

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 620 | 13. KW | 27.03.2026 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

jetzt geht es wieder los. Jetzt springt die Konjunktur wieder richtig an. Was die Wirtschaft an Personal nicht braucht, stellt der Staat ein. Der Herbst der nicht gemachten Reformen ist in das Frühjahr der nicht gemachten Reformen übergegangen, und **mündet jetzt in den Sommer der jetzt wirklich kommenden Reformen.** Wer **Merz** schon nicht mehr glaubt, hört jetzt auf **Klingbeil**. Mit Bärbel ist es bald Bas-ta. Jetzt wird in die Hände gespuckt. Wir müssen wieder arbeiten. Wir bauen das Bruttosozialprodukt.

Ja, endlich! So geht Konjunktur! (ACHTUNG, Ironie?) Die Mietregulierung wird verschärft. Das schafft Angebot und Neubau. Der Spitzensteuersatz wird erhöht. Das schafft Nachfrage der „reichen 70.000 Euro Spitzenverdiener“ für kostendeckende Innenstadtmieten. Die Mehrwertsteuer wird erhöht. Wer weniger einkauft, hat mehr Geld für Miete. Dazu passen Abschaffung des Ehegatten-Splittings und doppelte Sozialabgaben. **MÜTTER, ab an die Arbeit! (s.u.). Jetzt endlich kümmert sich die Regulierung besonders um die De-Regulierung! Da müssen neue Gesetze her.** Was ist sonst Aufgabe der Politik? Zugegebenermaßen richtige Rüstungsfinanzierung erfolgt über das Sondervermögen. Politik-Mathematik sieht Schub für die Infrastruktur durch Verlagerung der Sowieso-Investitionen in die Sonderschulden. Trend ist „Reichen“besteuerung ab 1 Mio. Vermögen. Das ist der Wert einer anständigen Beamtenpension. **Das „Reform“-Feuerwerk ist beispiellos. Und das ist ja noch nicht alles. Aber der Staat investiert. Der Staat stellt ein. Der Staat wächst - ganz alleine:** In 10 Jahren wuchs er inflationsbereinigt von 100 auf 126,4%. Das BIP kommt nur auf real 108,5%. Private Investitionen sind bei 100,5% geblieben (Quelle: Handelsblatt). **Glückwunsch Deutschland! 100 Monate ununterbrochener Industrie-Exodus! (s.u.)**

Vonovia sieht sich auf Erfolgskurs

Glaubst Du deinen Augen, Schatz, oder meinen Zahlen? **Luka Mucic**, neuer **Vonovia** CEO, hatte letzte Woche sein erstes Pressegespräch zur Vorstellung der 2025er Zahlen. Richtig begeistert waren weder Börse mit -10% noch Analysten. Aber da spielte eher auch Trump eine Rolle. Vonovia war nur Schlusslicht der Entwicklung. Die Analysten folgten brav dem Zahlenwerk und monierten in ihren Veröffentlichungen ein paar Kennzahlen. **Auf das eigentliche Problem weist**

keiner der Aktienleute hin. Die leben in der **Selffulfilling Prophecy ihrer Kennzahlen.** Vonovia wertet seinen Bestand seit anderthalb Jahren wieder auf. Die Veränderungsraten entsprechen der statistischen Marktentwicklung der Positivauslese der gemachten Deals. **Soweit ok. Auf die Ausgangsbasis geht aber keiner ein.** Vonovia bewertet seinen zu zwei Dritteln unsanierten Wohnungsbestand aus älteren Werkswohnungen mit etwas Berlin- und München-Tuning und eher geringer bewertetem Ausland **mit der 23,2-fachen Jahresmiete - immer noch besser als die 29-fache vor drei Jahren.** In Offenbach offenbart sich pressewirksam die Qualität gerade einmal wieder die Qualität einiger Altbestände. O-Ton OP-online.de: „Kälte, Schimmel, Ratten: Wohnalltag in Offenbacher Vonovia-Haus“. Klar, man kann nicht über 500.000 Wohnungen mal eben durchsanieren – aber marktadäquat bewerten. Ich habe mir das, was über die klassischen Analysen der Kennzahlen-Fetischisten hinausgeht, einmal im **Editorial-Stil als Leitartikel** angeschaut ([Seite 3, überwiegend Meinung in blau](#))

Irgendwie ist es komisch. **Makler-Deutschland mit den allgemeinen Indikationen zu Mehrfamilienhäusern scheint keine Ahnung zu haben. Das gilt auch für die Börse, die rund 20 Milliarden vorhandenes Immobilienkapital vielleicht einfach nur übersieht.** Komisch ist auch, dass die **Börse genauso blöd ist wie ich**, der sich schon vor drei Jahren immobilienwirtschaftlich mit gesundem Menschenverstand und vielen Milliarden Portfoliobewertungserfahrung versucht hat, sich der Vonovia-Bewertung immobilienwirtschaftlich zu nähern („Der Immobilienbrief“ Nr. 548 31.3.2023, Der PLATOW Brief 30.3.2023). Damals habe ich wohl 30 Mrd. einfach nicht nachrechnen können – die Börse auch nicht. Danach hat Vonovia deutlich und vor dem Hintergrund der Gefahr brechender Covenants mit Herkules-Kraft abgewertet. Dann hätte die Chance bestanden, durch „Füße stillhalten“ dem Markt die restliche Aufholjagd ganz still zu überlassen. **Denkste, es geht wieder hoch! Schwupps, ein paar Milliarden sind wieder da!** Und auch diesmal schaffe ich es nicht, die Ausgangsbewertung nach Marktinfos zu plausibilisieren. Aber dafür kassiert der scheidende CEO **Rolf Buch** nach Medienberichten sportlich,



Sorry, es geht noch 1 Seite weiter

Stefan Röhling

vielleicht zweistellig, ab. **Die bis zu „60%-Verlust in 5 Jahren“ Aktionäre und ihre Schutzengel sind unglücklich.** Auch der geistig einfache Kleinbürger fragt sich, wieso ein erfolgreicher Manager, der seine ganze Branche in Deutschland auf ein neues Niveau hob und erstklassige Politik-Kontakte besitzt, und auf eigenen Wunsch aus seinem Vertrag aussteigt, statt einer Vertragsstrafe noch eine bis zweistellige Belohnung bekommt. **Und, ehrlich gesagt, Bewertung ist kein liquiditätswirksames Spielzeug.** Bewertung ist **Basis für Kreditwürdigkeit, Verträge und Erfolgsmessung.** Bewertung geht ins Rechenwerk. **Bei Trump** und seinen optimistischen Vermögenseinschätzungen **hat sich die Welt aufgeregt. Bei Vonovia ... ?**

Weiter geht's: Mit dem **UBS (D) Euroinvest Immobilien** hat jetzt der erste Gewerbeimmobilien-OIF die Anteilsrücknahme des ausgesetzt. Das ist sicherlich kein Marktdrama, passt nur in die Medienberichterstattung nach den Wohnungsfondsschließungen mit der dramatischen Abwertung des **ZBI-Portfolios**. + + + Auch die Staatsanwaltschaft erwacht. Keine Ahnung, warum. **Uwe Repegather, CENTRUM**, schien sich nach seiner Insolvenz ganz schnell wieder und wunderbar erholt zu haben. Jetzt soll er mit Razzien in 6 Ländern auf Ibiza festgenommen worden sein. **ACHTUNG:** Unschuldsumsetzung! Vielleicht ist es ja nur die alte Devise: **Wo ein Schaden ist, ist auch ein Schuldiger.**

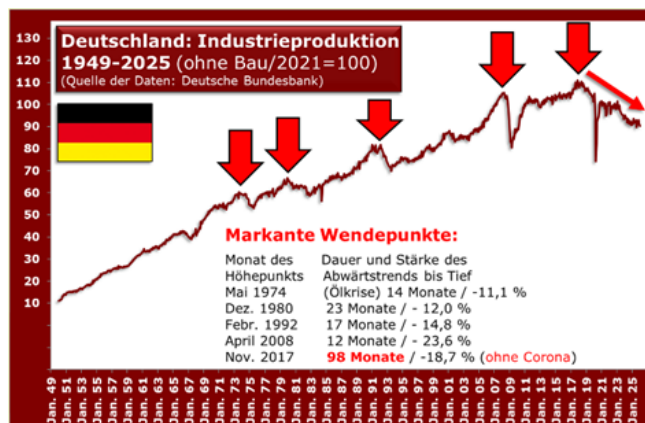
Zurück zu den Reformen - Ehegattensplitting

