend angekommen**, meint GSG-GF Sebastian Blecke.

Am häufigsten (37%) rechneten Unternehmen damit, dass Flächen frei würden, weil durch KI weniger schreibendes Personal vor allem bei Marketing- und Social-Media benötigt werde. 30% der Unternehmen rechnen damit, dass bis 2030 ein spürbarer Teil der Programmieraufgaben durch KI ersetzt werden könne. [Hier häuften sich aus „Der Immobilienbrief“-Sicht allein in den letzten Tagen Meldungen, die den Aspekt noch weiter hervorheben.](#) Zudem erwarten 27% der Unternehmen, dass Teile ihres Personals in der Buchhaltung, Rechtsabteilung, HR und Assistenz durch KI obsolet werden und auch dadurch der Flächenbedarf sinkt.

Zukunftsfähig blieben nur solche Büros, die baulich flexibel seien. Es geht um die Fähigkeit, Veränderungen abbilden zu können, betont Blecke. Die Flexibilität sei auch insofern wichtig, als dass durch KI ja nicht nur Jobs wegfielen, sondern auch neue und vor allem neuartige geschaffen würden, so Blecke. Gegebenenfalls falle die Flächenreduktion kleiner aus, wenn sich dieselben Flächen für neue Jobs und neue Funktionen eignen. ■



Statt Zyklus: Demografie

65+

die einzig wachsende Kohorte

Strukturelle Unterversorgung trifft steigende Nachfrage
Gesunde Basis für ein solides Wohnprodukt

Angebot für die wachsende Mitte
Aktive Ältere wählen Service statt Pflege

VOYLÀ – bereit für Skalierung ab 2026

Sprechen wir über Ihre Kapitalallokation
Wir freuen uns auf den Austausch · investors@voyla.life

VERSICHERUNGSPRÄMIEN FÜR KLIMARISIKEN BEDROHEN IMMOBILIENWERTE Dringender Handlungsbedarf für Eigentümer

Eine gemeinsame Studie von JLL und Munich Re zeigt Handlungsbedarf für Eigentümer. Zunehmende Extremwetterereignisse verursachten hohe Schäden, minderten Immobilienwerte und ließen die Versicherungskosten in die Höhe schießen. (red+)

Die Versicherungsprämien für Bürogebäude seien seit 2018 um durchschnittlich 8 bis 12% pro Jahr gestiegen. In den Jahren 2022 bis 2024 hätten viele Büroimmobilien sogar Prämien erhöhungen von 15 bis 25% zu verzeichnen gehabt. Im Schnitt lägen sie aktuell zwischen 1,20 Euro/qm und 1,80 Euro/qm und Jahr. Bei hochwertigen Bürogebäuden mit Vollkaskoversicherung seien es fast 2,00 Euro. Versicherungskosten seien die am schnellsten wachsende Kostenart für Gewerbeimmobilien.

Im ersten Halbjahr 2025 summierten sich die Gesamtschäden durch Naturkatastrophen weltweit auf 131 Mrd. US-Dollar. Das sei der zweithöchste Wert seit Beginn



der Erhebung im Jahr 1980. Knapp 90% gingen davon auf das Konto von Extremwetterereignissen wie Stürmen, Hagel und Überschwemmungen. Rund 60% der Schäden sei allerdings nicht versichert. Eigentümer von Immobilien benötigten daher eine Anpassungsstrategie. JLL hat das Klimarisiko für europäische Metropolen analysiert. Demnach vereinen die zehn am meisten gefährdeten Städte, darunter Frankfurt, Berlin und München, Immobilienwerte mit rd. 580 Mrd. US-Dollar mehr als ein Drittel des gesamten europäischen Gewerbeimmobilienmarkts.

Auch die Banken setzen sich mit den Folgen des Klimawandels auseinander. Im Rahmen einer Expertenbefragung aus dem Herbst 2024 hielt zwar nur ein Drittel der Befragten die potenziellen Auswirkungen extremer Wetterereignisse für wichtig oder sehr wichtig bei der Bewertung des Risikos der Immobilienfinanzierung. Langfristig steigt die Bedeutung jedoch deutlich. Der Anteil der Befragten, die diesen Kriterien in fünf Jahren ein sehr hohes bzw. hohes

Gewicht bei der Risikobewertung beimessen, verdoppelt sich, während sich der Anteil derjenigen, die extreme Wetterverhältnisse als überhaupt nicht oder kaum wichtig ansehen, auf 26 Prozent halbiert.

