

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 619 | 12. KW | 16.03.2026 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist schon beeindruckend, wie Trump missliebige Regierungen souveräner Staaten jetzt in Serie abräumt. Das kennt man von Vierjährigen. Wenn die einmal bei „MauMau“ gewonnen haben, wollen sie immer weiterspielen. Freitags (Nr. 618) schrieb ich Ihnen: „**Trump bereitet einen Iran-Krieg vor.**“ Samstags fing er an. Allerdings hat man in der Schule vergessen, **Trump zu erklären, dass es einen Unterschied macht, ob man einen verbrecherischen Hampelmann abräumt**, der seinem eigenen Machtapparat längst zu schwer geworden war, **oder ob man einer vielköpfigen Hydra eines fundamental verankerten Netzwerkes den Kopf abschlägt, dem dann sofort zwei neue nachwachsen.** Schon Herkules wusste, dass man dann den Stumpf ausbrennen muss. Das geht nur mit „boots on the ground“. Die Annahme, aus der Luft gewinnen zu können, ging schon bei Dünkirchen kriegsentscheidend schief, als **Göring** seinem GröFaZ versprach, allein mit der Luftwaffe die Evakuierung des eingeschlossenen britischen Expeditionskorps verhindern zu können. Das ermöglichte 1940 die Rettung von über 330.000 alliierten Soldaten. Das veränderte den Krieg.

Bislang war aber sowieso das Umbringen missliebiger Regierungen vor Kriegsbeginn immer eher ein Tabu. Schließlich könnte es ja auch einen selber treffen. Im Iran fehlt mir zudem im Gegensatz zu Venezuela eine Alternative. Ohne Revolutionsführer gibt es keine Revolution. Allerdings hat auch ein Chaos-Szenario den Vorteil, dass ohne Waffen und Geld aus dem Iran der Hamas, den Huthi und der Hisbollah das Rückgrat bricht. Wie vor zwei Jahren Nato-Ex-General **Lothar Domröse** im Backgroundgespräch deutlich machte, hat Frieden in Nahost nur dann eine Chance, wenn die alten Männer im Iran verschwinden. Dort kämpfen aber 20% der Bevölkerung mit Terrorgarden nicht nur um Macht- und Privilegien-Erhalt, sondern teilweise auch um ihr Leben. Oder kennen Sie eine Revolution mit friedlicher Geschichtsaufarbeitung.

Aber, wie auch Merz feststellte, ist jetzt nicht die Zeit, unseren Verbündeten die Welt zu erklären, sondern es müssen Probleme gelöst werden. **Wenn die Atomgefahr real war, war der Krieg „alternativlos“.** Wenn nicht, ist es zu spät. Wenn es schnell geht, bleibt es ohne dauerhafte Folgen. Wenn es länger dauert, Lieferketten gebrochen werden, Versprechen des Iran mit Schließung der Straße von

Hormus und Barreelpreisen von 200 USD langfristige Realität werden oder sogar die Region in Brand gerät und dann **Zinseffekte und Vermögensverdampfung an den Börsen** auftreten, **wird es die Weltwirtschaft ins Mark treffen.** Aber wenigstens kennt jetzt auch Trump die Straße von Hormus. Schul-Geografie hätte geholfen. **ABER:** Mit einer nach Gaza und Iran **in Verbindung mit neuer Drohnen-Billig-Technologie geänderten Terror-Lage müssen sich Fachleute beschäftigen.** Ich bin zum Glück kein Massenveranstaltungs-Fan bei Fußball, Demos oder Weihnachtsmärkten.

Ernster Exkurs: Anne Wiktorin, die profilierte Immobilienjournalistin des HANDELSBLATT, ist am 9. März im Alter von 64 Jahren gestorben. Ich kannte, mochte und schätzte sie seit über 25 Jahren. Als Vorsitzender unseres Immobilienjournalisten-„Verbandes“, **immpresseclub e. V.**, spreche ich den Angehörigen, Freunden und Kollegen unser Beileid aus. **Kurt Becker** erinnert sich an Anne (vgl. S. 16).

MIPIM IM SCHATTEN DES IRANKRIEGES IST VORBEI

Man hört und sieht relativ wenig. Ein offizielles Zahlenwerk habe ich noch nicht gefunden. Ich sehe es positiv. Vielleicht kommt die Mipim zurück, an die ich mich gerne erinnere - als es noch um Kennenlernen, Lernen und Gespräche ging und nicht darum, wer den Flaneuren die dicksten Schiffs-Hinterteile entgegenstreckte oder wer den größten Stand hat. **Klaus Franken** von **Catella PM** bringt es auf den Punkt: „Selten war diese internationale Messe wichtiger. Neben den Zauderern in Deutschland traf man hier das durchaus tatkräftige internationale Kapital, dass sich jetzt die besten Gelegenheiten sichert.“ Zusammengefasst besagen die bekannten Statements, dass gerade auch im Licht des Irankrieges die internationale Sichtweise auf Deutschland und Europa weit besser ist als unser eigener Blick in den Spiegel. **Zwar fehlt die Dynamik, aber dafür punkten Kapital, Stabilität und Rechtssicherheit.** Für uns war **Gudrun Escher** vor Ort (vgl. S. 3 und S. 14).

„Erfahrung kann nur schwerlich durch Phantasie ersetzt werden“, schrieb schon **Henry Havelock Ellis** der Immobilienwirtschaft ins Stammbuch



Sorry, es geht noch 1 Seite weiter

Henry Havelock Ellis

(1859–1939 Britischer Sexualforscher – Quelle **LBS** Kalender). „Man kann es im Leben auf zweierlei Art zu etwas bringen: Durch eigenes Können oder durch die Dummheit der anderen“ (Jean de La Bruyères, 1645–1696). Eine intellektuelle städtische Sonderleistung mit Blick auf die o. g. Aphorismen, könnte der **BUNDESBANK** Glück bringen. Die gibt ihren traditionsreichen und für die deutsche Prosperität stehenden Campus in Bockenheimer auf. Frankfurts OB **Mike Josef** zeigt Interesse an einem Erwerb von Teilen des alten Bundesbank-Campus einschließlich des sanierungsbedürftigen Hauptgebäudes (vgl. S. 7). Die freiwillige Übernahme des Haupthauses dürfte vor dem Hintergrund der Sanierungsunsicherheiten, bei denen es locker um 100 Mio. Euro rauf oder runter geht, eine interessante immobilienwirtschaftliche Herausforderung für den Stadtsäckel sein. Standortqualität und Kosten trennen Welten. Hamburg macht es auch gerade beim Elbtower vor (vgl. S. 10). Wenn man, wie die Bundesbank bislang annahm, keine Wahl hat, eines der wichtigsten deutschen Denkmäler der Nachkriegszeit zu erhalten, bezahlt man solche Bundesbank-Bilanz-Peanuts. Immobilienwirtschaftlich bleibt man besser weit weg von solchen schwarzen Löchern. Schließlich stellt sich für die Stadt vor dem Hintergrund der horrenden Sanierungskosten, die Bundesbank-Präsident **Joachim Nagel** auf einer PK letzten Mittwoch plakativ beschrieb, sicherlich dieselbe Frage, ob man nicht mit weniger Geld in Toplage der Innenstadt deutlich mehr anfangen könnte. Einen großen „Vorteil“ hat die Bockenheimer Prärielage ohne jegliche Infrastruktur aber für die geplante Europäische Schule: Die Schüler können wo nirgends hin! Ich finde es eigentlich nicht lustig. Bei der sowieso offenen Frage, was aus „unserem“ Deutschland der Prosperität und der Stabilität geworden ist, tut die Aufgabe des Bundesbank-Gebäudes als sichtbarer „Anker der Geldwertstabilität“ mir und der „DM-Generation“ natürlich weh.

BW-Wahl: WIE GRÜN IST DIE DEUTSCHE JOURNALLE?

Wohl über 80% der Journalisten dürften zu den Gutmenschen gehören. Der Rest ist CDU oder FDP. Auf den letzten Metern vor dem sicheren Wahlziel stolperte **Manuel Hagen** trotz eines Gewinner-Plus von 5,6%. Mit 0,5% Vorsprung stellen die Grünen, die den Ruin des wirtschaftlich gebeutelten „Ländle“ wesentlich zu verantworten haben, nun doch wieder den Landesvater. Das Zünglein an der Waage war ein 8 Jahre altes „Rehbraune-Auge-Video“ eines damals 29-Jährigen, das Grüne als sexistisch anprangerten und die Medien wahlentscheidend ausschalteten. Natürlich war der Spruch fürs deutsche Gender-Herz blöd. Ich fand es mehr als harmlos. Schließlich waren „Rehbraune Augen“ waren das letzte, wo ich mit 29 Jahren hingeschaut habe. Gutmenschen lösen (leider) unsere Probleme nicht. Aber die wirkliche Frage ist doch, wie Grün sind ei-

gentlich unsere öffentlich rechtlichen Klima-, Kultur- und Sozial-Medien, die den Wahlausgang mit selektiver Darstellung und Auswahl zu verantworten haben. Unser „Lieblingsstatistiker“ hat sich der Frage einmal angenommen und mich auf eine Studie verwiesen. Die Journalismus-Professoren **Michael Steinbrecher** und **Günther Rager**



(em.) an der TU Dortmund haben 2023/24 knapp 40.000 Journalisten befragt. Ausgewiesen grüne (41%), rote (16%) und linke Journalisten (6%) machen zusammen fast zwei Drittel aus. Mit den wahrscheinlich „verkappten“ Klima- und Gender-Spezialisten bei 23% ohne Partei-Neigung und den kleinen Parteien haben die 8% CDU- und 3% FDP näheren Kollegen keine Meinungsmacher-Chance. Das dürfte vieles erklären, was uns die letzten 15 Jahre umgetrieben und oft ins ökonomische Abseits gestellt hat.

Ansonsten haben wir einen Scope-Blick auf das manchmal auch medial selbst verschuldete Elend vieler Offenen Immobilienfonds geworfen, denen anscheinend nicht nur die Argumente, sondern auch die Budgets ausgehen. Seit August 2023 laufen jetzt jeden Monat die Anleger davon. Die Bundesbank Entscheidung ist eine längere Kommentierung ebenso wert wie der Elbtower (Ohne Stadt-Power kein Elb-Tower). Der ZIA sieht starke Signale der Politik. Bei den Mipim Awards setzte sich deutsche Wettbewerbsfähigkeit fort. Wir bestimmen in der Jury nicht mehr mit. Wir verlieren.

Immobilienwirtschaftlich bleibt Europa im Wohnungs-rausch. Bei Büros und Kapitalanlage regieren jetzt FOBO und HALO (Quelle: WELT 8.3.). FOBO bezeichnet die „fear of becoming obsolete“, also die Angst davor, durch KI überflüssig zu werden. Diesen stehen wiederum die HALO-Assets wie Wohnen gegenüber: Heavy Assets, Low Obsolescence, also geringe Gefahr überflüssig zu werden.

FOBO trifft natürlich auch uns Journalisten - ca. 80% braucht niemand mehr. Aber erinnern Sie sich: „Erfahrung kann nur schwerlich durch Phantasie ersetzt werden.“ Wir „20%“ sind nämlich HALO!

Deshalb begeben sich jetzt in den kommenden Monaten auf die Suche nach den „Hidden Champions der Immobilienwirtschaft“, die Immobilienwirtschaft und Know how seit Jahrzehnten leben und nicht mit einer Vorstandsvertrags-Unterschrift erworben haben.