Das Problem der Mütter, die nichts zum BIP und zur Sozialversicherung beitragen, muss endlich angepackt werden. Dafür steht die **SPD als Partei der Arbeit.** Mit **Ab-schaffung des Ehegattensplittings** stellt sich die Frage: **Wer braucht schon Kinder?** **Die sexistischen Altmänner-Träume der 1949-Grundgesetz-Familien-schützer** mit Vater, Mutter und drei Kindern sind ja schon längst sozialstaatsberechtigt auf alle angepasst worden, die sich als Familie bezeichnen. Das Bevölkerungsproblem lösen wir heute über die Zuwanderung ins Sozialsystem. **Kriege sind da nur hilfreich.** Der „**Arbeiter- und Bauernstaat**“ hat gezeigt, wie es geht. Die Mütter müssen auch bei uns endlich **aus der Hausfrauen- und Teilzeit-„Falle“ raus.** Doppelverdiener-Haushalte zahlen schließlich auch doppelte Sozialabgaben. Kinder machen nur Lärm und fressen teure Wohnflächen, die wir ja gar nicht mehr bauen können - **und dann bleiben die Alten noch in den großen Wohnungen!** Es sei denn, wir regeln die Wohnungszuteilung neu.

Der Staat muss bauen! **Baufachmann Lars Klingbeil fordert eine Bundeswohnungsbaugesellschaft.** Das ist eine Super-Idee, die ich bei Negativzinsen irgendwann vor 5 Jahren schon durchdacht habe. Wenn Geld nichts kostet, ist Effizienz egal. **Aber alles hat seine Zeit.** Und die scheint für bahnbrechende Ideen bei 3 bis 4% Zinsen natürlich besser zu sein als bei Negativzinsen. Mein Gott, Lars ...

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH DEUTSCHLAND

100 Monate ununterbrochener Abstieg der deutschen Industrie! Herzlichen Glückwunsch zu diesem noch nie dagewesenen Jubiläum, liebe Gutmenschen, an denen die Welt genesen wird. Unser „Lieblingsstatistiker“ hat das einmal in einem Chart zusammengefasst. Zwischen 12 Monaten nach der Jahrhundert-Finanzkrise 2008 und 23 Monate nach der 2. Ölkrise ab 1980 dauerten in der Nachkriegsgeschichte die längsten Abstiegsphasen deutscher Industrie.



Welch Irren geistigen Kind muss man sein, sich diese Entwicklung klimareligiös schönzureden. **Dafür wird Deutschland jetzt richtig sauber.** Die verjagte Industrie schafft Platz für blühende Landschaften. Solarüberdachte Wiesen werden von Windkraftanlagen überschattet. **Das ist wie im Tropischen Regenwald.** Außerdem hat sich alles schon verbessert. Man sieht es nur nicht. **Jetzt weist Deutschland erstmals eine negative Nettoinvestitionsquote für die Gesamtwirtschaft aus. DAS GABS NOCH NIE!**

Als Berufspessimist weiß ich natürlich, dass es nie so schlimm kommt, wie ich es mir ausmalen kann. Ich weiß natürlich, dass es nie dauerhaft aufwärts geht. Ich weiß natürlich auch, dass es vom Tal aus wieder nach oben geht und nahezu regelmäßig wieder in Wahnsinn mündet, den die Szene dann als „new normal“ bezeichnet und entsetzt ist, wenn Satz 1 völlig überraschend eintritt. **Das einzige, was ich nicht wusste, dass es noch viel schlimmer kommen kann, als ich mir ausrechnete.** Das hat schon Joschka Fischer festgestellt.

Mein nicht ganz kurzes Leben lang, war ich immer überzeugt, im schönsten und lebenswertesten Land der Welt zu leben. Diesmal hatte ich keine Lust aus Südafrika zurückzufliegen – nicht nur wegen des Wetters. Da konnte ich den **Grad aktuellen geopolitischen Irrsins** noch nicht einschätzen. Wir schlafwandeln in die Eskalationsspirale – und ich weiß nicht, wie wir uns da raushalten können.

Ich wünsche Ihnen Viel Spaß beim Lesen - zumindest im Meinungsteil.

Ihr Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Vonovia im Greifer von Börse , Zinsen, Bewertung und Regulierung: Die Nullzins-Gnade pendelt zurück (Rohmert)	3
PTXRE ist insolvent	7
Immobilienklima stoppt Erholung (Rohmert)	8
Immobilienkredit der VDP-Institute steigt um 15,7%	9
WG-Wohnen in Uni-Städten explodiert : Mieten steigen mit mehr als doppelter Inflationsrate	10
pbblX : Leichter Büro-Aufwärtstrend bleibt in Takt	13
MIPIM 2026 —Aus der Ruhrperspektive (Dr. Gudrun Escher)	14
Modernes Wohnen : Nachfrage und Investoren kehren zurück	15
Wohnungsbau mit positiven Zahlen, aber ohne Trendwende	16
Impressum	16

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; 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, Voylà Service GmbH sowie HypZert, hansainvest

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

VONOVIA IM GREIFER VON BÖRSE, ZINSEN, BEWERTUNG UND REGULIERUNG

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

Eigentlich – und das sollte bei jeder Kritik voran geschickt werden – ist alles anständig. Vergangene Woche, am Morgen des 19.3.26, präsentierte der neue Vonovia CEO Luka Mucic das 2025er Zahlenwerk. Die Gewinnsituation ist gut. Die Mietentwicklung ist sehr gut. Die Miet-Ausfallraten von 2% sind in den oft einfachen Segmenten der Vonovia-Wohnungen erstklassig. Im Wohnungsmanagement macht Vonovia niemand etwas vor. Der eigene Wohnungsbestand von 531.000 Wohnungen erlaubt maximale Einkaufsmacht und



Tausende eigene, mehrwertsteuerfreie Handwerker. Der Wohnungsmarkt hat auch nach Analysen wie z. B. des Pfandbriefbankenverbandes vdp seit 2024 wieder leicht zugelegt. Mit einem Bestand von über 600.000 gemanagten Wohnungen steht Vonovia im Zentrum der politischen und gesellschaftlichen Diskussionen – nicht als Problem, sondern als Lösung. Trotzdem knackt es im Gebälk.

Die Börse bereitete dem neuen **Vonovia CEO Luka Mucic** keinen guten Empfang. Um über 10% knallte der Kurs nach unten. Die Börse strafte die an sich guten Zahlen dennoch wohl eher mit Blick auf das geopolitische Umfeld mit dem Angriff auf iranische und katarische Gasfelder und Zinsentwicklungen ab. Vonovia hielt hier aber lediglich die rote Laterne der Marktentwicklung, insbesondere auch bei Immobilien AGs. Das folgende Trump-Ultimatum machte das Umfeld auch nicht lustiger. Auch die ganze Analysten-Szene mäkelte an harmlosen einzelnen Kennzahlen

herum, obwohl nach kurzer Medienrecherche anscheinend nicht ein einziger das Problem wirklich erkannte:

Bei Immobilien AGs hängt die Börse in schwierigen Zeiten traditionell am Sachwert (NTA) – und da könnte es aus Börsensicht überschlüssig bereits seit vielen Jahren bei Vonovia hapern. (vgl. PLATOW 30.3.2023 und „Der Immobilienbrief“ 548 v. 31.3.2023 ausführlich). VONOVIA sieht den Wert seines völlig gemixten Bestandes oft einfacher Lage bei der **23,2fachen Jahresmiete**. Die Börse bewertet bei Umrechnung auf den Sachwert mit der guten **16-fachen Jahresmiete**, was wiederum vielen Makler-Indikationen aus dem Markt entspricht.