Nicht zuletzt sind auch die Gebäudenutzer für das Thema sensibilisiert. In der JLL-Studie „Future of Work“ gab fast jedes zweite befragte Unternehmen an, bis 2030 nur noch Gebäude wählen zu wollen, die extremen Wetterverhältnissen standhalten. ■

COLLIERS

Weiterer zweistelliger Einbruch bei Büroinvestments außerhalb der Top 7

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

Mit der Überschrift „Colliers: Kapital kehrt selektiv in Büro- und Geschäftshäuser außerhalb der Top 7 zurück“ verbrämt die Maklergesellschaft Colliers einen weiteren selbst analysierten, zweistelligen Einbruch bei Büro-Investments in B- und C-Städten. Colliers ermittelt für Deutschland für das Gesamtjahr 2025 für Büro- und Geschäftshäuser abseits der Top 7 ein Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. Euro. Dies bedeute einen Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert um 14% und eine Abnahme der Transaktionen um 15%. (WR+)

Bedenken Sie, die Jahre 2023 und 2024 zeigten bereits desaströse Ergebnisse. Die Zahlen lassen den Schluss auf eine Investorenrückkehr eher nicht zu. Allerdings ist klar, dass trotz Ausdifferenzierung der Büromärkte, die auch Bulwiengesa deutschlandweit feststellt (siehe oben) auch außerhalb der Top-Bürolagen nachhaltige Nachfrage besteht, die z. T. durchaus stabiler und weniger volatil ist als in den Toplagen.

Manuel Backfisch, Head of Capital Markets sieht dennoch bei weiterem Rückgang um 14% bzw. 15% nach desaströsen Vorjahren eine „frühe Erholung im Gewerbeinvestmentmarkt“, die „selektiv und diszipliniert“ beginne. Das gelte jedoch nur dort, wo Lage, Nutzung und Cashflow langfristig überzeugten, bringt Backfisch ein weiteres Research-Highlight. Großvolumige Transaktionen seien ausgeblieben. Knapp drei Viertel des Transaktionsvolumens und rund 94% aller Abschlüsse entfielen auf die Größenkategorie unter 50 Mio. Euro, was aber aus „Der Immobilienbrief“-Sicht in B-Städten für Einzelobjekte schon eine beachtliche Größenordnung ist. Lediglich 8 Transaktionen hätten über 50 Mio. gelegen. Die Durchschnittsgröße lag bei 15 Mio. Euro. Das entspräche knapp der Hälfte des Top-7-Durchschnitts. ►

Deals

ROSENHEIM: BEOS hat den Gewerbepark „Mountain Hub“ mit rd. 15.900 qm Mietfläche von **Rudolf Deutschmann GmbH & Co. KG** erworben. Die nahezu vollständig vermietete Immobilie besteht aus fünf Gebäuden mit überwiegend Light-Industrial-Nutzung.

MANNHEIM: Arountown vermietet im Büroobjekt „Theo & Luise“ rd. 1.100 qm Schulungs- und Bürofläche an **Meisterwerk Gesundheit GmbH** langfristig.

ANSBACH: Bauwo vermietet im Logistikpark Dombühl zwei von drei Bauteilen an **Müller** – Die lila Logistik mit rd. 52.000 qm Nutzfläche, davon 45.400 qm Hallenfläche; Bezug im 4. Quartal 2026. Vermittelt und Vermietter beraten hat **JLL**.

WISMAR: MEAG kauft das neu gebaute Fachmarktzentrum „Drewespark“ von **HD Investitions und Verwaltungs GmbH** für den Spezialfonds „**MEAG Multi-Sektor Immobilien**“. Mieter sind **EDEKA, ALDI, Denn's Biomarkt, dm-Drogerie, B&B Hotels**. Berater waren **Norton Rose Fulbright, Gleeds, Frantzen Steinhardt Wehle** und **CBRE**.

MANNHEIM: Katholisches Kinder- und Jugendheim St. Josef kauft von **MWSP** ein rd. 1.000 qm Grundstück inkl. Projektentwicklung für ein Kinder- und Jugendheim mit 3.000 qm Nutzfläche (Fertigstellung 1. Quartal 2028). Vermittelt hat **JLL**.

BUDAPEST: CA Immo verkauft das Bürogebäude Millennium Tower I mit rd. 18.800 qm Fläche und 270 Stellplätzen.