Ich wünsche Ihnen Viel Spaß beim Lesen

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
MIPI im Schatten des Irankrieges (Rohmert)	3
Scope: Offene Immobilienfonds weiterhin im Abwärtstrend (Rohmert)	5
Bundesbank verlässt traditionsreichen Campus (Rohmert)	7
Ohne Stadt-Power kein Elbtower (Rohmert)	10
Bauvorbescheid für den Hamburger Elbtower (Richter)	10
TD: Vier Makler mit mehr als 1 Mrd. Euro Verkaufsvolumen und fast 50% Marktanteil	13
MIPI Awards 2026: Kein Deutschland - dreimal Paris und zweimal Kopenhagen (Escher)	14
C&W: Investoren kehren in den europäischen Hotelsektor zurück	17
Robert C. Spies: Anschlussfinanzierungen bringen Retail-Investments unter Preisdruck	17
JLL: Europa bleibt im Wohnungsrausch (Rohmert)	18
Dahler: Markt für Premiumwohnmobilien sortiert sich neu (Rohmert)	19
E&V: Wohnimmobilienmarkt Frankreich	20
Impressum	20

Nachruf

Zum Tod von **Anne Wiktorin**
(Kurt E. Becker)

16

Autoren der heutigen Ausgabe:

Kurt E. Becker; Dr. Gudrun Escher; Sabine Richter; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“.

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

Aurelis Real Estate, BVT Unternehmensgruppe; vdp Research GmbH, Voylà 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.

MIPIM IM SCHATTEN DES IRAN-KRIEGES

Weniger Trubel, mehr Effizienz

Die Mipim ist gelaufen. Der Tenor der Zitate ist relativ eindeutig. Die eigene Assetklasse ist gerade gefragt. Ansonsten bleibt die klare Turnaround Botschaft aus. Vielleicht erleben wir einfach nur wieder ein altes und gleichzeitig ein neues „new normal“. Zeit wäre es, der Immobilienwirtschaft wieder eine Chance zu geben. Wäre es wirklich schade, wenn die Zeit der Manager, die sich im Zuge immer weiter sinkender Zinsen et vice versa steigenden Multiplikatoren mit Ergatterung eines Angestellten-Vertrages in der institutionellen Immobilienwirtschaft zu Immobilien-Fachleuten aufschwangen und auch Erfolg damit hatten, vorbei ist? (WR+)

Vielleicht kommt jetzt wieder eine Zeit der Hidden Champions mit mittelständischen Strukturen und Immobilien Know how, das nicht nur vom zinslosen Geld lebt. „Der Immobilienbrief“ wird sich auf die Suche nach den Hidden Champions begeben. Allerdings ist in der möglicherweise jetzt kommenden Aufschwungphase der kleine Angestellte im Vorstandsrang, dessen Risiko sich auf die Alternative Arbeit oder Abfindung beschränkt, im Vorteil. Er kann mit dem Geld anderer Leute einfach auf den aktuell laufenden Trend setzen.

Das Zahlenwerk zur Mipim ist noch nicht klar. Dieses Jahr kam der Iran-Krieg mit weiterem Verunsicherungscharakter zu Energie, Lieferketten, Inflation, Börsen und Zinsen. hinzu. Wenn's schnell geht, wird es halb so

Schlüsselzahlen Mipim (Quelle Homepage)			
20.000+	4 Billionen €	90	300+
Teilnehmer*	of assets managed by investors attending*	Länder*	Stände

schlimm. Wenn es lange dauert, wird es lästig. Die aktuelle Situation hat aber für die Immobilienwirtschaft keinen kurzfristigen positiven Ast der Erwartungen. Es kann nur weniger schlimm kommen. Mit dem Lufthansa-Streik, der sich auf die Verwerfungen des Flugverkehrs durch den Iran Krieg aufsetzte, setzt sich die Mipim-Tradition fort. In gefühlt der Hälfte aller Mipims gab es Streiks oder Unwetter.

Statements der Branche

Ein paar Statements fassen die Stimmung zusammen: Klaus Franken, GF Catella Project Management mit 4.000 Wohnungen und dem KÖTower in Realisierung,

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

meint: „Selten war diese internationale Messe wichtiger. Neben den Zauderern in Deutschland traf man hier das durchaus tatkräftige internationale Kapital, dass derzeit bereits sehr engagiert in Deutschland aktiv ist und sich die besten Gelegenheiten sichert. Während für die einen der Iran-Krieg eine willkommene Begründung fürs weitere Abwarten ist, nutzen die anderen die Chancen und machen Geschäfte. Kapital vor allem aus dem Ausland ist verfügbar. Sinnvolle Investments können wieder getätigt werden. **Wo soll das Kapital hin - nach Russland, China, Nahost, USA?** Europa und Deutschland bieten verlässliche Rahmenbedingungen und ein stabiles Rechtssystem. In Deutschland steht Wohnungsbau ganz oben auf der Wunschliste des Kapitals. Zunehmend gelingt es Verkäufer, Städte, Bauindustrie und Anleger auf einen Nenner zu bringen. Im Messegelände war viel Platz, offenbar waren weniger nach Cannes angereist - aber die für uns wichtigen Geschäftspartner waren reichlich und kompetent vertreten. Wir reisen mit einem Sack voll Arbeit heim, 2026 verspricht ein sehr geschäftiges Jahr zu werden.“

Gerald Tschörner, Geschäftsführer, Red Square

GmbH: „Die diesjährige MIPIM hat gezeigt, dass die Immobilienwirtschaft weiterhin in einer Übergangsphase steckt. Finanzierungskrise, weiterhin zu hohe Kosten, zu hohe Grundstückspreise und stockender Exit bremsen noch den Markt aus. Andererseits war eine leichte Aufhellung der Stimmung spürbar. Zumindest eine Minderheit erwartet eine moderate Verbesserung mit realisierbaren Opportunitäten.“ + + + Für **Francesco Fedele**, CEO **BF.direkt AG** ist die Eskalation im Nahen Osten auf jeden Fall ein akuter Stressfaktor für die Immobilienwirtschaft, auch in Deutschland. Schlagartig habe sich das Risiko erhöht. Das träfe die Immobilienbranche möglicherweise doppelt über höhere Zinsen bzw. Credit-Spreads und über steigende Betriebs- und Baukosten. Zur Mipim fahre er aber dennoch, da dort sehr viele internationale Player seien, die nicht so kritisch auf den deutschen Immobilienmarkt schauten und schon wieder bereit seien in Debt Produkte zu investieren. + + + Für **Prof. Steffen Sebastian**, **IREBS**, ist klar, dass Investoren und Projektentwickler in solchen Unsicherheitsphasen zunächst mit Zurückhaltung reagierten. + + + Mipim-Ewigkeitsgast Prof. **Thomas Beyerle** meint im Background, er müsse diesmal Geld verdienen und nicht ausgeben. Er sei nicht auf der Mipim. ▶

Personalien

FRANKFURT: Sascha Hane-kopf, Ulf Buhleemann, Steffen Sauer, Cem Ergüney, Felix von Saucken, Sebastian Martin, Felix Kluge, Frank Leukhardt, Manuel Aller, Michael R. Baumann und Felix Kugler wurden bei **Colliers Deutschland** zu Gesellschaftern ernannt. Neben vier bestehenden Minderheitsgesellschaftern steigen sieben weitere Geschäftsführer als neue Gesellschafter ein. Die Colliers Germany Holding bleibt Mehrheitsgesellschafterin. Ziel ist eine stärkere unternehmerische Mitverantwortung und strategische Mitgestaltung auf nationaler und internationaler Ebene.

Wie geht es weiter?

Auch unser Bekanntenkreis bei der Mipim ist kleiner geworden. Wenn wir diesmal selber mit 22 Mipim-Teilnahmen, ohne je dort einen Cent Umsatz gemacht zu haben, gefragt worden sind, hielten wir uns mit unseren Empfehlungen auch eher an Radio Eri-van. Wenn Sie sehr gut vorbereitet sind und einen vollen Verabredungskalender haben, macht die Mipim auch ökonomisch Sinn. Sonst macht die Mipim eher Spaß mit Schwerpunkt auf Sonnwendfeier der Branche. Vielleicht müssen wir das nach den aktuellen Erfahrungen überdenken. Vielleicht kommt die alte Mipim ein wenig zurück. In den Anfangsjahren der 90er Jahre konnte man gut Kontakte knüpfen. Aber seit den 2010er Jahren hat sich das „professionalisiert“. Wer ohne Kontakte und Termine über die Messe läuft, kommt selten zu relevanten Gesprächen. Oft bleiben die Regional-Stände in ihrer eigenen Regionalblase. Das sagt nur niemand, da ja die Kosten begründet werden müssen. Die angemieteten Schiffe, die dem Hafen-Flaneur ihre prallen Hinterteile entgegenstrecken, sind in einer Branche, die in den letzten 5 Jahren Anlegern, Aktionären und sonstigen Stakeholdern eher Unannehmlichkeiten verursacht hat, eher peinlich.

Am Ende, so die „Der Immobilienbrief“-Erwartung, werden wir wieder das traditionelle Zahlenwerk zu hören bekommen, auch wenn es nicht mehr so sichtbar ist. Wahrscheinlich haben die Kurzzeit-Aufenthalte zugenommen. Über 20.000 Teilnehmer aus rund 90 Ländern seien vor Ort. Rund 6.000 Investoren, die zusammen Assets im Wert von etwa 4 Billionen Euro verwalten, seien registriert, berichtet das bislang findbare Zahlenwerk. Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der letzten Jahre

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

OSNABRÜCK: Judith Klara Weiß wurde zum 1. Januar 2026 von Lührmann zur Geschäftsführerin am Standort Osnabrück ernannt. Sie ist seit 2015 im Unternehmen tätig und erhielt 2022 Prokura. In ihrer neuen Funktion verantwortet sie die strategische Weiterentwicklung des Vermietungsgeschäfts sowie den Ausbau der Marktposition in der Region.

ZÜRICH: Urs Baumann ist seit dem 1. März 2026 Chairman des Urban Land Institute (ULI) Schweiz. Der Chief Development Officer von Swiss Prime Site folgt auf Reimer Siegert von Empira AG. Baumann gehört seit Jahren dem Executive Committee des ULI an.

BERLIN: Lukas Kramer (30) wurde von PROMOS consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH zum Chief Financial Officer (CFO) bestellt. Zuvor war er Geschäftsführer und COO einer inhabergeführten Unternehmensgruppe mit Fokus auf Skalierung und Finanzstrukturen.

HAMBURG: Sebastian Hönig wurde zum 1. März 2026 von Savills zum Director Business Intelligence & Innovation im Bereich Building & Project Consultancy ernannt. Er berichtet an Daniel Gerdemann. Hönig wechselt von Statista.

MÜNCHEN: Bettina Klenk hat zum 1. Februar 2026 von PAN-DION zusätzlich zur Leitung des Standorts Stuttgart die Niederlassungsleitung München übernommen. Klenk verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienprojektentwicklung.

scheint die Stimmung in Cannes 2026 überraschend optimistisch. Das kann allerdings auch der Positivauslese der Anwesenden geschuldet sein. Außerdem dürften auch viele Mipim-Verträge langfristig geschlossen gewesen sein. ■

OFFENE IMMOBILIENFONDS WEITER IM ABWÄRTSTREND

Seit 30 Monaten geht es nur bergab

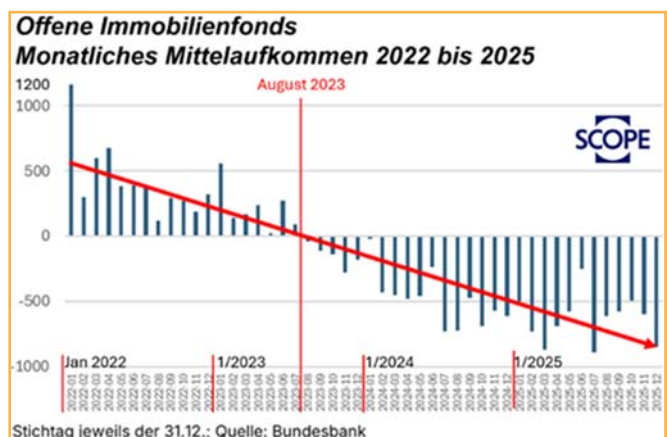
Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist „Der Platow Brief“

Seit August 2023 verschwindet jeden einzelnen Monat mehr Geld als herein kommt. Skandale, Abwertungen und Fondsschließungen sorgen für negative Botschaften. Die Manager igeln sich ein, statt mit Argumenten nach außen zu gehen. Die Ratingagentur Scope erwartet auch für 2026 weitere Mittelabflüsse. PLATOW und „Der Immobilienbrief“ fallen vor Rendite- und Bewertungshintergrund bereits seit der Zinswende nur noch wenige Vertriebsargumente für Offene Immobilienfonds (OIF) ein. Zwar dürften die meisten OIF die Bewertungssexzesse mancher (Wohn-) Immobilien AGs mit Makler-Bewertungshilfe nicht mitgemacht haben, dennoch geht der Markt noch von einigem Optimismus aus. (WR+)

Nach wie vor gehört „Der Immobilienbrief“ immer noch zu den Befürwortern der OIF für das breite Publikum zur Immobilien-Diversifizierung – auch wenn es vor ständig neuem Informationshintergrund und dem Informationsungeschick der sich hinter ihren Verwaltungseinnahmen versteckenden Fondsmanager immer schwerer fällt. Die meisten Fonds, allen voran die Schwergewichte mit Bankenhintergrund, realisieren aktuell jedoch ausreichend Objektverkäufe, um die Rückgaben bedienen zu können. Die Liquiditätsquote der Fonds liegt durchschnittlich bei 15,2% des Fondsvermögens.