Letztlich hatte der neue CEO mit dem Zahlenwerk des letzten Jahres auch wenig zu tun. In der Gnade der Zinsentwicklung und der Grenzöffnung mit bis jetzt 3 Mio. neuen Wohnungsnachfragern – allerdings auch in Verbindung mit **erstklassigem Management, Kostenorientierung und Politikarbeit** – hatte sein Vorgänger **Rolf Buch** in 13 Jahren die deutsche Wohnungswirtschaft auf ein neues Niveau gehoben. Unglücklicherweise macht der ausgeschiedene CEO **Rolf Buch** mit einer wohl zweistelligen Zahlung für sein Ausscheiden Anlegerschützer und Medien unglücklich. Wieso gibt es für **freiwilliges Ausscheiden im laufenden Vertrag** dickes Millionen-Honorar statt Vertragsstrafe, fragt sich der unbedarfte Aktionär. Schließlich ist Buch in der Außendarstellung



Personalien

GARCHING: Dr. Louis Hagen (67) scheidet als Vorsitzender des Aufsichtsrats der **Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb)** im Mai 2026 aus und beendet damit sein Mandat seit 2023 im Zuge eines geplanten Generationswechsels. **Jan Kupfer (62)** von der **Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb)** wird zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen und soll im Falle seiner Wahl den Vorsitz übernehmen, er verfügt über mehr als 30 Jahre Managementenerfahrung u. a. bei der **UniCredit-Gruppe** und war zuletzt Vorstandsmitglied der **HypoVereinsbank**.

freiwillig aus einer Erfolgssituation heraus ausgeschieden. Vielleicht zweistellige Millionenbeträge als Abschiedsgeschenk sind da Aktionären, die bei ungünstlichem Timing über die Hälfte ihres Aktienkapitals – in 5 Jahren fast 60% - verloren haben, schwer zu verkaufen.



Zurück zur Analyse aus Immobiliensicht. **Die Aktien-Analysten sind mit ihrer Kritik durch** (vgl. u.a. **Dominik Görg** in Platow v. 19.3.). Für die erfahrenen Analysten und oft langjährigen Immobilienjournalisten mit teilweise 30 Jahren und mehr Erfahrung war die Präsentation von Luka Mucic auch eher eine gelungene, sympathische und persönliche Vorstellung. Dem waren auch die generellen Statements, die Wohnungswirtschaft und Vonovia stünden im Zentrum gesellschaftlichen und politischen Geschehens, der ESG-Bemühungen, der Mieterzufriedenheit und der Wohnungsnot geschuldet.

Vorab, vieles ist trotz Negativstories derzeit für Vonovia positiv – sogar der Iran-Krieg: Ein Zukunftsaspekt, der PLATOW/„Der Immobilienbrief“ im positiven Sinne aus einem MIPIM-Nachlesegespräch mit **Catella PM GF Klaus Franken** zu denken gibt, ist die **Wirkung des Iran-Krieges auf die Allokation internationalen und institutionellen Kapitals. Wo soll das Geld, das eines rechtssicheren Umfeldes bedarf, hin?** USA, Russland, China, Rest-Asien und jetzt auch Nahost haben an Si-



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

NEU-ISENBURG: **Christian Kloevekorn** wurde nach drei Jahren als COO der **Apleona Gruppe** zum 21. Mai 2026 in den Aufsichtsrat berufen; seine Verantwortung für infrastrukturelles Facility Management in Deutschland übernimmt zusätzlich **Michael Engel**, der als Group COO bereits das internationale Geschäft und Großkunden verantwortet; die Geschäftsführung besteht künftig aus **Dr. Jochen Keysberg** (CEO), **Dr. Georg J. Fronja** (CFO), **Dr. Pascal Engel** (CTO), **Dr. Gert W. Riegel** (COO DACH) und **Michael Engel** (COO international und infrastrukturelles FM Deutschland).

BERLIN: **Jonas Hitz** wird von **Chancerygate** zum Head of Germany ernannt und verantwortet vom Berliner Büro aus den deutschen Markt mit Fokus auf Core-Plus- und Value-Add-Investments sowie Entwicklungsgrundstücke; zuvor war er beim Light-Industrial-Investor und -Entwickler **BEOS** tätig; Ziel ist der Aufbau einer Pipeline in den Top-7-Städten und großen Ballungsräumen im Zuge der Deutschland-Expansion.

MÜNCHEN: **Rocky Glossner** wechselt zum 1. Juli 2026 von **PTXRE** zu **Cushman & Wakefield** und wurde zum International Partner sowie Chairman Office Capital Markets Germany und Head of Office Capital Markets München ernannt, während **Dominik Meyer** als Director Office Capital Markets München und **Tim Grözing** als Director Logistics & Industrial Capital Markets München das Team verstärken und ihre Markt- und Transaktionsexpertise einbringen.

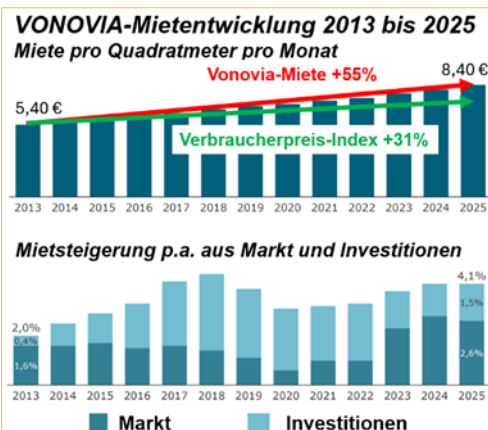
cherheit und Attraktivität verloren. **Was bleibt, ist Europa und da vor allem Deutschland mit sicherer Wohnungsnachfrage.** Gegen die allgemeine Story könnte der deutsche Investmentmarkt längerfristig profitieren. Das könnte die angedachten Verkaufsbemühungen von Vonovia zur Senkung der Verschuldung von derzeit 45,4% Richtung 40% stützen.

Dennoch gibt die Börsenentwicklung zu denken. Analystenwelt und Immobilienwelt zeigen anhaltende Unterschiede. Dem PLATOW/„Der Immobilienbrief“ Immobilien-Team geht es dabei **weniger um kurzfristige Änderungen von Kennzahlen, die bei den Analysten im Vordergrund stehen, sondern eher um generelle Fragen** über die reine Zinsabhängigkeit hinaus. Die Börse hinterlässt auf den ersten Blick den Eindruck, bei **Vonovia handele es sich um ein Zinsdifferenzmodell mit angeschlossener Wohnungsvermietung.** Allein da machen die notwendigen Zinsanpassungen der kommenden Jahre, die weit über bisherigem Zins liegen werden, Sorgen. Aber fundamentale Aspekte, die „Der Immobilienbrief“ seit drei Jahren teilweise moniert, sind unverändert.

Die Zukunftsperspektiven von Vonovia beruhen auf einer stabilen, hochgerechneten Mietentwicklung. Von 2013 bis 2025 sind die Quadratmetermieten von 5,40 Euro um 55% auf 8,40 Euro praktisch ohne Mietausfall gestiegen. Da spielen Marktentwicklung und Investitionen eine Rolle. Der Verbraucherpreisindex stieg parallel nur um 31%. Die Frage ist, ob diese Entwicklung in geänderten wirtschaftlichen Umfeld hochzurechnen ist, oder ob da Belastungsgrenzen zu kalkulieren sind. Auch wenn die Zeit des Mietnomadentums der 90er und 00er Jahre wohl vorbei ist, und damals diskutierte Modelle des „11 Monate zahlen und 12 Monate wohnen“ bei 98% Collection Rate heute kein Thema sind, sind Belastungsgrenzen bald spürbar.

Jedenfalls machte Mucic im Zusammenhang mit **gescheiterten Versuchen, Mieten leicht oberhalb des Mietspiegels zu erhöhen**, klar, dass sich **Vonovia auf jeden Fall an geltende Gesetze halte. Das bedeutet umgekehrt aber auch, dass Vonovia, anders als viele private Vermieter, den gesetzlichen Möglichkeitsrahmen voll ausnutzt.** Zwar will Vonovia das Geschäft außerhalb der Vermietungserträge deutlich steigern, jedoch bleibt der EBITDA-Anteil mit unter 15% noch gering. **Investoren und (Berliner) Politik denken derzeit verstärkt auch über Mietregulierung und Vergesellschaftung nach.** Berlin ist die Vonovia-Bestandssperle.