Überregional bedeutende B-Städte vereinten mit 763 Mio. Euro bzw. 40% Marktanteil die größte Anlagesumme außerhalb der Top 7 auf sich. Mit knapp 150 Mio. Euro rangiert Dortmund auf Platz 1, gefolgt von Freiburg (115 Mio. Euro) und Darmstadt (102 Mio. Euro). Über ein Viertel des Transaktionsvolumens floss nach Nordrhein-Westfalen. Neben den Ruhrgebietsstädten Dortmund und Essen zählte auch Bonn, das sich durch einen hohen Anteil öffentlicher und staatsnaher Nutzer als besonders Cash-flow-stabiler Markt etabliert hat, zu den Favoriten der Anleger.

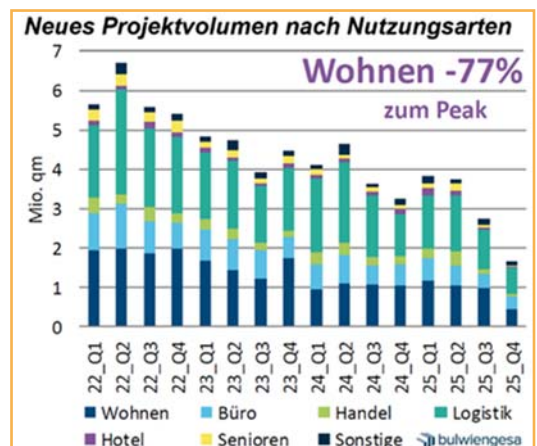
Der neue Zyklus böte attraktive Einstiegschancen vor allem für eigenkapitalstarke Investoren, die nicht auf Fremdkapital angewiesen seien. Das wirft aus PLATOW-Sicht einen Schatten auf die Bereitschaft und Einschätzung der Banken, im aktuellen Umfeld, das in allen Berichten von Ausdifferenzierung der Bürolagen geprägt ist und von zunehmenden Schwierigkeiten außerhalb der Top-7 ausgeht, Büros und Geschäftshäuser in Sekundärlagen zu finanzieren. Das wiederum entspricht auch den PLATOW-Rückmeldungen aus dem Markt. ■

PROJEKTENTWICKLUNGSEERHOLUNG STARTET BEI -77% GG. PEAK BEI WOHNEN

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

Ab 2027 erwartet der Bulwiengesa „Development Monitor“ wieder Wachstum. Allerdings ist der Startpunkt desaströs niedrig. Bei Wohnprojekten liegt er bei minus 77% gegenüber dem letzten Peak und immer noch -53% seit 2022. Allerdings ist aus Bulwiengesa-Sicht eine Trendwende sichtbar. Die Auftragseingänge legen wieder leicht zu. Projektentwickler reaktivierten Grundstücksankäufe und legten neue Fonds auf, so Bulwiengesa. Der Wohnungsbau werde 2026 den Fertigstellungstiefpunkt mit ca. 150.000 Einheiten bezogen auf Neubau/Geschosswohnungsbau erreichen. Die Zahl prognostizierte Ihnen „Der Immobilienbrief“ übrigens schon von der Expo Real 2022.

Trotz historisch niedriger Fertigstellungszahlen sende der deutsche Projektentwicklermarkt aktuell deutliche Signale der Erholung, relativiert **Bulwiengesa** das immer noch miese Zahlenwerk des letzten Jahres. Die niedrigen Zahlen der Fertigstellungen würden noch die Folgen der Krise verarbeiten. In der Praxis mehrten sich die Anzeichen für den Aufbruch in einen neuen Immobilienzyklus. Der „Development Monitor“ umfasse rund 22.908 Projekte mit einer Gesamtfläche von 178,3 Mio. qm.



Der Blick auf die Projektentwicklungstabelle für die A-, B- und C-Städte zeigt zum Jahresende 2025 auch noch im desaströsen Vorjahresvergleich ein deutliches Schrumpfen der Projektentwicklungen über fast alle Nutzungsarten und Stadtklassen hinweg. Deutschlandweit sinkt das Projektentwicklungsvolumen um 4,2%. Besonders stark ist der Rückgang in C-Städten (-10,2%), während A-Städte (-5,9%) ebenfalls deutlich verlieren. Der Markt zieht sich aus der Peripherie zurück. ►