Das von Unsicherheit geprägte makroökonomische Umfeld, anhaltend schwache Immobilien-Transaktionsmärkte, deutliche Mittelabflüsse und einzelne Rücknahmeaussetzungen belasten die Branche, so die Ratingagentur Scope. Geopolitische Spannungen wie jüngst der Irakkrieg drückten zusätzlich auf die Stimmung an den Finanzmärkten. 2025 verzeichneten offenen Immobilienfonds einen Nettomittelabfluss von rund 7,6 Mrd. Euro. Ca. 5,9 Mrd. Euro waren es bereits 2024. Scope rechnet für 2026 mit einem weiteren Rückgang des Gesamtvermögens. Allerdings würden schon einige Fondsanbieter einen Rückgang der Kündigungen feststellen. Das macht Fondsmanager zuversichtlich. Der Boden, geschweige denn der Wendepunkt, ist aber noch nicht erreicht.

Fonds müssen deshalb Immobilien zur Liquiditätsbeschaffung veräußern. Das Verkaufs- bzw. Liquiditätsmanagement scheint in der Gesamtstatistik zu funktionieren, wenn auch einige kleinere Fonds Anteilsrücknahmen aussetzen mussten. Im Jahr 2024 belief sich das Objektverkaufsvolumen sämtlicher Fonds lt. Scope auf rund 5,3 Mrd. Euro, während der Nettomittelabfluss 5,1 Mrd. Euro betrug. Im Jahr 2025 stieg das Verkaufsvolumen auf 6,7 Mrd. Euro. Der Nettomittelabfluss lag im



Saldo mit 6,2 Mrd. Euro wieder darunter. Auch für 2026 gibt der überwiegende Teil der Fondsmanager gegenüber Scope an, die zur Liquiditätsbeschaffung erforderlichen Verkäufe realisieren zu können. **Die Manager der fünf Flaggschiff-Fonds sehen daher weiterhin eine Aussetzung der Rücknahmen als unwahrscheinlich ein. Für einzelne Fonds kann Scope weitere Rücknahmeaussetzungen dennoch nicht ausschließen.**

Auf Grundlage der zum 30. Januar 2026 verfügbaren Daten hielten die 26 von Scope analysierten Fonds liquide Mittel in Höhe von zusammen 15,4 Mrd. Euro. Das entspräche einer Liquiditätsquote von durchschnittlich 15,2% des Fondsvermögens. Damit liegen die Fonds weiterhin deutlich über der regulatorischen Mindestliquiditätsanforderung von 5%. Aufgrund von Bewertungsanpassungen seien die Fonds deutlich konservativer bewertet als in den Vorjahren. Die Vermietungsquoten der offenen Immobilienfonds bleiben mit durchschnittlich 92,6% auf einem soliden Niveau wie auch schon im Vorjahr 2024 mit 92,4%.

Die Herausforderungen für Büroimmobilien blieben dennoch beträchtlich. Die Leerstandsquoten seien in einigen Fällen deutlich gestiegen. Der Großteil der Fondsportfolios bestünde jedoch weiterhin aus Core-Immobilien in europäischen Märkten, die ein hohes Maß an Stabilität bieten, urteilt Scope. **Gleichzeitig hat sich lt. Fondsverband BVI die Bedeutung von Büroimmobilien in den Portfolios deutlich vermindert.** Der Anteil der Netto-Mieterträge von Büros hat sich von 68% auf 46% reduziert. *Der „Anlagediamant“ früherer Jahrzehnte, das großvolumige Büro, das viel Geld wegpackt, sichere Mieteinnahmen hat und vergleichsweise wenig Verwaltungsaufwand hat, wird heute deutlich anders beurteilt. Ohne kontinuierlichen Wertzuwachs mit „Renditekompression“ durch sinkende Zinsen, einer technischen Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren und vor dem Hintergrund von KI wird die Rechenbarkeit schwieriger.* Aufgrund von Wertberichtigungen in den Immobilienportfolios einiger Fonds und negativer Effekte aus Verkäufen betrug lt. Scope die Zwölfmonatsrendite Ende 2025 minus 1,2%. Auch zum 31. Januar 2026 lag der Durchschnitt der Branche bei minus 1,2% - in einer Spanne von minus 18,2% bis plus 3,2%. Für das Jahr 2026 erwartet Scope im Durchschnitt grundsätzlich eine Erholung der Renditen. ■



35000
STANDORTE



3500
GEPRÜFT



350
AUSGEWÄHLT

**Auslese entscheidet
über Performance**

www.habona.de

BUNDESBANK VERLÄSST TRADITIONSREICHEN CAMPUS

Nur das Gold bleibt da – Gelingt Quadratur des Kreises?

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

PLATOW-Herausgeber und langjähriger Kollege Frank Mahlmeister hat sich letzten Mittwoch die Pläne der Bundesbank angehört, die Bundesbank-Präsident Joachim Nagel vor Journalisten präsentierte. Wir erinnern uns vorab: Über viele Jahre war die Zusammenlegung aller Mitarbeiter auf dem zu erweiternden Campus der Bundesbank im Frankfurter Norden beschlossene Sache. Das traditionsreiche Landmark-Building der 70er Jahre, der fast 220m lange, 54m hohe und nur 17m tiefe Beton-Riegel in „beton brut“ war nach 50 Jahren an des Ende der Lebensdauer angekommen. Die Sanierungsplanung mit den Erweiterungen sollte wieder 50 Jahre halten.

Entsprechend hoch waren die Begehrlichkeiten aller Beteiligten an Autarkie, ESG, Sicherheit des Gold-

schatzes, Qualität als Wertstofflager, Städtebau und Arbeitsplatzqualität. Dem Erhalt des prominenten, teilweise denkmalgeschützten Hauptgebäudes standen als politische Entscheidung Tradition und energetische Gesichtspunkte Pate und weniger der reine Kostenaspekt – schließlich war mit Bezug 1972 damals alles verbaut worden, was als modern galt und heutige Schadstofflisten anführt. Untersuchungen machten wohl auch klar, dass die gebundene „graue Energie“ bei sicherlich kostengünstigerem Abriss und Neubau nie wieder hereinzuholen war. Das anschließende Konzept sah mehrere Neubauten vor, die alle Frankfurter Bundesbank-Mitarbeiter an dem Standort zentrieren konnten. Theoretisch wäre das auch für eine Anpassung an geänderte Flächenanforderungen unter



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

Personalien

HAMBURG: Jerremika Wilder wurde zum 1. März 2026 von **Savills** als Associate Director im Bereich Building & Project Consultancy sowie Property- und Facility Management eingestellt. Wilder wechselt von **apoprojekt**.

FRANKFURT: Dr. Raphael Schöttler (39) hat bei der **KanAm Grund Group** Anfang Februar 2026 die Leitung des Bereichs Capital Markets and Business Development übernommen. Zuvor war er seit 2023 Head of Financing/Treasury bei KanAm, davor Geschäftsführer der **Loanbox GmbH** und tätig bei der **Deutschen Bank AG**.

FRANKFURT: Dr. Tobias Brosze berät **GARBE Infrastructure** ab sofort exklusiv als Senior Advisor bei der Entwicklung neuer Partnerschaftsmodelle zwischen kommunaler Wirtschaft und institutionellem Kapital. Er war von 2014 bis 2024 technischer Vorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender der **Mainzer Stadtwerke AG**.

FRANKFURT: Maximilian Wüstefeld wird zum 1. August 2026 von **Cushman & Wakefield** zum Head of Logistics & Industrial Capital Markets Germany ernannt. Er berichtet an **Simon Jeschioro**. Wüstefeld wechselt von **JLL**.

BERLIN: Florian Kappes hat die europäische Flex-Office-Strategieberatung **Flex Forward** gegründet. Der Branchenexperte war zuvor u. a. bei **Instant Offices**, **Fora** und **technologywithin** tätig. Mit Flex Forward berät er europaweit Flex-Office-Anbieter, Immobilienbesitzer und Projektentwickler zu Marktstrategien sowie zur Integration flexibler Bürokonzepte.

Corona-Eindruck flexibel gewesen. Mit der Sanierung insbesondere der Schadstoffbeseitigung wurde begonnen. **1 Mrd. Euro mit erheblichem Risikopotential stand dafür durchaus im Raum.** Bundesbank-Präsident **Joachim Nagel** stoppte allerdings nach Vorstandswechsel den Erweiterungs-Neubau. Seit 2023 ist die Entwicklung offen.

Frank Mahlmeister von DER PLATOWBRIEF fasste die neuen Entwicklungen zusammen: **Die Bundesbank gibt ihre alte Zentrale auf und will eine Immobilie in der Frankfurter Innenstadt kaufen.** Die Stadt Frankfurt hat bereits Interesse an dem Areal angemeldet. Nagel berichtete, dass das vor zwei Wochen eingetroffene Wirtschaftlichkeitsgutachten „klar ergeben“ habe, dass der Erwerb einer Immobilie in der Frankfurter Innenstadt deutlich kostengünstiger sei als eine Rückkehr an den alten Standort. Das ist aus Immobilien-Sicht sicher keine Überraschung. Aktuell residiert die Bundesbank im FBC. Die gesamten Investitionskosten für die Sanierung des alten Standorts einschließlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes, einer neuen Tiefgarage, einer neuen Kindertagesstätte und eines Veranstaltungsgebäudes bezifferte Nagel auf rund 1,6 Mrd. Euro. Der Barwert der Investitionskosten sowie der bis zum Jahr 2067 hochgerechneten Kosten für Betrieb und Instandhaltung summiert sich sogar auf 2,9 Mrd. Euro. Die Hochrechnung der Nebenkosten der nächsten 40 Jahre ist allerdings auch eher unüblich. **Schließlich dürfte eine Innenstadt-Landmark-Immobilie mit einer technischen Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren bei den Zukunftskosten durchaus vergleichbar sein.** Mit welchen Kosten die Bundesbank für den Kauf einer City-Immobilie kalkuliert, wollte Nagel allerdings nicht verraten, um seine Verhandlungsposition nicht zu schwächen. **Die Differenz sei jedoch „signifikant“, so der Bundesbank-Chef.** Eine Markterkundung habe ergeben, dass in der Frankfurter Innenstadt mehrere in Lage, Preis und Qualität geeignete Immobilien zur Verfügung stehen. Gesucht wird ein Objekt, Neubau oder kernsanierte Bestandsimmobilie, mit rund 50.000 qm, die genügend Raum für gut 3.300 Büroarbeitsplätze bietet. Das Trianon war bereits im Gespräch. Die Stadt will wohl Teile des Bundesbank-Areals mit dem Hauptgebäude kaufen. Der Goldschatz der Bundesrepublik soll vor Ort bleiben.