Befindet sich Vonovia noch im Schraubstock der Bewertungshistorie? PLATOW/„Der Immobilienbrief“ monierten vor fast genau 3 Jahren (30/31.3.2023 s.o.) die **damalige Hochbewertung des deutschen Portfolios mit der 29,2-fachen Jahresmiete für einen damals zu 75% unsanierten Bestand**, der zum großen Teil aus ehemaligen Werkwohnungen bestand. Viele Portfolios waren zwischen der 11- und 18-fachen Jahresmiete in den Bestand eingegangen. „Der Immobilienbrief“ gab einen Einblick in die Historie und sah damals nach Backgroundgesprächen **Indikationen von durchschnittlich 18-fach als realistisch an. Die Zinswende hatte bereits 1 Jahr vorher eingesetzt. Die rechnerischen Bewertungsfolgen waren evident.** Das bestätigten auch Bank- und Bewerter-Backgroundgespräche. **Das Interessante war, dass die PLATOW/„Der Immobilienbrief“-Bewertung aus Immobiliensicht damals mit dem aus dem Börsenkurs zu berechnenden NTA sehr stark korrespondierte.**

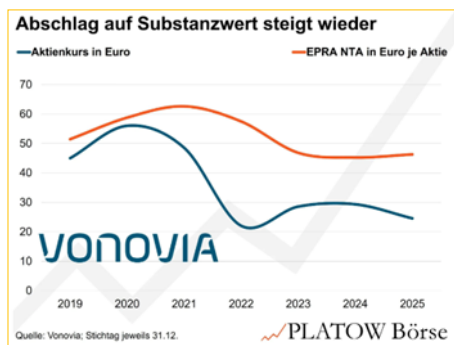


Auf jeden Fall setzte in der zeitlichen Folge nach der PLATOW/„Der Immobilienbrief“-Berichterstattung bei Vonovia eine deutliche Abwertung der Bestände um fast 16% ein.

Das Entsprach zwar immer noch sportlicher Restbewertung im Vergleich zu Börse und Immobilien-Indikationen, war aber vor dem Hintergrund, dass Covenants nicht gerissen werden durften, eine Herkulesleistung. Die verbleibende Vonovia-Bewertung rund um die 24-fache Jahresmiete im Umfeld konsolidierender Märkte mit Indikationen außerhalb der wenigen Topstädte zwischen der 13- und 16-fachen Jahresmiete blieb in der Kritik. Der wichtigste Aspekt, den auch Mucic am Rande erwähnte, dass die Börse die Zukunftstory zu wenig einpreise und deutlich unter NTA bewerte, entspricht aber der über 30-jährigen Erfahrung des PLATOW-Teams mit Immobilienaktien. Wenn sich der Immobilienmarkt nicht gerade in einer der seltenen Euphoriephasen befindet, schauen die großen Investoren auf die underlying Assets bzw. die Sachwerte. Das war schon immer so.



Auch heute klaffen offizieller NTA und Börsenbewertung weit auseinander. Aktuell ist der Gesamtbestand mit der 23,2-fachen Jahresmiete bewertet. Für den deutschen Bestand müsste da noch der Faktor 24 in



der Bilanz stehen. Seit dem Q2 2024 hat Vonovia parallel zu Marktentwicklungen für private Wohnungen, die z. B. auch der vdp feststellt, wieder um 3,7% hochbewertet, statt durch Ruhebewahren der Mietentwicklung eine Chance zu geben, die alten Differenzen langsam aufzuholen. Was dabei völlig verblüfft: Die klassischen Aktienanalysten akzeptieren das aber in der aktuellen Berichterstattung und nehmen Bewertung und erneute Hochbewertung als Fakt hin – ohne auf die Ausgangsbasis zu schauen. Die Einzelentwicklung von gemachten privaten Wohnungsverkäufen mit Positivauslese-Effekt entspricht aber nicht zinsabhängigen Portfolioverkäufen – auch wenn das Bewertungsrecht eine Einzelwohnungsanalyse ermöglicht. Rechtlich ist da sicher alles sauber, wenn die deutschen Genies von u.a. CBRE – im Bewerterjargon deutscher

Bewerter manchmal „Maklerbuden“ genannt – die Werte ermitteln. Lustig ist: Aktuell werden für Verkäufe kleinerer, anständiger und gut gepflegter Mietwohnungsbestände außerhalb der Topmetropolen, was durchaus großen Teilen des Bestands der Bochumer entspricht, von 16-fach genannt. Schwächere Standorte liegen zwischen 13 und 16-fach. Berlin mit dem Bestand der Deutsche Wohnen und München dürften da besser aussehen.

Woher aber eine Durchschnittsbewertung von 23,2-fach international und eher 24-fach für den Durchschnitt des deutschen, zu sicherlich noch zwei Dritteln unsanierten Bestandes kommen soll, ist wohl Herrschaftswissen der Bewerter aus der detaillierten Bestandsanalyse, die uns natürlich nicht zugänglich ist. Wir hängen an der Markt-Statistik und dem Gesetz der großen Zahl. Das gilt entsprechend auch für die neue Hochbewertung. Und wieder ist interessant, dass der auf den Multiplikator umgerechnete Börsenkurs wieder mit der guten 16-fachen Jahresmiete sogar noch unter den PLATOW/„Der Immobilienbrief“-Immobilienindikationen liegt.

Das unterscheidet sich dann in der Bewertung wieder um über 20 Mrd. Euro luftige Meinungsdifferenzen. Die Marktkapitalisierung der Börse liegt aktuell bei 17,8 Mrd. Euro (Stand 24.3.26). Die Key Figures weisen einen EPRA NTA von 39,25 Mrd. Euro aus, also scheinen über 21 Mrd. Euro von der Börse nicht als Eigenkapital akzeptiert zu werden.

Unser Problem: Bewertung ist nicht nur monetär unwirksame Spielerei, wie oft kolportiert wird, sondern wesentlicher Bonitätsmaßstab. Bei notwendigen Verkäufen zur Senkung des Verschuldungsgrades spielen Bewertungen ebenfalls eine Rolle. Hinzu kommt, dass Vonovia bereits gut verkauft hat. Dass es sich bei diesen und anstehenden Verkäufen zu Buchwerten nicht um den schlechtesten Teil des Portfolios gehandelt hat, dürfte evident sein. Im Trend dürfte sich das fortsetzen. Der ausgeschiedene frühere CEO Rolf Buch war bei allen unzweifelhaften Meriten für Unternehmen und Branche und in Persönlichkeit nun einmal sportlich eingestellt. Das dürfe als Herausforderung für seinen Nachfolger Luka Mucic bestehen bleiben.

PTXRE IST INSOLVENT

Zu keinem Zeitpunkt positiver Ergebnisbeitrag

Die erst im August so genannte neoshare-Tochter PTXRE GmbH hat einen Antrag auf vorläufige Insolvenz in Eigenverwaltung gestellt. Zuvor hieß das 2021 gegründete Startup neoshare Real Estate. In der Szene war PTXRE für horrende Gehälter im Aufbau eines Teams bekannt geworden. Das Maklergeschäft sollte auf Basis der KI-Technologie der 85%-Muttergesellschaft Technologie der 2019 gegründeten neoshare AG aufbauen. (WR+)

Im schwierigen Umfeld blieben die Deals aber vernachlässigbar. Lt. Fintech **neoshare** AG ist nicht gelungen, ein nachhaltig tragfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln. Neoshare ergänzt lt. **Immobilien Zeitung** wörtlich: „PTXRE konnte zu keinem bisherigen noch absehbaren Zeitpunkt einen positiven Ergebnisbeitrag leisten.“ Von wenigen Beratungsaufträgen abgesehen, ist kein vermit-

telter Deal bekannt geworden. Das ist naturgemäß bei rund 80 Mitarbeitern zum Zeitpunkt der Umfirmierung im August 2025 lästig. In der Szene wird in diesem Zusammenhang über KI-basierte Maklermodelle diskutiert.

Zum vorläufigen Sachwalter wurde Rechtsanwalt **Miguel Grosser** von **JAFFÉ** bestellt. Verfahrensbevollmächtigter ist **Sebastian Netzel** von **Brinkmann & Partner**. Die Geschäftsführung bleibt weiterhin im Amt und führt den operativen Geschäftsbetrieb fort. Die **neoshare Valuation**, wiederum hundertprozentige Tochter der PTXRE sei vom Insolvenzverfahren nicht betroffen und agiere wirtschaftlich selbstständig weiter, so die Meldung. **Auslöser des Verfahrens war die kurzfristige Kündigung der Darlehensverträge durch die Muttergesellschaft neoshare AG, die keinerlei Perspektiven sah.** PTXRE werde das Verfahren nutzen, um die finanzielle Struktur neu zu ordnen, so die Geschäftsführung. Der Geschäftsbetrieb bleibe unberührt. PTXRE betreue ihre Aufträge vollumfänglich weiter, so GF **Piotr Bienkowski**. Er war zuvor 17 Jahre bei **BNPPRE** und davon 8 Jahre CEO Deutschland. ■

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

BERLIN: Miriam Balogun wurde zum 2. Februar 2026 von **Gropius Passagen** zur Marketing Managerin ernannt und verantwortet künftig die Marketing- und Kommunikationsstrategie des Centers sowie deren Weiterentwicklung, zuvor war sie im Property Management bei **BHG Immobilien GmbH & Co. KG** tätig und bringt zusätzlich Erfahrung aus Medien- und Agenturumfeld mit.