Bulwiengesa – Entwicklung Projektentwicklungsvolumen Jahresende 2025



	Deutschland	A-Städte	B-Städte	C-Städte
Gesamte Fläche in qm	178.335.400	38.475.300	20.069.300	16.246.500
Δ zu 31.12.2024	-4,2%	-5,9%	-4,7%	-10,2%
Wohnfläche in qm	66.462.300	17.821.500	9.193.100	7.074.300
Δ zu 31.12.2024	-1,8%	-5,0%	-2,1%	-9,5%
Seniorenwohnen in qm	7.471.200	583.600	603.400	386.000
Δ zu 31.12.2024	-5,9%	+7,5%	-5,0%	-15,2%
Bürofläche in qm	27.384.400	11.164.800	4.228.200	3.557.400
Δ zu 31.12.2024	-11,7%	-11,9%	-11,1%	-12,3%
Handelsfläche in qm	10.044.400	1.674.300	1.219.000	842.700
Δ zu 31.12.2024	-3,4%	+2,4%	+2,4%	-11,6%
Logistikfläche in qm	54.059.500	3.571.300	3.220.700	2.658.300
Δ zu 31.12.2024	-2,7%	+3,9%	-2,9%	-4,5%
Hotelfläche in qm	6.714.500	2.116.600	623.800	501.400
Δ zu 31.12.2024	-5,5%	-2,1%	-10,7%	-20,8%
Sonstige Fläche in qm	6.199.300	1.543.200	981.100	1.226.400
Δ zu 31.12.2024	-4,0%	-7,1%	-8,4%	-11,5%

Büroprojektentwicklungen stürzen bundesweit weiter um -11,7% ab. In allen Stadtclassen ist die Entwicklung zweistellig negativ. Die Gründe haben PLATOW/ „Der Immobilienbrief“ schon oft aufgezeigt. **Jetzt folgen die Zahlen. Zunehmende Erkenntnisse aus der KI-Entwicklung sind nicht geeignet die von uns vorhergesagten Wellen zu neutralisieren.** Die nicht-zyklischen Wellen der Zinswende-Finanzmathematik, des Homeoffice und der ESG-

Herausforderungen dürften inzwischen eingepreist sein. Die wirtschaftlichen Entwicklungen insbesondere die relative Wettbewerbsfähigkeit und die hohen Abhängigkeiten von geopolitisch schwierigen Handelspartnern gewinnen politisch und medial zunehmend Bedeutung. Zu den Auswirkungen der KI auf Arbeitsplätze dominieren derzeit Horrormeldungen, die nach 40 Jahren PLATOW-Erfahrungen deutlich zu relativieren sind. Allerdings wird KI zu geändertem Nutzungsverhalten führen und gerade in einer Übergangsphase Nachfrage-Verwerfungen durch Unsicherheit und Attentismus nach sich ziehen können.

Handel verhält sich mit einem Deutschland-Minus von -3,4%, aber einem Plus in A- und B-Städte von jeweils +2,4% differenziert. In C-Städten (-11,6%) bleibt Handel toxisch. Logistik bleibt mit -2,7% in Deutschland relativ robust. A-Städte legen sogar +3,9% zu. Hotel-Projektentwicklungen sind mit -5,5% in Deutschland deutlich rückläufig. In C-Städten erfolgt mit -20,8% nahezu ein Einbruch. ►

DER FONDS Ausgabe 500

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

„Der Fondsbrief“ erscheint am **6. März 2026** zum **500. Mal** und belegt, dass **Beständigkeit, Wiedererkennbarkeit und konsequente Weiterentwicklung auch in bewegten Zeiten tragen**. 500 Ausgaben stehen für Kontinuität in einem Markt, der sich stetig wandelt. Für Einordnung statt Überreizung. Für Verlässlichkeit, Tiefe und Relevanz.

500-mal „Der Fondsbrief“ bedeutet:

- 500-mal pointierte Kommentare des **Chefredakteurs Markus Gotzi**.
- 500-mal differenzierte Analysen konkreter Fonds und anderer Sachwerte-Produkte.
- 500-mal Einordnung aktueller Angebote in dynamischen Märkten.
- 500-mal News, Hintergründe & Trends aus der Sachwerte- und Immobilienbranche und zu den Menschen, die sie gestalten.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses besondere Jubiläum gemeinsam mit uns begehen und die Ausgabe Nr. 500 von „Der Fondsbrief“ mit einer Anzeige unterstützen. Wir freuen uns auch über ein Grußwort zu diesem besonderen Anlass.

Unsere Anzeigenpreise sind, seit es den Euro gibt, unverändert:

- 1/1 Seite: 3.500,- Euro
- 1/2 Seite: 2.500,- Euro
- 1/3 Seite: 1.750,- Euro (alle Preise zzgl. gesetzlicher MwSt.)