Allerdings bleiben aus „Der Immobilienbrief“-Sicht Fragen offen. Bei der sowieso offenen Frage, was aus „unserem“ Industrie-Deutschland der Prosperität und der Stabilität geworden ist, tut die Aufgabe des Bundesbank-Gebäudes als Denkmal der Geldwertstabilität natürlich weh. Die Unterbringung von 3.300 Arbeitsplätzen auf 50.000 qm mit 15 qm pro Arbeitsplatz bedingt eine Abkehr von den bisherigen Bundesbank-Standards und eine Fortschreibung der Homeoffice Quote. Das erinnert an die bei Siemens in den 90er Jahren geplante Käfighaltung von 16 qm pro Arbeitsplatz. Gelingt alles, gleicht das auch ein wenig der Quadratur des Kreises. Als Gebäude kommt wohl nur in Frage, was bereits in Bau oder zumindest genehmigt ist. Das sollte es allerdings geben. Ein Erweiterungsturm der EZB war in Corona in die Schubladen zurückgelegt worden. Allerdings fragt sich, was mit dem Bockenheimer Gelände passieren soll.

Trägt die Stadt die Sanierungsrisiken?

Wie es der „Zufall“ so will, verkündete auf einer ebenfalls kurzfristig einberufenen Pressekonzferenz Frankfurts OB **Mike Josef**, dass die Stadt **Frankfurt Interesse an einem Erwerb von Teilen des alten Bundesbank-Campus einschließlich des sanierungsbedürftigen Hauptgebäudes** habe. Das erinnert ein wenig an den Hamburger Elbtower (vgl. S. 10). **Sie wissen ja: Immobilienwirtschaftlichen Erfolg hat man entweder durch eigene Leistungsfähigkeit oder durch die Lernkurve der anderen.**

Denn die **FREIWILLIGE Übernahme des Hauptgebäudes dürfte für Immobilien-Leute** vor dem Hintergrund der Sanierungsunsicherheiten, bei denen es durchaus um 100 Mio. Euro rauf oder runter geht, **eine intellektuelle Sonderleistung sein.** Wenn man, wie die Bundesbank bislang annahm, keine Wahl hat, bezahlt man. **Ansonsten lässt man die Finger von solchen Risiken.** Jetzt jedoch möchte die

Stadt die Europäische Schule unterbringen, für die sie seit 20 Jahren einen neuen Standort sucht. Einen großen „Vorteil“ hat die Bockenheimer Prärielage ohne jegliche Infrastruktur in Fußnähe für eine Schule: **Die Schüler können wo nirgends hin!**

Für die Schadstoffsanierung des Hauptgebäudes sowie die Planungen für den nun verworfenen Bundesbank-Campus hat die Notenbank bereits 168 Mio. Euro investiert. Dieses Investment müsse bei der gutachterlichen Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt werden, machte Nagel deutlich. **Wenn damit die Schadstoffsanierung vom Tisch ist, ist das aus „Der Immobilienbrief“-Sicht durchaus vernünftig gelaufen.** Die Stadt möchte das riesige Grundstück, das nach unserer Erinnerung mit 1 qkm unter dem Eindruck der Sicherheitsaspekte des damaligen Terrorismus-Umfelds großzügig bemessen war und das lt. PLATOW baurechtlich für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, ohne Ausschreibung erwerben. **Der Goldschatz der Bundesrepublik soll allerdings auf dem Grundstück bleiben.**

Allerdings macht auch PLATOW klar, dass die Entscheidungen in den städtischen Gremien noch nicht getroffen worden sind. Die hätten nämlich erste letzten Dienstag überhaupt davon erfahren. Blickt man nach Hamburg, wo auch die Stadt bei der Elbtower-Fertigstellung mit 600 Mio. Euro in die Pflicht genommen wird und die dortigen Bürgerreaktionen, dürfte das eher unsicher sein (siehe Folgeartikel). **Auch war bei Redaktionsschluss noch unklar, welche Mehrheitsverhältnisse nach der Kommunalwahl am Sonntag im Frankfurter Stadtparlament herrschen werden.** Das dürfte nicht ganz einfach werden, eine hoch kostenriskante Sanierung mit Kosten einer 1-A-Lage an einem totalen Nirgendwo-Standort, der lediglich als Bundesbank-Standort Bedeutung hatte, dem Bürger und den Parlamenten zu verkaufen. **Für die Stadt stellt sich vor dem Hintergrund der horrenden Sanierungskosten, die Nagel ja plakativ beschrieb, sicherlich dieselbe Frage, ob man nicht mit weniger Geld in Toplage der Innenstadt deutlich mehr anfangen könnte.** ■

UNSER ANGEBOT?

WIR
KAUFEN
IHRE
FLÄCHEN.

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

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

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

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

AURELIS.DE



Deals

NÜRNBERG: Aurelis Real Estate hat ein 10.900 qm großes Baugrundstück im Büroquartier Kohlenhof an die **uniVersa Krankenversicherung** verkauft. Auf dem Areal kann nach vorliegender Baugenehmigung ein Bürogebäude mit bis zu 17 Geschossen und rd. 24.000 qm Bruttogeschossfläche entstehen. Die Käuferin will nach Fertigstellung ihren Hauptsitz dorthin verlegen. **JLL** war bei der Transaktion vermittelnd tätig.

ALTLANDSBERG: CTP Deutschland hat der **Runge Lager & Logistik GmbH** eine Logistikimmobilie mit mehr als 8.500 qm vermietet. Vermittelt wurde das Objekt von **Logivest**. Die Immobilie ist ein Single-Tenant-Bestandsobjekt, Übergabe und Bezug sind bereits erfolgt.

AMSTERDAM: Deka Immobilien hat im Bürogebäude „The Rock“ im Stadtteil Zuidas rd. 13.000 qm Bürofläche langfristig an **Databricks** vermietet. Das Objekt gehört zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest InterSelect**. Die Flächen im Gebäude werden derzeit umfassend renoviert; die Arbeiten sollen bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

MÜNCHEN: Deka Immobilien hat 21.300 qm Bürofläche sowie 193 Stellplätze im Bürohaus an der Landsberger Straße langfristig an **E.ON** vermietet. Das Objekt aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds **WestInvest InterSelect** ist damit wieder vollständig vermietet. Mehrere Gesellschaften des E.ON-Konzerns sollen die Flächen nutzen, der erste Teilbezug ist ab Januar 2027 vorgesehen.

OHNE STADT-POWER KEIN ELB-TOWER

Schon vor über 2 Jahren rechnete Ihnen „Der Immobilienbrief“ mit 5-Finger-Abakus die Grausamkeit der Elbtower-Pleite vor („Der Immobilienbrief“ Nr. 568). Überschlagsweise kamen die Fertigbaukosten auf den späteren Wert. Inzwischen haben sich die Kosten um 2 Ruinen-Jahre erhöht. Auch **Sebastian H. Lohmer** rechnete in Nr. 571 vom 15.3.24 die Werte noch einmal nach. Inzwischen zeichnet sich eine Lösung ab. Die Stadt muss die knappe Hälfte der verkleinert fertig zu stellenden Bauruine für das Naturkundemuseum der Leibniz-Gesellschaft für 595 Mio. Euro kaufen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird mit ca. 1 Mrd. angegeben (Gemini). **Das erinnert an die gerade zum Bundesbank-Campus in Frankfurt gefallenen Entscheidung.** Da geht das sicherlich dreistellige Sanierungsrisiko der Milliardenanierung des denkmalgeschützten Bundesbank-Gebäudes wohl auch an die Stadt Frankfurt über. **Auf 100 Mio. mehr oder weniger Risiko kommt es in der Bankenmetropole wohl nicht an. Jetzt geht es in Hamburg wohl weiter. Der Bauvorbescheid ist erlassen.** Das Investorenkonsortium kann sicherlich rechnen. „Der Immobilienbrief“ kann es nur noch nicht nachrechnen. Unsere Kollegin **Sabine Richter** macht aber klar, **ohne Stadt-Power kein Elbtower.**

BAUVORBESCHIED FÜR DEN HAMBURGER ELBTOWER

Weiterbau lässt aber auf sich warten

Sabine Richter

Der Hamburger Elbtower wurde 2021 begonnen und im Oktober 2023 wegen der Insolvenz von Rene Benkos Signa Holding nicht weitergebaut. Nach wie vor gibt es oft verwirrende Schlagzeilen. Nun verkündete Investor Dieter Becken, Geschäftsführender Gesellschafter der Becken Holding GmbH, das Erreichen eines „großen Meilensteins“: Das Investorenkonsortium, zu dem inzwischen die Kühne-Holding von Klaus-Michael Kühne, der Drogerieunternehmer Dirk Rossmann (Rossmann HafenCity GmbH), die Signal Iduna-Versicherung sowie der Bauunternehmer Adolf Lupp gehören, hat einen positiven Bauvorbescheid bekommen und somit Baurecht.

Der Wolkenkratzer, der ursprünglich 245 Meter hoch werden sollte und zuletzt nach Plänen auf knapp 200 Meter abgespeckt wurde, kann in dieser Form kommen. Mit Zustimmung des Architekten **David Chipperfield** wird auf zwölf Büroetagen verzichtet. Aktuell ist der Rohbau, der „kurze Olaf“, etwa 100 Meter hoch. Mit dem Konsortium um Becken Development steht nun ein Kaufpreis von 595 Millionen Euro im Raum.

Ohne Engagement der Stadt kein Weiterbau

Voraussetzung für die Realisierung des neuen Hamburger Wahrzeichens an den Elbbrücken bleibt allerdings der Einstieg der Stadt Hamburg. Am 15. Oktober hatte der Senat erklärt, in den unteren zwölf Stockwerken 46.000 qm Fläche für das Naturkundemuseum der **Leibniz-Gesellschaft** zu erwerben, etwa 48 Prozent der gesamten Nutzfläche des gekürzten Turms.

Im Bauvertrag zwischen Benkos Signa und dem Senat ist allerdings vereinbart worden, dass sich die **Stadt nicht finanziell am Elbtower beteiligen wird. Bei den Bürgern kommt der Einstieg der Stadt nicht gut an**, wie unzählige Leserbriefe zeigen. Vor allem wird die **Haftungsfrage** kompliziert, wenn Hamburg Teileigentümer der unteren zwölf Geschosse sein wird.

Wenige Tage vor der Erteilung des Bauvorbescheids hatte Bürgermeister **Peter Tschentscher noch gesagt, dass der Elbtower-Einstieg noch scheitern könnte.** Es sei sehr kompliziert, so etwas wirklich zu Ende zu planen. Die wirtschaftlichen Risi-

ken seien hoch, **die Wahrscheinlichkeit eines Scheiterns sei „nicht null“**. „Die bereits präsentierten Eckpunkte sind die Bedingungen, die wir im städtischen Interesse für einen Teilkauf des Elbtowers stellen“.

Es gehe aber um Stadtentwicklung, die HafenCity solle abgeschlossen werden. **„Wir werden aber keine offenen Rechnungen begleichen, die durch die Signa-Pleite entstanden sind“**, sagte Tschentscher gegenüber dem **Hamburger Abendblatt**. **Die entstandenen wirtschaftlichen Schäden müssten diejenigen tragen, die das Risiko eingegangen sind.** *(Für „Der Immobilienbrief“ stellt sich natürlich die Frage, wie das gehen soll, wenn die, die die wirtschaftlichen Risiken eingegangen sind, den Löffel abgegeben haben. Entscheidungsträger „Olaf“ wird es von seinen Kanzler-Pension wohl kaum stemmen können. Ein wenig immobilienfern bleibt Tschentscher positiv:)* **„Uns bietet sich aber die Chance, für das Naturkundemuseum ein Teileigentum an einem fertig gestellten Gebäude zu kaufen.**

Die Verhandlungen gelten auch deshalb als kompliziert, **weil die 12 Geschosse zum Teil noch umgeplant**

werden müssen. Die Ergebnisse müssten dann in einen finalen Kaufvertrag münden. Man komme gut voran, heißt es. Ein Weiterbau schon im Sommer, wie im vergangenen Herbst erhofft, gilt aber inzwischen als unwahrscheinlich.