FRANKFURT: Liangjing Walter (48) wurde bei **KanAm Grund Group** zur Head of Financing/Treasury ernannt und verantwortet die Finanzierungsstrategie sowie Bankbeziehungen, zuvor war sie seit 2023 Senior Manager im Unternehmen und davor bei **Branicks Group AG** sowie **SEB** tätig und verfügt über rd. 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienfinanzierung.

KIEL: René Husfeldt wurde bei **DAVE (Deutscher Anlage-Immobilien Verbund)** im Zuge der Umwandlung zur GmbH & Co. KG zum Geschäftsführer ernannt und soll die Professionalisierung, Strukturierung und strategische Weiterentwicklung des Netzwerks vorantreiben, parallel bleibt er Geschäftsführer der **Haus & Grund Immobilien GmbH Kiel**.

FRANKFURT: Andrej Korenblit wurde bei **GLORAM** zum Head of Real Estate ernannt und verantwortet die Gesamtstrategie und Skalierung des Investmentgeschäfts, während **Marcel Hoffmann** zum Head of Asset Management aufsteigt und die operative Portfolioverantwortung übernimmt, beide sollen die Wachstumsstrategie des Unternehmens vorantreiben.

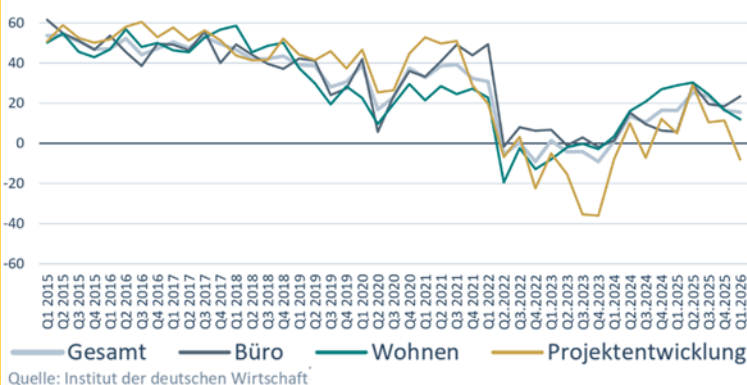
IMMOBILIENKLIMA STOPPT ERHOLUNG

Bulwiengesa/Deutsche Hypo und IW/ZIA im Stimmungswettbewerb

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

Sowohl Bulwiengesa/Deutsche Hypo und IW/ZIA stellen sich dem Wettbewerb der Stimmungsmesser. Bei beiden geht aber die Eintrübung im Q1 nach der leichten Erholung der letzten beiden Jahre weiter. Der weiterhin verhaltene Transaktionsmarkt hatte sich auf der MIPIM in verhaltenen Besucherzahlen widerspiegelt. Auch beim März-Immobilienklima bleibt die Stimmung trotz leichter Verbesserungen gedämpft. Auch bei der ZIA/IW Erhebung herrscht Skepsis. Hoffnungen auf einen positiven Schub zum Frühjahr haben sich in den Stimmungsumfragen bislang nicht bestätigt. ZIA-Präsidentin Iris Schöberl: „Wenn die Politik nicht entschlossen mit strukturellen Reformen dagegenhält, droht sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt dramatisch zu verschärfen“.

ZIA / IW - Immobilienklima in den Teilmärkten seit 2015



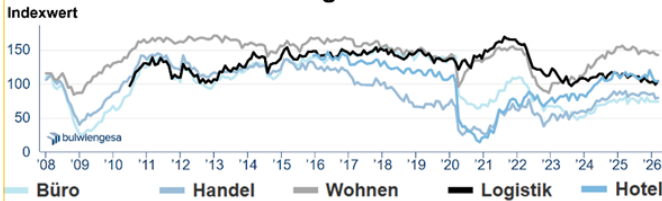
ZIA/IW: In der Projektentwicklung sieht es lt. ZIA/IW wieder besonders mau aus. Trotz steigender Baugenehmigungen und verbesserter Förderbedingungen bleibe die

Profitabilität vieler Bauträger aufgrund hoher Insolvenzzahlen und unzureichender Nachfrage begrenzt. Nach leichten Erholungstendenzen im letzten Jahr hängt die deutsche Immobilienwirtschaft im Q1 wieder durch. Weitere Vorschläge zur Verschärfung von Mietpreisregulierungen kämen jetzt gerade zur Unzeit, kommentiert **ZIA-Präsidentin Iris Schöberl** die zentralen Ergebnisse der Umfrage. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage steigt leicht um 1,7 Punkte auf 14,5. Allerdings sinken die Erwartungen deutlicher um 3,7 Punkte auf 16,4. Das Gesamtklima verschlechtert sich um 1,0 Punkte gegenüber dem 4. Quartal 2025 und liegt nun fast 10 Punkte unter dem Wert des Sommers 2025. Während der Büromarkt robust geblieben sei, hätten die aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen insbesondere Wohnimmobilien und Projektentwicklung stark betroffen. Einzig im Bürosegment verbessert sich sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungsperspektive. Das Immobilienklima erreicht 23,3 Punkte (+4,9). Bei Wohnimmobilien steigt zwar die Geschäftslage leicht um 1,1 Punkte auf 18,2, jedoch fallen die Erwartungen drastisch von 10,1 auf 5,8 auf ein Immobilienklima von 11,9 Punkten.

Deutsche Hypo – NORD/LB: Alle Segmente verzeichneten gegenüber dem Vorjahr Rückgänge, wobei sich das Wohnklima erneut als vergleichsweise stabil erweist. Eine klare Trendwende sei bislang nicht erkennbar. Die Stimmung bleibe auf einem niedrigen Niveau. Das resümiert die Deutsche Hypo auf Basis der 219. Mo-

natsbefragung durch Bulwiengesa. Im Deutsche Hypo Immobilienklima wird eine minimale Verbesserung der letzten Wochen vom Ertragsklima, das um 3,1 % zulegt und 95,4 Punkte erreicht, getragen. Das Investmentklima hingegen setzt seinen rückläufigen Trend fort und sinkt um 2,0 % auf 87,0 Punkte. Im März zeigt sich ein differenziertes Bild. Das Handelklima verbessert sich um 1,2 % auf 79,0 Punkte. Das Logistikklima legt deutlich zu und überschreitet erneut die 100-Punkte-Marke und steigt um 4,9 % auf 103,4 Punkte. Das Wohnklima gibt leicht nach (-0,7 %), bleibt mit 141,9 Punkten jedoch weiterhin Spitzenreiter. Das Hotelklima entwickelt sich nahezu seitwärts und notiert mit einem minimalen Rückgang von 0,1 % bei 103,2 Punkten.

Immobilienklima nach Segmenten bis März 2026



IMMOBILIENDARLEHEN DER VDP-INSTITUTE STEIGT UM 15,7%

Gewerbeimmobilien-Neugeschäft erholt sich durch Basiseffekt leicht

Ein positives Signal senden die Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Mit 148,6 Mrd. Euro vergaben die Banken des vdp 2025 ein um 15,7% (2024: 128,4 Mrd. Euro) höheres Volumen an Immobiliendarlehen als im Vorjahr. Mit Quartalswerten zwischen 36,3 und 38,2 Mrd. Euro verteilte sich das Neugeschäft relativ gleichmäßig über das gesamte Jahr. (WR+)

Wie in den Vorjahren dominierten die **Wohnimmobiliendarlehen** mit 92,6 Mrd. Euro das Geschäft (+17,5%; 2024: 78,8 Mrd. Euro). Das Volumen neuer **Darlehen für Gewerbeimmobilien** summierte sich 2025 mit einem Plus von 12,9% auf 56,0 Mrd. Euro. Das Gewerbeimmobilien-Neugeschäft erholte sich ausgehend von einem niedrigen



#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



Deals

HAMBURG/HOCHHEIM: GARBE Commercial Living startet mit **B&B HOTELS Central and Northern Europe (CNE)** eine Plattform für institutionelle Investoren und entwickelt 30 Hotelneubauten. Erste Hotels sollen 2027 eröffnen, mit der Partnerschaft will **GARBE Commercial Living** ein Hospitality-Investmentprodukt aufbauen und **B&B HOTELS Central and Northern Europe (CNE)** sein Wachstum vorantreiben.