Ihre Anzeige oder Ihren Beitrag benötigen wir bis zum **23. Februar 2026**.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung unter: info@rohmert-medien.de oder telefonisch unter 0152 – 59 51 19 48.



Firmen-News

MÜNCHEN: Deutsche Finance Group beendet das Mandat mit **Scope Fund Analysis GmbH**; das Scope Asset Management Rating wurde auf „Withdrawal“ gesetzt und eingestellt. Das Unternehmen nennt als Gründe regelmäßige Überprüfung externer Ratings, regulatorische Rahmenbedingungen und interne Reportingprozesse.

MÜNCHEN: MEAG hat **Munich RE** und weitere institutionelle Investoren bei der Beteiligung an der Privatplatzierung von GD Towers über 2,5 Mrd. Euro beraten. GD Towers betreibt rd. 44.000 Funk-, Mast- und Dachstandorte in Deutschland und Österreich.

DORTMUND: Harpen hat ihr 170-jähriges Firmenjubiläum und den Umzug in neue Büroräume im SKOffice gefeiert. An dem Empfang nahm u.a. Dortmunds Oberbürgermeister **Alexander Kalouti** sowie Vertreter von **Sparkasse Dortmund** und **Copper Oak Ventures** teil.

DÜREN: Jagdfeld Real Estate investiert weitere rd. 2 Mio. Euro in die Revitalisierung des Parkhotel Quellenhof Aachen und beziffert die Gesamtinvestitionen seit 2020 auf rd. 10,6 Mio. Euro. 98 Zimmer in 1. und 2. OG wurden erneuert, öffentliche Bereiche und Technik modernisiert. Käufer/Mieter und Makler wurden nicht genannt.

OBERHAUSEN: Der Eigentümer **Leopard Germany Bero Senior GmbH & Co. KG** hält den Betrieb des Einkaufszentrums „BERO-Zentrum“ mit rd. 44.000 qm Nutzfläche trotz vorläufiger Insolvenzverwaltung aufrecht. **White & Case** stellt den vorläufigen Insolvenzverwalter.

Zwar ist das Volumen der Wohnflächen im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 66,5 Mio. qm (-1,8%) gesunken, doch die Stimmung drehe sich, erwartet **André Adami**, Head of Residential. Der Tiefpunkt sei nun endgültig erreicht. Zwar würden 2025 nur etwa 180.000 und 2026 lediglich rund 150.000 Wohneinheiten im Neubau-Geschosswohnungsbau fertiggestellt, doch die Marktaktivität ziehe spürbar an. Ab 2027 sei dann wieder mit einer nachhaltigen Steigerung der Fertigstellungen zu rechnen. Für PLATOW könnte es aufgrund der Realisierungszeiten aber auch noch länger dauern, es sei denn es könnten schon fertige Genehmigungen aus den Schubladen gezogen werden.

Auch aus Sicht von Adami hängt die Realisierung weiterhin an den Finanzierungsbedingungen. Geopolitische Instabilitäten und das Zinsniveau hätten die Risikobewertung der Banken grundlegend verändert. Für die BayernLB. spricht **Holger Kuball**, Leiter Wohnungswirtschaft der **DKB AG**. Banken stünden auch in einem schwierigen Marktumfeld mit Projektentwicklungsfinanzierungen und müssten dem Markt angepasste Finanzierungsbedingungen zu Grunde legen. Professionalität, Lage und Objektqualität seine die Finanzierungskriterien. Dennoch bleibe das Umfeld fordernd. Banken forderten aktuell differenziert nach Assetklassen und Sicherheitenstruktur Eigenkapitalquoten von rund 25% sowie hohe Vorvermarktungsquoten. [Mit Blick auf die Realitäten bedeuten Vorverkaufsquoten aber oft einen deutlich höheren Eigenkapitaleinsatz, das ja für den Vorverkauf Grundstück, Planung, Genehmigung und Vertriebskosten komplett aus EK vorfinanziert werden müssen.](#) ■

GARBE PYRAMID MAP SIEHT NUR GEDÄMPFTE DYNAMIK AUF EUROPAS LOGISTIKIMMOBILIENMÄRKTEN

Logistikmärkte hängen in besonderem Maße vom wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld ab. Das ist in den vergangenen Jahren deutlich volatil geworden. Eine nachhaltige Beruhigung der Rahmenbedingungen ist derzeit nicht absehbar. Die Garbe Pyramid Map sieht deshalb auch nur gedämpfte Dynamik auf Europas Logistikimmobilienmärkten. Kurzfristig seien auch keine starken konjunkturellen Impulse zu erwarten. (WR+)