Problematisch ist auch, dass schon bei der derzeitigen Höhe von 100 Metern erhebliche Setzungsauswirkungen unter dem Turm festgestellt worden sind, und bereits mehrere Lagerkissen bei Brückenlagern ausgetauscht werden mussten. Weitere Kompensationsmaßnahmen dürften folgen, heißt es.

Mietinteresse soll groß sein

Das Interesse an den Mietflächen im Elbtower, ohne das Naturkundemuseum immer noch rund 40.000 qm, scheint groß zu sein. Zuletzt kündigte die **Prime-Star Group** an, mit dem Fünf-Sterne-Haus **Hilton Hamburg** in den Elbtower zu ziehen. „Eröffnet werden soll es **spätestens 2029**“, heißt es dort. Das „High-End-Hotel“ soll 195 Zimmer und Suiten bekommen und ein hohes Maß an digitalen Lösungen bieten. Mit rund 13.000 qm Fläche liegt es in der Größenordnung des **ursprünglich geplanten Nobu-Hotels**. Die Kette des Hollywood-Stars **Robert De Niro** ist wieder ausgestiegen. ►



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de  **Real I.S.**



Explore the power of transformation

In der Umgestaltung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Immobilien in den Beständen liegen enorme Chancen. Und neue Perspektiven für attraktive Quartiere. Mit nachhaltigen Strategien und unserer umfassenden Projektmanagement-Expertise nutzen wir konsequent Wertsteigerungspotenziale und gestalten Immobilienportfolios fit für die Zukunft. **Kommen wir ins Gespräch.**

www.union-investment.de/realestate



Deals

GEISLINGEN/EPFENDORF:

Ein Immobilienfonds von **Ares** hat das Logistikportfolio „Southgates“ mit zwei Big-Box-Logistikimmobilien in Epfendorf und Geislingen an der Steige mit zusammen rd. 50.000 qm an **EQT** verkauft. Die Objekte umfassen rd. 29.000 qm und rd. 21.000 qm, sind vollvermietet und werden von Logistikunternehmen genutzt. **JLL** hat die Portfoliotransaktion vermittelt.

MÜNCHEN: Aurelis Real Estate vermietet im Unternehmerpark Aubing rd. 2.100 qm Hallen- und Bürofläche an **Vileda GmbH** und **Gienger München KG**. Beide Unternehmen mieten jeweils rd. 1.050 qm langfristig. Weitere rd. 1.050 qm nutzt die **DB Regio AG** für ein IT-Testlabor. Vermittelt haben **Logivest** und **JLL**. Das erste Gebäude mit rd. 3.000 qm Bruttogeschossfläche ist damit vollvermietet.

HAMBURG: Union Investment vermietet im Bürogebäude Audessa in Lyon Part-Dieu 2.112 qm für neun Jahre an die **Caisse des Dépôts**. Das Objekt wurde 2022 für den Offenen Immobilienfonds **UniInstitutional European Real Estate** erworben, saniert und auf rd. 13.000 qm Gesamtmietfläche erweitert. Vermittelt hat **JLL**, rechtlich war **August Debouzy** tätig.

HALLE/SAALE: Ein Unternehmen aus der Gesundheitsbranche hat eine Bürovilla im Mühlwegviertel an einen Unternehmensdienstleister aus Halle verkauft. Die denkmalgeschützte Immobilie umfasst rd. 750 qm Bürofläche und soll vom Erwerber selbst genutzt werden. **Aengevelt** hat die Transaktion vermittelt.

Zudem hat das Projekt „Tower to the People“ - ein Zusammenschluss aus Architekten, Unternehmern und Kreativen - Interesse angemeldet. Das Projekt möchte einen sogenannten „Next Economy Hub“, ein Zentrum der Kreislaufwirtschaft auf 14 Etagen errichten. Die Initiatoren hatten angekündigt, dass sie auch Interesse an einem Erwerb haben, die Finanzierung soll eine Genossenschaft ermöglichen. Es soll erste wohlwollende Gespräche mit Dieter Becken gegeben haben. Mehr ist derzeit nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der laufenden Verhandlungen mit der Stadt sei es Herrn Becken derzeit nicht möglich, sich zum Stand der Planungen zu äußern, erklärt seine Pressestelle auf Anfrage.

Auf die diesjährigen Mipim ist Dieter Becken für sein Lebenswerk mit einem Immobilienmanager-Award ausgezeichnet worden. Dazu wird, wenn alles gut geht, auch der Elbtower gehören.

Starke Signale der Politik für deutsche Immobilienwirtschaft

Das Habeck'sche Heizungsgesetz ist gekippt. Die KfW senkt die Zinsen. Mit neuem Gebäudemodernisierungsgesetz und deutlich verbesserten Zinskonditionen der KfW sind in den letzten Tagen starke Signale für die deutsche Immobilienwirtschaft gesetzt worden, sieht ZIA-Präsidentin Iris Schöberl. Das forciert die Hoffnung, dass es nicht nur bei einer Verbesserung der Genehmigungen bleibt, sondern auch zu mehr Neubauten kommt.

Mit Blick auf das Gebäudemodernisierungsgesetz urteilt ZIA-Präsidentin **Iris Schöberl**: „Es ist gut, dass nun Klarheit herrscht. Wichtig ist, dass die Rahmenbedingungen nun verlässlich und stabil bleiben.“ Die Immobilienwirtschaft könne nur dann wirksam in Klimaschutz und Dekarbonisierung investieren, wenn die Rahmenbedingungen klar und konstant bleiben. Positiv sei, dass die Überarbeitung des Neubaustandards nicht über weitere Verschärfungen an der Gebäudehülle erfolgen soll.

Seit Montag hat die KfW ihre Förderkonditionen für den Effizienzhaus 55-Standard und für das Programm ‚Klimafreundlicher Neubau‘ (KFN) verbessert: Förderkredite sind nun ab 1,0% effektiv p. a. bei zehn Jahren Laufzeit und zehn Jahren Zinsbindung möglich. Gleichzeitig sinkt im KFN-Programm auch der Zinssatz für den Neubau eines Effizienzhauses 40 auf nun 0,6 %. Auch hier sieht Schöberl die Schaffung dringender benötigter Investitionsanreize. Jedoch sei in der Praxis die Nutzung der Förderprogramme für viele Investoren mit hoher Komplexität verbunden. Die Antragstellung ist technisch anspruchsvoll, zeitkritisch und stark fragmentiert. Das müsse vereinfacht werden. ■

VIER MAKLER MIT MEHR ALS 1 MRD. EURO VERKAUFSVOLUMEN UND FAST 50% MARKTANTEIL

Im Maklerranking von **Thomas Daily** steht **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) erneut an der Spitze. Mit **Eastdil Secured**, **JLL** und **CBRE** überschritten insgesamt vier Makler im Gewerbemarkt die Milliardenengrenze. Im Vorjahr war BNPPRE noch alleine. Dies dürfte aus PLATOW-Sicht vor allem auch auf großvolumigen Verkäufen aus der Signa-Insolvenz beruhen. Zusammen vereinen die vier Spitzenreiter lt. Thomas Daily mit 47% nun fast die Hälfte des Gesamtmarkts im Gewerbesegment auf sich. Die TD Top Deals Awards basieren auf den größten bekannt gewordenen Immobilientransaktionen des Jahres 2025. Im Gewerbesegment zählen dazu - wie bereits im Vorjahr - 75 Deals ab 60 Mio. Euro mit einem Gesamtvolumen von 9,9 Mrd. Euro. Im Wohnsegment sind die zehn größten Deals maßgeblich (zusammen 3,4 Mrd. Euro). ■

KEIN DEUTSCHLAND - DREIMAL PARIS UND ZWEIMAL KOPENHAGEN

**MIPIM Awards 2026 und was es sonst so gab:
Vorwiegend europäisch und sehr „grün“**

Gudrun Escher

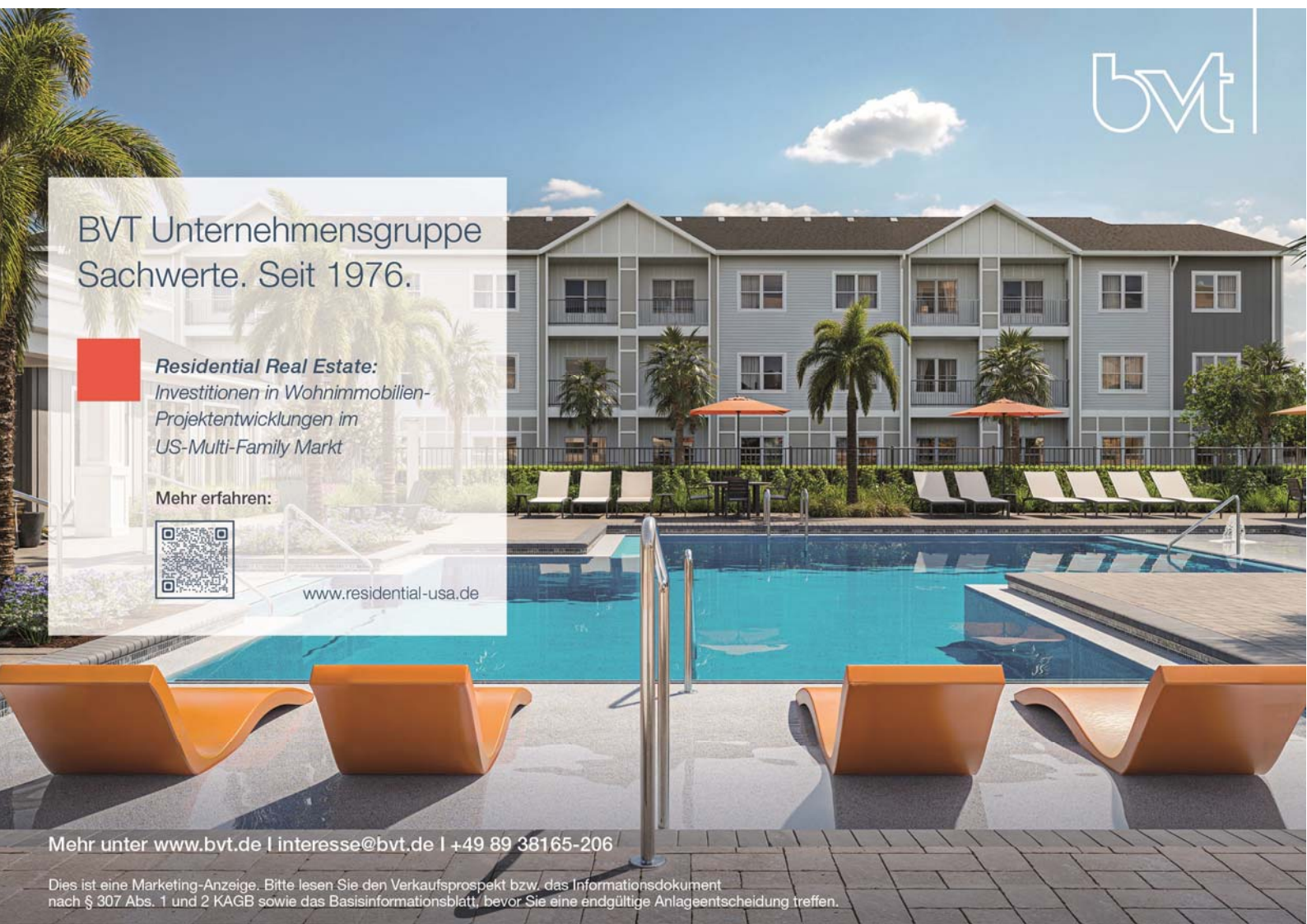
Aus Deutschland waren wie üblichen die Big 5 der Städte präsent, Berlin im Gemeinschaftszelt mit Manchester mit etwas mehr Raum, Terrasse und Strand als im vergangenen Jahr. Stuttgart glänzte weiter durch Abwesenheit. Parallel zum Berliner Stand hatte die Agentur Runze & Casper auch den traditionellen Stand der German Cities organisiert, dort neben Hannover und Leipzig auch einige der Ruhrstädte mit der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr BMR versammelt. Mit der Frequenz zeigten sich eigentlich alle zufrieden, kein Gedränge, aber sachdienliche Gespräche, so hieß es. (GE+)