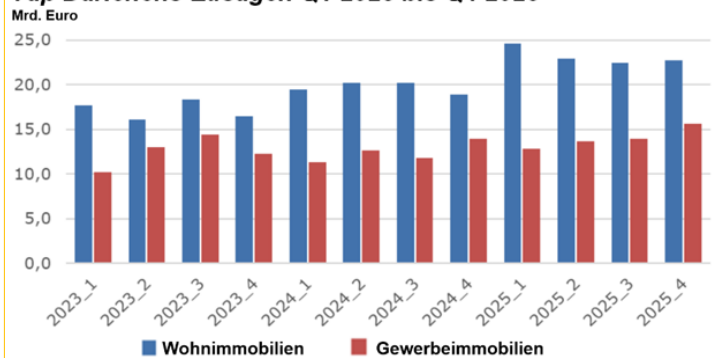
MAGDEBURG: Vonovia hat in Magdeburg-Cracau eine Photovoltaikanlage auf einem denkmalgeschützten Wohnquartier in Betrieb genommen und versorgt damit künftig rd. 1.500 Wohnungen mit lokal erzeugtem Strom. **Vonovia** investierte knapp 8 Mio. Euro in die Anlage mit mehr als 3.400 kWp und 13.600 Modulen, die Mieter können Mieterstrom ohne Mehrkosten beziehen, weitere Anlagen sind in Magdeburg-Sudenburg geplant.

HAMBURG: HAMBURG TEAM hat ein projektierte Wohnbauvorhaben mit 82 Wohneinheiten und rd. 5.600 qm Wohnfläche in Hamburg-Rothenburgsort an **Instone Real Estate** veräußert. Geplant sind 60 Eigentumswohnungen, 22 Mietwohnungen, davon 19 öffentlich gefördert, ergänzt um 21 Stellplätze. **Instone Real Estate** will noch 2026 mit Vertrieb und Bau beginnen, **Klinke Immobilien** war vermittelnd tätig.

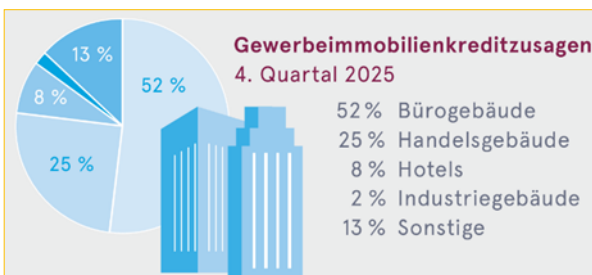
MÜNCHEN: NeoBid als Beratungs- und Vermittlungsunternehmen für Energieoptimierung und berät Bestandshalter von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gewerbliche Nutzer bei Beschaffung und Steuerung von Energie. Gegründet wurde **NeoBid** von Prof. Dr. Gunnar Gombert und Thomas Rübelmann.

Niveau im Berichtsjahr leicht, blieb aber aufgrund der strukturellen Veränderungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt und des gesamtwirtschaftlichen Umfelds deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.

vdp Darlehens-Zusagen Q1 2023 bis Q4 2025



Vor diesem Hintergrund resümiert vdp-HGF **Jens Tolckmitt**: „Die Pfandbriefbanken blicken in Anbetracht der wirtschaftlichen und geopolitischen Umstände auf ein zufriedenstellendes Immobilienkreditgeschäft im Jahr 2025“. Das Neugeschäftsvolumen sei über nahezu alle Objektklassen hinweg angestiegen. Dabei habe die Kreditnachfrage im Wohnimmobilienbereich nicht nur für den Bestandserwerb, sondern auch für den Wohnungsneubau zugenommen. Das passe zu den moderat steigenden Baugenehmigungszahlen, die das Statistische Bundesamt kürzlich vorgestellt habe, so Tolckmitt. Darlehen für Ein- und Zweifamilienhäuser dominierten mit 44,2 Mrd. Euro bzw. knapp 48% des Wohn-Gesamtvolumens das Neugeschäft bei Wohnobjekten. Dahinter folgten mit 22,8 Mrd. Euro Darlehen für Mehrfamilienhäuser und mit 20,7 Mrd. Euro Darlehen für Eigentumswohnungen. Darlehen für Mehrfamilienhäuser hatten mit 27,4% die höchste Steigerung. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen erreichten Steigerungsraten von 16,3% bzw. 15,6%.



Trotz der strukturellen Änderungen und der KI induzierten FOBO-Angst („fear of becoming obsolete“) der Investoren für Büros machten Darlehen für Büros 2025 mit 28,8 Mrd. Euro mehr als die Hälfte des gesamten Gewerbe-

beimmobilien-Neugeschäfts von 56,0 Mrd. Euro aus. Einzelhandelsobjekte mit 13,5 Mrd. Euro und Hotels mit 4,5 Mrd. Euro blieben wie in den Vorjahren deutlich dahinter. Industriegebäude kamen auf lediglich 1,2 Mrd. Euro. Der Rest entfiel mit 8,0 Mrd. Euro auf sonstige gewerblich genutzte Objekte. Damit bewegt sich der Bestand an Immobilienfinanzierungen der vdp-Mitgliedsinstitute mit 1.040,3 Mrd. Euro zum Jahresende 2025 seitwärts (31.12.2024: 1.042,1 Mrd. Euro). Einem Anstieg um 1,3% beim Wohnimmobiliendarlehensbestand stand ein Rückgang um 3,8% bei Gewerbeimmobiliendarlehen gegenüber. Über 85% des Finanzierungsvolumens entfiel unverändert auf Objekte in Deutschland.

WG-WOHNEN IN UNI-STÄDTEN EXPLODIERT

Mieten steigen mit mehr als doppelter Inflationsrate

Die Mieten in studentischen Wohngemeinschaften (WG) laufen den Verbraucherpreisen davon. Das berichtet empirica, die die Daten semesterweise ►



Explore the power of transformation

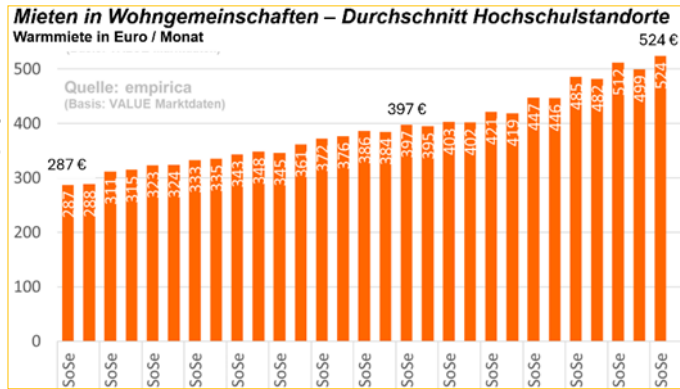
In der Umgestaltung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Immobilien in den Beständen liegen enorme Chancen. Und neue Perspektiven für attraktive Quartiere. Mit nachhaltigen Strategien und unserer umfassenden Projektmanagement-Expertise nutzen wir konsequent Wertsteigerungspotenziale und gestalten Immobilienportfolios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

www.union-investment.de/realestate



ausrechnen. WG-Mieten in Unistädten wurden seit dem Sommer 2012 um 83% teurer (4,4% p.a.). Demgegenüber sind die Verbraucherpreise im selben Zeitraum nur um 33% gestiegen (2,1% p.a.). (WR+)

Auf Basis von mehreren Tausend Mietinseraten für WG-Zimmer erstellt **empirica** eine Übersicht, über die WG-Mietpreise in über 120 Städten. Das Angebot in den beliebten Schwarm- und Unistädten sei weniger stark gestiegen als die Nachfrage, so empirica. **Studierende bzw. ihre Eltern könnten lediglich zahlen oder dorthin ausweichen, wo das Wohnen noch „bezahlbar“ sei.** Aber lediglich in Greifswald und Siegen seien die Mieten parallel zum Verbraucherpreis-Index gestiegen. **In München oder Berlin seien dagegen die WG-Mieten etwa dreimal schneller gestiegen als die Verbraucherpreise.**



Zu Beginn des Sommersemester 2026 lag der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 775 Euro in München am höchsten, gefolgt von Hamburg mit 649 Euro, Berlin mit 618 Euro, Köln und Frankfurt mit je 610 Euro und Freiburg mit 600 Euro. Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in

Siegen mit 343 Euro sowie in Greifswald mit 368 Euro. In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 524 Euro und somit 30% bzw. 5,4% p.a. über dem Niveau aus dem Sommersemester 2021 bzw. 12 Euro höher als im Sommersemester 2025 bzw. +2,3% p.a.. ■

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.

bvt

Deals

HAMBURG: FINEXITY AG hat mit der **Circus Group** eine langfristige Finanzierungspartnerschaft vereinbart und begleitet sie als Lead Manager bei kapitalmarktbasierten Finanzierungen. Als erster Schritt wurde eine siebenstellige asset-backed Finanzierung über eine Zweckgesellschaft umgesetzt, die per Sale-and-Leaseback an **Circus Group** zurückverleast wurde.