Während die durchschnittliche jährliche Mietentwicklung in den vergangenen fünf Jahren noch bei 5,7% gelegen habe, sei für die kommenden fünf Jahre lediglich mit einem Plus von 1,9% pro Jahr zu rechnen. Bei den Renditen bzw. Multiplikatoren dürfte das aktuelle Zinsniveau eingepreist sein. Seit dem Wendepunkt am Ende des letzten Marktzyklus im Q2 2022 stieg die durchschnittliche Spitzenrendite über 122 Regionen von 4,6% auf 5,7%. Bis 2030 rechnet **Garbe** für eine große Mehrheit der europäischen Logistikimmobilienmärkte mit einer Fortsetzung eines moderaten Renditerückgangs auf 5,2% erwartet. Zu diesen Ergebnissen kommt **GARBE Research** im gemeinsam mit Oxford Economics entwickelten Forecast der aktuellen GARBE PYRAMID MAP, der 88 von insgesamt 122 europäischen Logistikregionen enthält. ►

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

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

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

Redaktioneller Beirat:

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

Chefvolkswirt:

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

Wissenschaftliche Partner:

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

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

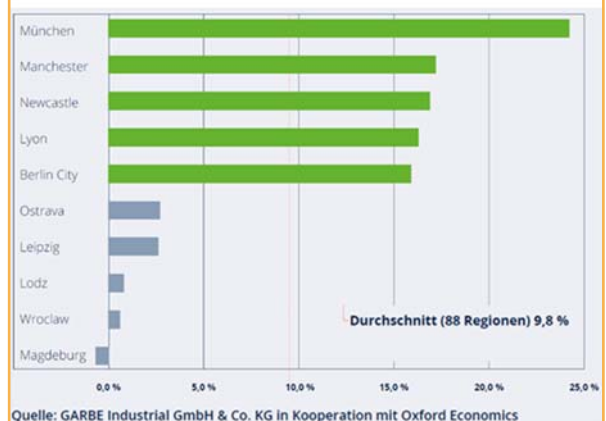
Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

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

Trotz der insgesamt gedämpften Marktdynamik zeigt der GARBE-Forecast in einer Vielzahl europäischer Logistikmietmärkte weiterhin Wachstumspotenzial. In 45 der analysierten Regionen wird bis 2030 ein Anstieg der Spitzenmieten von mehr als 10% erwartet. Die stärksten Impulse kommen aus etablierten Kernmärkten in Ländern wie Deutschland, Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden. Besonders München hebt sich dabei deutlich von den übrigen Märkten ab.

Prognostizierte Mietentwicklung Top- und Low-Performer 2025 bis 2030



Auffallend sei eine zunehmende Entkopplung zwischen geopolitischen Ereignissen und deren unmittelbarem Einfluss auf die europäischen Logistikimmobilienmärkte. Marktreaktionen erfolgen häufiger zeitverzögert. Das zunehmend intransparente und unberechenbare Marktumfeld erhöhe zugleich die Anforderungen an Investoren und Betreiber von Logistikimmobilien. Erfolgsentscheidend seien insbesondere eine klare strategische Ausrichtung, fundierte lokale Marktkennntnis und eine konsequente Umsetzung auf Standort- und Portfolioebene. Bei hoher Unsicherheit entscheide weniger der Zyklus als die Qualität des Asset Managements.

Im Blick auf die Länder ist in Großbritannien eine Konsolidierung zu erwarten. Auffällig sei das zunehmende Interesse asiatischer E-Retailer mit konkreten Expansionsplänen. Insgesamt seien großflächige Logistikimmobilien in etablierten Regionen wie dem Nordwesten Englands oder den Midlands mit den Wirtschaftsräumen Manchester und Birmingham gefragt. Der französische Logistikimmobilienmarkt zeige sich stabil mit einem vorsichtig positiven Ausblick. Die Nachfrage wird weiterhin stark von Einzelhandel und E-Commerce getragen. Gleichzeitig verlagert sich die Nachfrage von älteren Beständen hin zu modernen, ESG-konformen Logistikimmobilien. ■



Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die Immobilienbranche jederzeit, tagesaktuell, kostenlos.

www.rohmer-medien.de