Regen Zulauf hatte, weil alle Besucher des Palais Riviera dort vorbei mussten, wie üblich **der Gemeinschaftsstand der deutschen Architekturbüros** mit der Bundesstiftung Baukultur – nicht weit entfernt von der französischen Orga-

nisation **AFEX**, Architecture française à l'Export. Etwas versteckter war die türkische Architektenkammer. In vornehmer Zurückhaltung präsentierte sich auch das ehrwürdige Royal Institute of British Architects **RIBA**. Wer für künftige Bauideen Anregungen suchte, hatte genug Auswahl. **Antworten aber auf die eigentlich weltweit brennende Frage, wie das Wohnungsproblem zu lösen sei, gab es dort eher nicht, obwohl doch die Messeorganisation RX genau dazu aufgerufen hatte:** „Housing matters“ lautete das Motto 2026. **Annaclaudia Rossbach**, Generalsekretärin von **UN-Habitat**, mühte sich redlich, die damit verbundenen Verpflichtungen auf die Agenda zu heben, nicht nur dort, wo Fluten und Stürme bereits zur Realität geworden sind und ganze Region unbewohnbar machen.

MIPIM Awards 2026 – 4 deutsche Projekte fielen durchs Raster

Aus deutscher Sicht hatten es in diesem Jahr vier Immobilienprojekte in die Liste der Nominierungen zum MIPIM Award 2026 (ausgewählt je drei in acht Kategorien) geschafft: das hölzerne Logistikzentrum von **Garbe** in Straubing, ebenfalls aus Holz der Bürokomplex **i8** von **RUSIM** in München, das **EDGE** in Berlin und als Umbauprojekt das Coppenrath Innovation Center in einem frühe-



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.

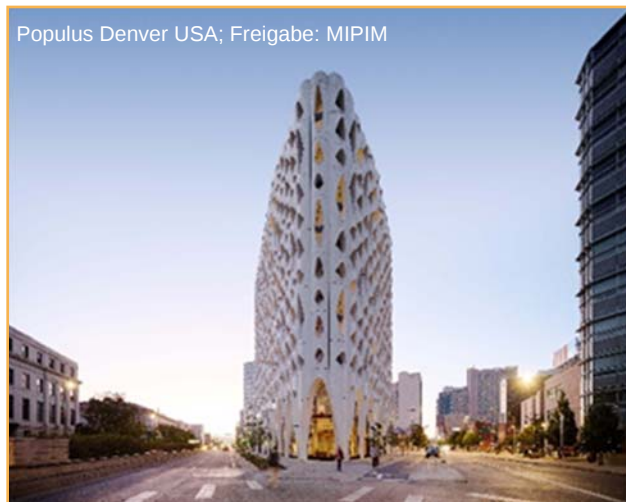
rer Ringlokschuppen in Osnabrück. Deren Sonderpreis bekam der Fishmarket in Sydney zugesprochen, ein Sport-



Sydney Fishmarket; Freigabe MIPIM

und Kulturzentrum an und über dem Wasser, entworfen für eine Organisation der öffentlichen Hand von dem dänischen Architekturbüro **3XN** - zusammen mit dem Wohnungsbau Home.Earth Naerheden und der Quartierserneuerung Nordhaven, beides in Kopenhagen, sind es eigentlich also drei Preise für Dänemark.

In Paris waren erfolgreich **Redevco** mit dem Kaufhausumbau BPM, **GALIA** mit dem Mixed-Use-Projekt La



Populus Denver USA; Freigabe: MIPIM

Fondation und **Sefri Cime** für das Bürohaus 25 Avenue Maignon – AXA IM Alts. Außerhalb von Paris war aus Frankreich nichts nominiert. **Auffallend selten wurden generell in diesem Jahr Hochhäuser propagiert und nur eines davon wurde prämiert.** Die vier Aufzugsfirmen, die die MIPIM 2026 bereicherten und mangelnde Hochhausprojekte bemängelten, sollten deshalb den Award für das nur 48 m hohe **Hotel Populus** in Denver, USA, positiv vermerken. Dessen Initiatoren-/Investorenkonsortium aufzuzählen, würde allerdings in diesem Text zu viel Platz in Anspruch nehmen. Bei Populus spielt Holz – trotz LEED Gold Zertifikat - keine Rolle, dann aber wieder bei dem „besten“ Logistikzentrum, für **BESTSELLER** im niederländischen Lelystad.

Bei dem Votum für die beste Neue Mega-Entwicklung war ggf. das Finanzierungsmodell entscheidender als die Inhalte – eine Reihe Hotels (Marriott u.a.), Ferienanlagen, Reitzentrum, eine Universität etc. an der Küste in Maricá bei Rio des Janeiro, Brasilien. Die erste Phase für das Projekt MARAEY im Umfang von 468 Mio. USD wird unterstützt durch ein Agreement zwischen der Entwicklungsbank für Lateinamerika und die Karibik **CAF**, die Interamerika-Entwicklungsbank **IDB** und die International Finance Corporation **IFC** der **Weltbank**. Mit so viel gebündeltem Finanzinteresse konnten die Initiativen zur Stadterneuerung in Amsterdam oder in Muscat im Oman nicht konkurrieren.

Eine Kategorie „Einkaufszentren“ wird für die MIPIM Awards schon länger nicht mehr aufgerufen und auch Büros heißen nicht Office Buildings, sondern Workplaces. Anpassung und respektvolle Erneuerung im Bestand sowie urbane Transformation und Aufwertung in Prozessen über viele Jahre, ob bei der Umwandlung des Büroquartiers La Défence bei Paris zum vollwertigen Stadtteil oder der Wiederherstellung des historischen Zentrums Harat Al Aqr im Oman – nominiert zum MIPIM Award - sind inzwischen international wesentliche Entwicklungsziele, nicht zuletzt, um Risiken des Klimawandels zu begegnen.

Dabei ist ESG kein „nice-to-have“ mehr sondern „basic“. Das gilt generell: keine langfristige Finanzierung ohne ESG Nachweis, ohne ESG kein Werterhalt. Dabei rücke gegenüber dem selbstverständlich gewordenen „E“ wie Energie das „S“ wie Social, d.h. der Mehrwert für die Gesellschaft, zunehmend in den Vordergrund, so war mehrfach zu hören u.a. von **Johannes Fütterer**, Gründer der Plattform **aedifion**, anlässlich der Verleihung des diesjährigen ESG Award – der Gewinner in der Kategorie Leadership war 2026 **Daniel Chang**, Head Europe ESG für **Hines**. Was man darunter bei Hines versteht, ließe sich an dem Düsseldorfer Projekt „Le Coeur“ ablesen, dem Umbau der ehemaligen Commerzbank an der KÖ zum hocheffizienten Bürohaus mit Einzelhandel und öffentlichem Bereich im Erdgeschoss, Vorzertifikat DGNB Platin dank dem energiesparenden digitalisierten Gebäudemanagement von **Schneider Electric**. Nach Bezug ab Herbst werde damit die bisher wenig belebte Bankenseite der KÖ sichtbar aufgewertet mit Gewinn für das ganze Umfeld einschließlich der parallel verlaufenden Kasernenstraße, wie OB **Stephan Keller** auf der Messe betonte.

Dass zum effizienten Gebäudebetrieb Daten und deren Vernetzung unverzichtbar sind, hat sich wohl allgemein herumgesprochen, nur beherrschen müsste man die neuen technischen Möglichkeiten einschließlich KI – eines der Themen im Begleitprogramm zur Messe und auch in den mahnenden Statements des Keynote Speakers **Philippe Aghion**, Nobelpreisträger für Wirtschaft 2025. Seiner

Firmen-News

BIELEFELD: Die öffentliche Hand hat die **Goldbeck Facility Services** mit der Prüfung von 232 Bundesimmobilien in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland auf Photovoltaik-Nachrüstbarkeit und Wirtschaftlichkeit beauftragt. Geeignete Objekte mit insgesamt rd. 200.000 qm Dachfläche sollen anschließend von Goldbeck Facility Services mit Photovoltaik und Batteriespeichern ausgestattet werden. Der Auftrag läuft über fünf Jahre, hinzu kommt ein Wartungsvertrag über 15 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption um je fünf Jahre.

OFFENBACH AM MAIN: **Quadoro Investment GmbH** hat gemeinsam mit **EB – Sustainable Investment Management GmbH** (EB-SIM) den Solarpark Bodenrode in Thüringen in den Fonds **Quadoro Erneuerbare Energien Europa** (QEEE) integriert. Das baureife Projekt in Bodenrode-Westhausen umfasst rd. 7,4 Hektar und soll als Freiflächen-Photovoltaikpark mit rd. 10 Megawattpeak Leistung entwickelt werden. Der Baustart erfolgte am 23. Februar 2026, die Inbetriebnahme ist für Sommer 2026 geplant. **TEAG Solar GmbH** errichtet den Park, **Aracari Solar GmbH** entwickelte das Projekt.

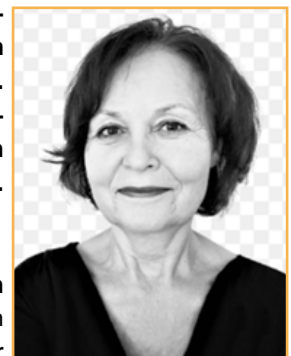
BERLIN: **PATRIZIA** hat mit der **COSIMO Investment Group** ein Joint Venture für den Wohnungsbau in Berlin gegründet. Das angestrebte Gesamtentwicklungsvolumen liegt bei bis zu 500 Mio. Euro, zunächst sollen in den kommenden Jahren 2.000 Wohneinheiten entstehen. **PATRIZIA** stellt dafür 200 Mio. Euro Eigenkapital bereit. Rechtlich beraten wurde **PATRIZIA** von **Clifford Chance**.

Auffassung nach wird KI unausweichlich die Arbeitswelt revolutionieren und Jobs kosten, aber umgekehrt auch neue schaffen. Und er gab zu bedenken, dass viele der technologischen Neuerungen der letzten Jahrhunderte von Europäern ge- und erfunden wurden, aber dann in USA oder neuerdings China zum Tragen kamen, weil hierzulande das Wagniskapital fehlt und alles zu lange dauert. Das ließe sich doch ändern, oder? Dennoch, befragt was Europa den USA voraus habe, kam die Antwort ohne zu zögern: Sozialstaat und Gesundheitsversorgung. ■

ZUM TOD VON ANNE WIKTORIN

Von Kurt E. Becker

Gewiss, als „Eingeweihter“ war ich mir des allzeit Unwägbaren bewusst. Dennoch trifft mich Annes Tod wie ein Tritt in die Magengrube. Dass der Krebs sie irgendwann besiegen würde, war ihr allgegenwärtig. Bei unserem letzten Abendessen am 28. August letzten Jahres in Köln hatten wir in aller Offenheit darüber gesprochen. Aber die letztendliche Niederlage schien uns noch Äonen entfernt. Noch im Januar hatten wir Pläne für ein gemeinsames Frühjahrstreffen in der Pfalz besprochen. Und nun dies.