DÜSSELDORF: Eine Eigentümergemeinschaft hat die Eckliegenschaft Königsallee 34A/ Königstraße 1 mit rd. 320 qm Grundstücksfläche und **PRADA** als Mieter in Bestlage der Königsallee verkauft. **Lührmann** hat die Transaktion begleitet. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Louis Vuitton, Dior, Fendi und Moncler.

pbblX: LEICHTER BÜRO-AUFWÄRTSTENDENZ BLEIBT INTAKT

Auch zum Jahresende 2025 sei die seit dem Q2 2024 zu beobachtende Aufwärtsentwicklung bei Büros intakt, berichtet die Deutsche Pfandbriefbank AG. Der pbblX stieg im Q4 2025 mit höherer Dynamik als in den letzten Quartalen und erreichte einen Wert von -1,74. Das Gesamtjahr 2025 war von einer sehr gering wachsenden Wirtschaft geprägt. (WR+)

Die stagnierende Wirtschaft wirke sich auch auf die Büroflächenmärkte der BIG 7 aus, die unter einer schwachen Nachfrage leiden. Über das Gesamtjahr hinweg wurden im Rahmen des fehlenden wirtschaftlichen Rückenwinds wie im Vorjahr nur rund 2,7 Mio. qm vermietet. Vor allem der öffentliche Sektor fungierte als Treiber der Flächennachfrage. Das aktuelle Umsatzergebnis liegt jedoch immer noch 23 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt

von 3,5 Mio. qm. Im Zuge einer erwarteten wirtschaftlichen Erholung, sofern nicht der Irankrieg die Tendenzen zunichtemacht, ist vor allem ab der zweiten Jahreshälfte 2026 mit einer moderaten Belebung des Vermietungsgeschehens zu rechnen.



Die Neubautätigkeit war mit einem Fertigstellungsvolumen von 1,1 Mio. qm etwa ein Drittel niedriger als im Vorjahr. Dennoch zog die Leerstandsquote merklich ▶

HANSAINVEST

Als erfahrene Service-KVG bringen wir Kapital dorthin, wo es Zukunft schafft.

Etwa in nachhaltige Energien oder die Modernisierung von Infrastruktur. Wir schaffen die rechtlichen und regulatorischen Voraussetzungen für unterschiedlichste Fonds – und unterstützen Sie, aus Kapital messbare Wirkung entstehen zu lassen.

hansainvest.de



an und betrug zum Jahreswechsel im gewichteten Mittel über alle BIG-7-Märkte 8,1% (+130 Basispunkte). Das ist die höchste Leerstandsquote seit dem Q4 2013. Bezogen auf die einzelnen Märkte reichen die Leerstandsquoten von 5,0% in Köln bis 11,3% in Düsseldorf Aufgrund der Nachfrage nach Premiumflächen in den Top-Lagen stehen die Spitzenmieten weiter unter Aufwärtsdruck. Im 4. Quartal 2025 lagen sie um nahezu 6% höher als ein Jahr zuvor.

Die Mittelzuflüsse an den BIG-7-Büroinvestmentmärkten lagen im Q4 2025 etwa 3% unter dem Vorquartal. Die rezessive Entwicklung auf den Büroinvestmentmärkten hielt damit unvermindert an. Im Q4 wurden in den BIG-7-Märkten für rund 1,5 Mrd. Euro Büroimmobilien erworben. Über das gesamte Jahr 2025 summierten sich die Büro-Investments auf 4,8 Mrd. Euro (+17% gg. Vj.). Das Mittel der letzten 10 Jahre bleibe mit rund 18 Mrd. Euro p.a. dennoch in weiter Ferne. Die Nettoanfangsrendite im Spitzen-segment ist in den letzten 12 Monaten um 5 Basispunkte gesunken und beträgt im Durchschnitt der BIG-7-Büromärkte aktuell 4,23%.

MIPIM 2026 – AUS DER RUHRPERSPEKTIVE

Wer wahrgenommen werden will oder eine Botschaft zu verbreiten hat tut gut daran, auf der Messe präsent zu sein, um sich ins Gespräch zu bringen. Neben der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr **BMR** waren diesmal einige der Ruhrstädte dabei, aber nicht mehr am Stand der Landes-Wirtschaftsförderung NRW – **die nicht mehr aufreten durfte, da, wie gemunkelt wurde, Messebeteiligungen nicht zu ihren Aufgaben zählten** – sondern am Nachbarstand im Palais Riviera, den die Agentur **Runze & Casper** seit einigen Jahren für „German Cities“ organisiert, in diesem Jahr Hannover, Leipzig und Rhein-Neckar mit Mannheim. Da passten die Ruhrstädte gut dazu. Generell bestreiten Städte und Regionen den weit überwiegenden Teil der Stände auf der Messe und was sie anzubieten haben, sind Ideen für Projektentwicklungen auf der Suche nach Akteuren und Finanzierungen, um die zu Hause versprochenen Stadt- und Wirtschaftsentwicklungen auch voran zu bringen.

Da ist es gut, wenn die Stadt eine Botschaft vermitteln kann wie z.B. **Riga** mit einem eigenen Stand unweit der German Cities. Die Hauptstadt von Litauen ist größte Hafenstadt der baltischen Staaten und die einzige mit einem Freihafen. Über die Hälfte der ca. 1 Mio. Einwohner in der Großregion Riga spricht mindestens zwei Fremdsprachen und 80 % der Studierenden an den 35 Hochschulen Litauens studieren in Riga. Anders als die Ruhrgebietsstädte verfügt Riga noch über 28 ha eigene Flächen für Industrieansiedlungen einschließlich Data Center. Und Unternehm-

HypZert

Immobiliengutachten in höchster Qualität

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



Unser Gütesiegel für
Bewertungsgesellschaften

WIR GARANTIEREN

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

Durch HypZert ausgezeichnete Bewertungsgesellschaften:



PERSCH CONSULT



WERITAS



HIB



AppCon

www.hypzert.de

men können mit Kompensationen rechnen, wenn sie für ihr Projekt gleichzeitig in öffentliche Infrastruktur investieren.



Die Botschaft der Ruhrstädte

klank vergleichbar in der Kombination von Häfen plus Industrie und Logistik plus Wissenschaft und Technik, mit unterschiedlicher Gewichtung. Vor allem haben die Ruhrstädte nur noch wenige Freiflächen anzubieten, aber Brownfields und Erfahrungen mit Um- und Neunutzungen. **Bochum** konnte in den vergangenen Jahren davon profitieren, dass **Opel** weggezogen ist. Auf dem heutigen hochmodernen Büroquartier Mark 51.7 seien jetzt nur noch zwei Grundstücke zu haben, bevorzugt für Ergänzungen zu der IT-Fakultät mit dem Schwerpunkt Cybersicherheit. Ebenso erlebe das Stadtzentrum tiefgreifenden Wandel durch großflächige Umschichtungen z.B. auf dem heutigen Husemann Karree. Um im Gegenzug in den angestammten Geschäftslagen die Leerstände zu reduzieren, sei die Stadt dazu übergegangen, solche Immobilien zu kaufen und gezielt zu vermieten, eine Strategie, die erste Erfolge brachte. Auch bleibe nicht nur in Bochum die drängende Frage, wie mit alten, nicht mehr marktkonformen und deshalb leerstehenden Büroflächen umzugehen sei. Hier sucht die Stadt den Dialog und hat ein Immobilien-Eigentümer-Forum eingerichtet. Von der MIPIM wollte man Anregungen mitnehmen.

Ähnlich wie Bochum propagierte **Dortmund** auf der Messe wissensbasierte Zukunftsprojekte nicht nur im Hafen, sondern aktuell besonders für den künftigen „Energiecampus“ neben dem „Zukunftsgarten Kokereipark Hansa“ für die IGA 2028. Als Anshub für Ansiedlungen dort hat die Stadt das Sondervermögen „Verpachtung Technologiezentrum Dortmund“ gebildet, womit die Stadt in Vorleistung gehen kann. Mit diesem Verfahren wurden in der Vergangenheit schon Phoenix-West und -Ost zu dem international beachteten Erfolg geführt. Der Energiecampus soll ein „Zukunftslabor für die Energiewende“ werden auf ca. 6,5 ha Fläche entlang der renaturierten Emscher. Vielleicht siedelt dort eines der Start-Up-Unternehmen, die man in Dortmund seit 25 Jahren fördert? Im Übrigen ist der Raum Dortmund auf der Landkarte der Logistik-Entwickler fest verankert und hat, anders als die westlicher gelegenen Ruhrstädte, noch Ausbaufächen zu bieten. **Prologis** stellt nach dem Prologis-Park Westfalenhütte nun auch in Dorstfeld auf dem früheren Werksgelände von **Carterpillar** die ersten beiden Logistikhallen mit zusammen 63.000 qm Fläche zu Verfügung, mit dem Bau wurde begonnen. Bis Mitte 2028 sollen weitere rd. 67.000 qm bevorzugt für Light Industrial entstehen.

Traditionell ist Logistik in **Duisburg** dank der Häfen die tragende Säule des Investmentmarkts. Nach Aussage des Immobilienmarktberichts 2025 machte die Sparte 77,5 % der 169 Mio. Euro Gesamtsumme aus. Dabei geht es nicht unbedingt um Neuentwicklungen, sondern auch Portfoliotransaktionen können interessant sein wie zuletzt der Verkauf eines Logistikzentrums der **Blackstone Gruppe** mit 60.000 qm an **GLP Europe**. Auch kleinteiligere Abschlüsse

im Sektor Light Industrial, sogenannte Unternehmensimmobilien in Gewerbeparks, hätten sich gut entwickelt. Weniger erwartbar positiv stellte sich zuletzt die Hotelsituation dar mit zwei Neueröffnungen und einem Besitzerwechsel, alle im 3-Sterne-Bereich, was den Erwartungen von Geschäfts- wie Freizeitgästen entgegenkomme. Auch Großprojekte mit Langzeitwirkung hatte Duisburg im Gepäck, beides auf ehemaligem Bahngelände: die „Duisburger Dünen“ am Hauptbahnhof und den Wohn- und Wissenschaftspark Wedau.

Aus Sicht der Business Metropole Ruhr spielt die MIPIM eine andere Rolle als die EXPO Real: „Auch in Cannes finden Investorengespräche statt, die MIPIM bietet aber noch stärker einen Blick über den Tellerrand. Die Messe hat sich aus Sicht der BMR noch stärker zum globalen Marktplatz für Transformation gewandelt“, sagt **Markus Schlüter**, Geschäftsführer der Business Metropole Ruhr. Themen wie Infrastruktur, Technologie und aktuell gefragte Assetklassen wie Datacenter sind groß, dazu auch Health und Cybersecurity. Allesamt Themen, bei denen das Ruhrgebiet vorne mitspielt. Die Zahl der Besucher ist nicht mehr so hoch wie in den Boomjahren, die Gespräche sind dafür aber intensiver geworden. Die BMR nutzte die MIPIM auch, um die Kontakte zu den europäischen Partnerregionen zu pflegen, zum Beispiel zur Metropole GZM im polnischen Oberschlesien oder zu Greater Manchester.“

MODERNES WOHNEN: NACHFRAGE UND INVESTOREN KEHREN ZURÜCK

Student Housing, Micro-Living & Serviced Apartments und Senior Living

Der deutsche Markt für Modernes Wohnen bzw. im Modern-Living-Segment zeigt nach dem schwachen Vorjahr wieder mehr Bewegung, bleibt aber weit unter den Niedrigzins-Jahren, berichtet CBRE. CBRE hält den Begriff wohl für Allgemeinwissen und verzichtet auf eine Definition. Die gemini-Recherche ergibt als vier Kernsegmente des „Modern Living“: Student Housing, Co-Living, Micro-Living & Serviced Apartments sowie Senior Living / Assisted Living. Das Transaktionsvolumen erreichte 2025 rund 267 Mio. Euro. Die Spitzenrenditen stabilisierten sich zuletzt bei rund 4,6%. Die Versorgungsquote in den größten Universitätsstädten lag Ende des Jahres weiterhin lediglich zwischen 8% und 18% der Studierenden.

Vor dem Hintergrund begrenzter Neubauaktivitäten und zunehmender regulatorischer Diskussionen rückt die Nische erneut stärker in den Fokus institutioneller Investoren, so **Stefan Wilke**, Head of Residential Investment bei CBRE. „Im Modern-Living-Segment trifft eine strukturell anhaltend hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot“. Gerade internationale Investoren nutzen dieses Defizit. Die Spitzenrendite habe sich im Jahresverlauf in den Top-7-Standorten bei 4,5% stabilisiert und liegt damit 0,1%punkte unter dem Vorjahreswert.

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

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

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

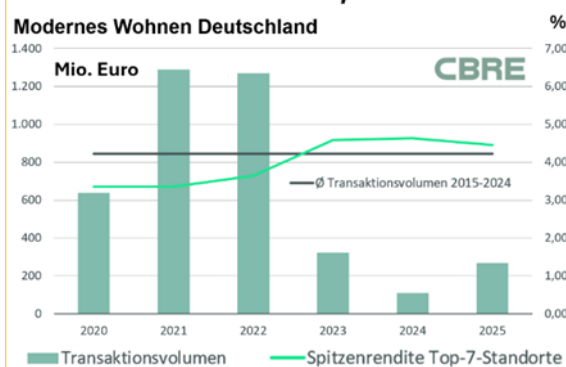
Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

Namens-Beiträge geben die
Meinung des Autors und nicht

Investoren nähmen die anhaltenden Regulierungsdiskussionen in Deutschland wahr, jedoch liege der Investment-Fokus politischer Initiativen vor allem auf klassischen möblierten Mietverhältnissen. Zwar gibt es regionale Unterschiede zwischen den einzelnen Universitätsstandorten, perspektivisch seien die Ausweichmöglichkeiten in angespannten Wohnungsmärkten jedoch begrenzt. Gerade in wachsenden Universitätsstädten wie Hamburg oder Frankfurt seien neue Projekte faktisch nicht geplant

Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Wohnungsbau mit positiven Zahlen, aber ohne Trendwende

Der Immobilien-Zentralverband **Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)** sieht in den zuletzt vom **Statistischen Bundesamt** veröffentlichten Zahlen zu den Baugenehmigungen trotz des Anstieges sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei Mehrfamilienhäusern keine Trendwende. Im Januar 2026 lag mit 19.500 genehmigten Wohnungen das Plus gegenüber dem Vorjahresmonat bei 8,4%. Mehrfamilienhaus-Genehmigungen legten mit 10.500 genehmigten Neubauwohnungen um 7,1% zu. Dennoch warnt der ZIA vor überzogenen Erwartungen. Für Euphorie sei es deutlich zu früh. Entscheidend für eine echte Entspannung am Wohnungsmarkt seien nicht allein steigende Genehmigungszahlen, sondern vor allem mehr Fertigstellungen, so ZIA-HGF **Aygül Özkan**.

Angesichts der zwischen 2015 und Ende 2023 um rund 60% gestiegenen Baukosten seien eine Reihe von Maßnahmen notwendig, um den Wohnungsbau nachhaltig anzukurbeln. Durch einen neuen Basisstandard Wohnen müssten **Baukosten gesenkt werden. Die Staatsquote, die bei den Baukosten ca. 37% ausmache, müssten z. B. durch** den Erlass der Grunderwerbssteuer für der Erwerb der ersten Wohnimmobilie gesenkt werden. Durch **Einführung von eigenkapitalersetzenden Maßnahmen, wie z. B. Staatsbürgschaften könnten Finanzierungen erleichtert werden.** Der geplante Deutschlandfonds, sofern er auch konsequent für den Wohnungsbau geöffnet werde, sei dabei ein richtiger Ansatz. Nur dann könne aus steigenden Genehmigungszahlen tatsächlich neuer Wohnraum entstehen, so Özkan weiter. Kontraproduktiv in dieser Situation seien dagegen zusätzliche Debatten über Verschärfungen im Mietrecht oder gar Vergesellschaftung.