Anne Wiktorin
31.10.1961 – 9.3.2026

Verstorben eben mal 64jährig am Morgen des 9. März in Köln. Die Botschaft übermittelt von dem ihr freundschaftlich innig verbundenen Ex-Kollegen beim **Handelsblatt**, **Reiner Reichel** und dessen Frau. Noch 2024 hatten Reichels, Anne und ich ein schönes Get-together in Edesheim an der Weinstraße verbracht. Im Rückblick nun das letzte seiner Art nach vielen anderen an verschiedenen Orten in dieser Republik. Die meisten zusammen mit **Dorothea Koch**, PR-Legende bei **JLL**. Einer der schönsten Ausflüge in wunderbarer Dreisamkeit hatte im Sommer 2019 Weimar als Ziel. Goethe und Schiller, das Bauhaus, ein spektakuläres Sommerwochenende garnierend. Lebensbejahung und Freude pur.

Anne war Journalistin mit Kompetenz, Augenmaß, Überzeugung und Leidenschaft, aber auch mit der nötigen Distanz zu ihren Themen und zu den Möglichkeiten ihrer Profession. Das vorlaute, schnelle Urteil war nicht ihr Ding. Die solide Recherche hatte sie auch in dieser wettbewerbsintensiven Zeit immer als Grundlage ihrer Arbeit gesehen und kultiviert. **Sie pflegte einen Journalismus der alten Schule, hatte zu Ansehen und Seriosität der Immobilienpublizistik in Deutschland einen wichtigen Beitrag geleistet.** Die Lektüre ihrer trefflich geschriebenen Artikel war immer ein Gewinn für den Leser.

Wir werden Dich vermissen, liebe Anne. Als empathische Freundin, als kritische Gesprächspartnerin, als Journalistin beim Handelsblatt, nicht zuletzt aber auch in der Gemeinschaft der (noch) Lebenden. In meinem Innern lodert ein Kerzlein für Dich, so lange ich lebe. Und an Deinem Geburtstag, dem 31. November, werde ich künftig jedes Jahr für Dich in irgendeiner Kirche auf diesem Planeten ein Kerzlein entzünden. Ruhe in Frieden. Kurt ■

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

INVESTOREN KEHREN MIT ÜBER 27 MRD. EURO IN DEN EUROPÄISCHEN HOTELSEKTOR ZURÜCK

Mit dem höchsten Transaktionsvolumen im Hotelbereich seit 2019 punktete im vergangenen Jahr der europäische Hoteltransaktionsmarkt. Das Transaktionsvolumen auf dem europäischen Hotelinvestmentmarkt erreichte 2025 lt. Cushman & Wakefield (C&W) mehr als 27 Mrd. Euro. Es wurden mehr als 1.050 Hotels mit insgesamt 133.400 Zimmern gehandelt. Verbesserte Hotelperformance und günstigere Kreditbedingungen seien Gründe für den starken Aufschwung von plus 23% gegenüber 2024 und 28% über dem 10-Jahresschnitt. Damit markiere 2025 das stärkste Jahr für Hotelinvestitionen seit 2019 mit damals 30,6 Mrd. Euro.

UK (5,69 Mrd. Euro), Spanien (4,24 Mrd. Euro; +52%) und Frankreich blieben mit zusammengerechnet 13,4 Mrd. Euro (+6%) die aktivsten Investmentmärkte. Das entspricht knapp der Hälfte aller europäischen Aktivitäten. Das stärkste relative Wachstum unter den europäischen Top-10-Märkten erzielten wohl auch aufgrund des Basiseffektes Dänemark (+660% auf 831 Mio. Euro), die Tschechische Republik (+425%, 764 Mio. Euro) und Irland (16%, 1,92 Mrd. Euro). Damit liegt Irland nur ganz knapp hinter dem fünftplatzierten Deutschland, das mit einem Transaktionsvolumen von 1,95 Mrd. Euro einen Anstieg von rund 50% gegenüber dem Vorjahr vorweist.

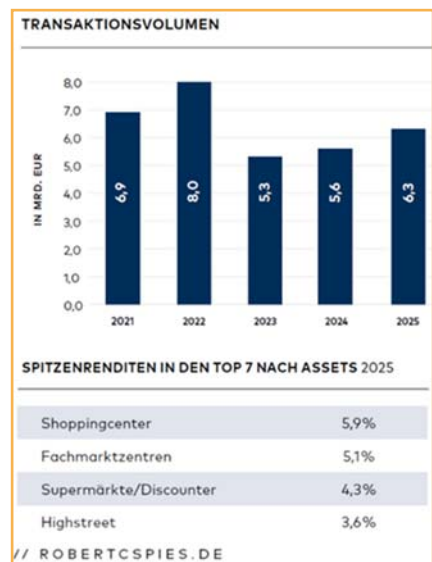
Zu den wichtigsten Portfolio-Transaktionen in Europa gehörten 2025 der Erwerb von 28 Hotels in Skandinavien durch **CapMan Real Estate** von **Midstar** im Q1, der Erwerb des 10-Hotel-Portfolios von **Suncani Hvar** durch **Eagle Hills** von der **CPI Property Group** für 220 Mrd. Euro über C&W im Q1, der Verkauf des **Generator Hostels-Portfolios** durch **Queensgate Investments** an **Brookfield** für 776 Mrd. Euro im Q2), der Verkauf des **easyHotel-Portfolios** für über 400 Mio. Euro an **Tristan Capital Partners** im Q2, der Erwerb des Mare Nostrum-Portfolios durch **Spring Hoteles** für 430 Mio. Euro im Q2 und der Erwerb des Dalata-Portfolios durch **Pandox** und **Eiendomsspar** im Q4. Die wichtigsten Einzelobjekt-Transaktionen waren der Verkauf des Hilton Prague Atrium (Q1), des Pullman Paris Montparnasse (Q3) des Holiday Inn London Kensington High Street (Q3) und der Verkauf eines über 66-prozentigen Anteils des Four Seasons Astir Palace Hotels in Athen (Q1). ■

ANSCHLUSSFINANZIERUNGEN BRINGEN RETAIL-INVESTMENTS UNTER PREISDRUCK

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sieht das Maklerhaus Robert C. Spies eine zunehmende Nachfrage insbesondere ausländischer, kapitalstarker Investoren mit hoher Eigenkapitalquote in Retail-Immobilien. Deutschland gelte im europäischen Vergleich weiterhin als stabiler und attraktiver Investitionsstandort. 2025 hätten jedoch nur sehr selektiv größere Deals stattgefunden.

Die digitale Transformation sei endgültig im Einzelhandel angekommen. Die Anzahl der Smart Stores im Lebensmittel Einzelhandel, die mit Kameras, automatisierten

Bestellsystemen und bargeldlosen Bezahlungsmöglichkeiten ohne Personal rund um die Uhr betrieben werden, dürfte laut **Professor Rüsch** von der **DHBW** bei etwa 900 liegen. Der anhaltend hohe Kostendruck insbesondere bei Personal, Miete und Energie führe zu weiter angespannten Margen.



Im Investmentbereich bleiben die Renditeanforderungen institutioneller Anleger herausfordernd. In vielen Assetklassen sei noch keine vollständige Anpassung der Kaufpreisvorstellungen erfolgt. Zahlreiche Eigentümer hätten in den vergangenen Jahren über kurzfristige Bridge-Finanzierungen Liquidität geschaffen. Die erforderten im Anschluss oft eine Folgefinanzierung. Dadurch könnte ein verstärkter Verkaufsdruck das Immobilienangebot deutlich erhöhen und damit zu eher sinkenden Preisen führen. Im Retail-Investmentsegment seien Highstreet-Immobilien und Shopping-Center weiterhin selektiv zu bewerten. Dagegen dürfte die Nachfrage nach Fachmärkten, lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren sowie LEH-Portfolios marktführender Betreiber moderat zunehmen. ■

Firmen-News

FRANKFURT: UBM Development hat die Refinanzierung des Bürogebäudes „Timber Pioneer“ über insgesamt 89 Mio. Euro abgeschlossen. Die Finanzierung für die Objektgesellschaft **PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel GmbH** besteht aus einem Green Loan der **Deutsche Pfandbriefbank (pbb)** über 69 Mio. Euro und 20 Mio. Euro eines neuen Finanzierungsfonds von **HanseMerkur Grundvermögen**. Das 2024 fertiggestellte Gebäude umfasst rd. 17.600 qm Bruttogrundfläche; Ankermieter ist **Universal Investment** mit knapp 9.000 qm. **GSK Stockmann** beriet UBM Development rechtlich.

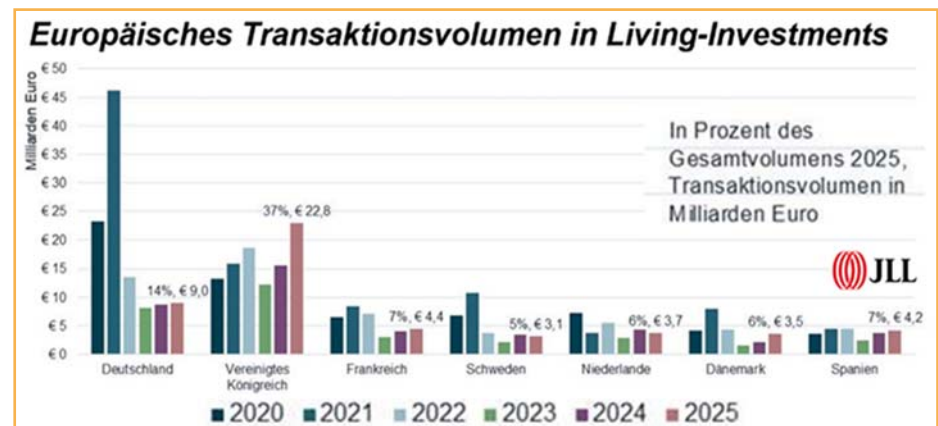
FRANKFURT: PGIM stellt der **Centerscape** ein Darlehen über 325 Mio. Euro zur Refinanzierung eines bundesweit diversifizierten Einzelhandelsportfolios mit 85 Objekten bereit. Die Finanzierung erfolgt über die Senior-Debt-Plattform von PGIM. Das Portfolio liegt u. a. in Rhein-Ruhr, Berlin, Rhein-Main, München und Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und ist an führende deutsche Lebensmittel Einzelhändler vermietet.

ERFURT: Pegasus Capital Partners GmbH stellt für die Revitalisierung des MalzQuartiers einem Joint Venture aus **RB Entwicklung, Goldman Group** und **Profi Partner Mezzanine-Kapital** ein Darlehen in niedriger zweistelliger Millionenhöhe bereit. Das Projekt umfasst 306 Wohnungen, 16 Gewerbeeinheiten und 122 Stellplätze in zwei Bauabschnitten, von denen BA 1 fertiggestellt und BA 2 im Bau ist; die Wohnungen sind nahezu vollständig verkauft.

EUROPA BLEIBT IM WOHNUNGSRAUSCH

Ungeachtet zyklischer Risiken und der insbesondere in Deutschland vorgetragenen Gebetskette, der Neubau lohne sich nicht und der Abwertungen und Schließungen bei Wohnungs AGs und Wohnungsfonds, verharrt Europa im Wohnungsrausch. Die Rechenbarkeit von Altbeständen mit hohem ESG-Sanierungsbedarf bei 4% Zinsen, steigenden Sanierungskosten und immer noch vorgetragenen „Werten“ um die 20-fache Jahresmiete war „Der Immobilienbrief“ schon seit vielen Jahren ein Rätsel. Das lässt sich nur durch Übertragung der bekanntermaßen gescheiterten Mietsteigerungsmodelle der Einzelhandels- und Bürofonds der 80er und 90er Jahre auf die heutigen Wohnungsmietsteigerungen auflösen. Allerdings muss das Geld der Institutionellen investiert werden und die Immobilienalternativen sind im KI-Zeitalter zu unsicher. (WR+)

Die Investitionen in den europäischen Wohnimmobiliensektor sind 2025 um 22% auf 62,2 Mrd. Euro gestiegen und werden 2026 voraussichtlich die 70-Mrd.-Euro-Marke überschreiten. Das berichtet aktuell **JLL** in der Analyse „EMEA Living Market Perspectives 2026“. Dort wurden Transaktionen von Mehrfamilienhäusern, Studentenwohnungen, geförderten Wohnungen, Coliving-Objekten, Pflegeheimen und Seniorenwohnun-



gen ab 5 Mio. Euro betrachtet. Das Wachstum wird hauptsächlich von großen Plattformtransaktionen und der Rückkehr institutioneller Investoren getragen. Die Investitionen in Unternehmensakquisitionen stiegen 2025 im Jahresvergleich um 168%, während Käufe von Bestandsimmobilien um 20% zunahmen. Dagegen sank das mit Forward-Investitionen umgesetzte Volumen um 22%.

Der größte europäische Wohninvestmentmarkt war 2025 das Vereinigte Königreich mit einem Anteil von 37% und einem Volumen von 22,8 Mrd. Euro. Dahinter folgen Deutschland mit 14% und 9 Mrd. Euro sowie Frankreich und Spanien mit je 7%. Die höchsten relativen Zuwächse im Jahresvergleich erzielten Norwegen mit 69%, Dänemark mit 64% und Irland mit 54%. Das Volumen von Großtransaktionen mit mehr als 500 Mo. Euro stieg um mehr als das Doppelte auf rund 14,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 6,5 Mrd. Euro). Die durchschnittliche Dealgröße lag bei 50,9 Mio. Euro (Vorjahr: 40,3 Mio. Euro). Besonders auffällig war 2025 die Aktivität US-amerikanischer Investoren, die mit 17 Mrd. Euro so viel wie nie zuvor in europäische Wohnimmobilien investierten.

Allerdings scheinen die Investoren mehr auf vordergründige Renditen zu schauen. Äußerst dynamisch entwickelten sich lt. JLL Investitionen in Pflegeimmobilien, die im vergangenen Jahr um 165% auf ein Rekordniveau von 14,4 Mrd. Euro gestiegen sind. Für Deutschland macht da die Vielzahl der Betreiberpleiten und vor allem die IM-MAC-Pleite nachdenklich. Im Fokus der Käufer standen aber nach wie vor Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil am Gesamtumsatz von knapp mehr als die Hälfte. Im Vergleich zu den Vorjahren mit Marktanteilen zwischen 60% und 80% ist ihre Dominanz

jedoch rückläufig. Bei Studentenwohnungen wuchs das Investitionsvolumen um 52%. Hier übertraf Kontinentaleuropa mit 55% des Gesamtvolumens erstmals das Vereinigte Königreich.

Verschiedene große Plattformverkäufe sind aktuell in der Pipeline – darunter **Brookfields** 1,8 Mrd. Euro schwerer International Campus und Blackstones 1,2 Mrd. Euro umfassendes Fidere-Portfolio in Spanien sowie die zum Verkauf stehende, 1,5 Mrd. Pfund schwere britische Einfamilienhausplattform Leaf Living, die das Transaktionswachstum im Jahr 2026 weiter vorantreiben werden. Steigende Transaktionsvolumina werden außerdem in Deutschland, Schweden und den Niederlanden erwartet. Grund für die Investments bleiben lt. JLL die bekannten Argumente der sich verschärfenden Angebotssituation, den sinkenden Fertigstellungen in den größten europäischen Investmentmärkten und den daher immer steigenden Mieten und auch Multiplikatoren. Allerdings weist auch JLL auf Belastungsgrenzen hin. ■

MARKT FÜR PREMIUMWOHN- IMMOBILIEN SORTIERT SICH NEU Mehr Angebot, aber vorsichtigere Käufer

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

Die Meldungen über steigende Wohnimmobilienpreise reißen nicht ab. „Der Immobilienbrief“/PLATOW hat in diesem Zusammenhang immer wieder auf die Gefahren der untersuchten Grundgesamtheit bzw. der Positivauslese der gemachten Deals hingewiesen. So könnten Immobilien, die unter dem Habeck'schen Heizungs-gesetz mit hohen Sanierungskosten drohten, und deshalb aufgrund des Wertverlustes gar nicht gehandelt wurden, in der Preisstatistik nicht erfasst sein. Ebenso fallen Standard-Immobilien heraus, die bei 4% Zinsen weniger Käufer finden als bei 1,5% Zinsen. (WR+)

Aber auch der Premiumwohnmobilienmarkt der großen deutschen Städte sortiert sich mit gefallen Preisen und geänderten Verhaltensweisen neu, berichtet der auf Premiumwohnen spezialisierte Makler **Dahler**. In allen fünf untersuchten Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln und Düsseldorf wachse das Angebot, während die Nachfrage spürbar nachgelassen habe, berichtet Dahler. **Die Zeiten des klaren Verkäufermarktes seien vorbei. Stattdessen prägten selektive Nachfrage, realistischere Preisvorstellungen und eine wachsende Angebotsauswahl das Bild.**

Auffällig ist dabei eine zunehmende Differenzierung zwischen Wohnungen und Häusern. **Häuser reagie-**

ren stärker auf Finanzierungskosten, energetische Anforderungen und Investitionsvolumen. Wohnungen bleiben dagegen in guten innerstädtischen Lagen vergleichs-



weise stabil. Insgesamt zeigt sich eine Phase der Marktanpassung. Käufer vergleichen stärker, während Verkäufer ihre Preisvorstellungen schrittweise korrigieren. Die regionalen Unterschiede bleiben dennoch erheblich. München bleibt der mit Abstand teuerste Markt. Hamburg zeigt sich besonders stabil. Berlin erlebt eine spürbare Preiskorrektur. Köln und Düsseldorf liegen dazwischen – mit jeweils gemischten Entwicklungen zwischen Wohnungs- und Häusermarkt.

Der **Berliner Premiumwohnungsmarkt** zeige eine klare Korrekturphase. Das Angebot an Premiumwohnungen stieg um 17,4%. Der Medianpreis sank auf 8.745 Euro pro qm. Die Nachfrage ging um 24,2% zurück. Noch stärker fiel die Anpassung im Häusermarkt aus. Der Medianpreis für Premiumhäuser lag mit 8.605 Euro pro qm rund 19,7% unter dem Vorjahr. Gleichzeitig nahm das Angebot um 12,5% zu. Besonders interessant entwickle sich Tempelhof-Schöneberg, das sich zunehmend als neue Premi-umlage etabliert.

Hamburg zeige im Vergleich der Metropolen die stabilste Entwicklung. Das Angebot an Premiumwohnungen stieg um 8,1%, während der Medianpreis leicht auf 10.011 Euro pro qm zulegte. Auch im Häusermarkt nahm das Angebot um ein Drittel zu (+34,7%), während die Preise mit rund 10.489 Euro nahezu stabil blieben. Besonders dynamisch zeigen sich dabei die Elbvororte, in denen sowohl Angebot als auch Preise überdurchschnittlich hoch bleiben. ►

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

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

Recht / Anlegerschutzrecht:

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 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.*

München bleibt trotz deutlicher Preiskorrekturen der teuerste Premiumwoh-
nungsmarkt Deutschlands. Der Medianpreis für Premiumwohnungen lag im 4Q 2025 bei
13.916 Euro pro qm, rund 5,1% unter dem Vorjahr. Noch stärker fiel der Rückgang im
Häusermarkt aus. Hier sank der Medianpreis um 12,6% auf 14.754 Euro pro qm.
Gleichzeitig nahm das Angebot deutlich zu, während Käufer selektiver agieren und stär-
ker auf Preis und Lage achten.

Der **Kölner Premiummarkt** zeigt eine gegenläufige Entwicklung zwischen
Wohnungen und Häusern. Während der Medianpreis für Premiumwohnungen leicht um
0,8% auf 7.984 Euro pro qm sank, stieg das Angebot um 4,2%. Der Häusermarkt entwi-
ckelte sich dagegen robuster. Die Zahl der Angebote stieg um 17,6%. Gleichzeitig legte
der Medianpreis um 2,9% auf 9.189 Euro pro qm zu. Besonders in der Innenstadt blei-
ben hochwertige Wohnungen knapp und preislich stabil.

Der **Düsseldorfer Premiummarkt** zeigt ebenfalls ein gemischtes Bild. Bei
Eigentumswohnungen stieg der Medianpreis leicht um 1,1% auf 9.014 Euro, während
das Angebot um 13% zunahm und die Nachfrage um 22,1% sank. Im Häusermarkt ver-
lief die Entwicklung entgegengesetzt: Hier fiel der Medianpreis um 5,8% auf 8.827 Euro
pro qm. Gleichzeitig ging das Angebot leicht zurück, was Düsseldorf innerhalb der Top-
7-Städte zu einer Besonderheit macht. ■

WOHNIMMOBILIENMARKT FRANKREICH

Premium- und Luxussegment im Aufschwung

**Auch in Frankreich sendet nach einer Phase der Zurückhaltung der Wohnimmo-
bilienmarkt Anzeichen einer Erholung und Preisstabilisierung, so der Engel & Völ-
kers Marktbericht Frankreich 2025/2026. Neben der Hauptstadt Paris werden auch
die Côte d'Azur und erstmals die Metropole Lyon analysiert. Die Zahl der Transak-
tionen steigt. Die Preise stabilisieren sich.**

Paris bleibe einer der attraktivsten Immobilienmärkte Europas. Es lasse sich ein deutli-
cher Trend zu erstklassigen Mikrolagen erkennen. Das **5. Arrondissement** gilt als erst-
klassiges Studentenviertel in direkter Nähe zu Universitäten wie der Sorbonne. Hier
betragen die qm-Preise bis zu 15.000 Euro. Das angrenzende **6. Arrondissement** mit
dem Jardin du Luxembourg zählt mit einem Preisniveau von bis zu 17.000 Euro zu den
traditionell exklusivsten Vierteln der Hauptstadt. Ebenfalls sehr begehrt ist das **7. Arron-
dissement** unter anderem aufgrund seiner Nähe zum Wahrzeichen, dem Eiffelturm. In
der unmittelbaren Umgebung des Champ-de-Mars sind mit Spitzenpreisen von bis zu
30.000 Euro derzeit die höchsten Preise der Stadt zu finden.

Die **Côte d'Azur** bleibt mit prestigeträchtigen Destinationen wie Cannes, Niz-
za, Saint-Jean-Cap-Ferrat und Saint-Tropez einer der exklusivsten Zweitwohnsitzmärk-
te weltweit. In **Saint-Tropez** liegen die Spitzenpreise für besonders außergewöhnliche
Immobilien bei bis zu 50.000 Euro pro qm. **Cannes** erreicht bis zu 30.000 Euro. Auf der
Halbinsel **Saint-Jean-Cap-Ferrat** wird für Apartments mit Meerblick ein Einstiegspreis
von 15.000 Euro aufgerufen, während **Nizza** mit Durchschnittspreisen von 5.800 Euro
pro qm das im Vergleich moderateste Preisniveau aufweist.

Lyon, einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte des Landes, zeichnet sich
durch eine hohe Lebensqualität sowie eine starke lokale Nachfrage nach Erstwohnsit-
zen aus. Die durchschnittlichen Preise stabilisierten sich zuletzt bei rund 5.000 Euro pro
qm für Häuser und rund 4.500 Euro für Wohnungen. Besonders große Wohnungen für
Familien in Premiumlagen wie Presqu'île und Tête d'Or sowie exklusive Townhäuser
mit Außenbereich in Gegenden wie Sainte-Foy-lès-Lyon und Montchat werden stark
nachgefragt. ■