

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 624 | 21. KW | 22.05.2026 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin nicht gut drauf. Gestern wollte ich mich in mein Pfingst-Domizil ans Meer begeben – das Wetter wird in Holland super – aber da war die Batterie meines etwas groß geratenen Corona-Wohnwagens geplatzt. Echt, hätte auch abfackeln können, und mein Haus daneben direkt auch. Und bei einem Doppelachser bekommt das meine Frau auch nicht hin, den ohne die 4 Mover zu bewegen. Im Moment rennen jede Menge Handwerker und IT-ler durchs Haus, die alle einen höheren Stundenlohn haben als ich in der aktuellen Situation. Mein Ehering ist immer noch weg. Alle Konten sind umgestellt, da sich Amex hat hacken lassen, und ich das zu spät geschnallt habe. PCs sind ausgetauscht. Zugangsdaten geändert. Die dauernden Stromausfälle zu Hause waren wohl Feuchttigkeit durch Baumaßnahmen. Das Auto meines Sohnes ist Schrott. Ihm ist nichts passiert. Die Familienstimmung ist gedrückt. **Und das Schlimmste:** Die Handwerker haben unsere Kaffeemaschine kaputt gemacht.

Das Geschäft geht auch mies – bei wem nicht? Vorab, bevor wir in dieser Ausgabe in die Stimmungs-, Geopolitik-, Zins-, Energie-, Kosten-, Lieferketten-, Nachfrage-, KI-, Konjunktur- und Wettbewerbsfähigkeits-Unkerei einfallen, noch ein kurzer **Hinweis für alle Neu-Zyker.** Definitiv: **Es bleibt nie, wie es ist** - weder immer gut, noch immer schlecht. **Blöd ist immer nur die Umstellungsphase. Die könnte aber, genau wie die kranke Zins-Boom-Phase zuvor diesmal etwas länger dauern. Es kommt einfach viel zusammen. Deutschland ist nicht mehr Deutschland,** sondern so eine Art „Schweden“ bevor in den 90ern klar wurde, dass ein expansives Sozialstaats- und Staatsmodell auf Dauer nicht finanzierbar ist. **Heute ist Schweden wieder eine ökonomische Perle.** Das deutsche Zahlenwerk **bildet einfach nicht den Bedarf von über 80 Mio. Menschen ab** - weder bei Büro noch bei Wohnen. Die Bürowelt wird sich verändern, vielleicht sogar stärker als wir das in unseren Alpträumen vorstellen, aber auch da ist Anpassung gefragt..

Und ob der „**Fight for Quality**“-**Jugend-Neubau-Kommunikations-Wahn anhält,** ist auch offen. Natürlich wird es das Segment als Nische erfolgreich geben - insbesondere solange die Mieten so niedrig sind wie in Deutschland. Die meisten Menschen wohnen aber nicht im Metropolen-CBD. **Aber es gibt älter werdende Menschen, die einfach nur ungestört arbeiten wollen** - auch im Metropolen-Umfeld. Und erst recht im Wohnumfeld. **Und es gibt Arbeit, die einfach nur gemacht werden muss.** Und es gibt erfolgreiche Gebäudehüllen in C- und D-Standorten. Für die meisten Arbeiten - **das hat Homeoffice ja auch eindrucksvoll bewiesen** - reichen pinselsanierungsfähige Gebäude mit Internet, Strom und Heizung im Prinzip aus. **Auch Unternehmen erinnern sich irgendwann an Betriebswirtschaft.**

Das löst aber das Wohnungsproblem nicht. Was sich nicht rechnet, wird nicht gebaut. Niedrigpreisiger Wohnungsbau muss rechenbar gemacht werden. Entweder baut der Staat selber, was alle nicht wollen, oder wir schauen mal in die **Geschichte, was nach dem Krieg und nach der Wiedervereinigung erfolgreich war.** Klar, da gab es **wahrscheinlich 80% unserer Bauvorschriften nicht.** Da müssen wir ran. Genehmigungsdiskussionen gab es schon immer. **Das zentrale Erfolgskonzept für die Bereitstellung privaten Kapitals war immer „Steuersparen“** bzw. Steuerverschiebung. Die naturgemäß aus Erfahrungen anzupassende **Vorlage mit Erfolgsgarantie liegt doch seit der Sonder-AfA der NBL in den Schubladen der Ministerien.** Steuerverschiebung finanziert sich ganz schnell selber durch zusätzlichen Neubau. An Zinsen kann der Staat auch drehen. Das aktuelle **Petitessen-Pingpong** von Verbänden und Ministerien **ist dagegen eher kein „Großer Wurf“.**

Brauchen wir wirklich so viele Wohnungen, wie propagiert? Ich weiß es nicht. Manchmal passt sich die Nachfrage einfach an. Die Zuwanderung und die Binnenwanderungen kommen oft zur Ruhe und der Markt regelt, wer sich was leisten kann. Gerade habe ich wieder so einen „Unterversorgungs- bzw. **Überbelegungs-Schwachsinn“** gelesen. Wer als Ein-Personen-Haushalt kein zweites Zimmer hat, dessen Wohnung ist überbelegt! **Liebe Studenten, Senioren und Microliving-Entwickler, Ihr seid in Not.**

Ach so, das Geschäft geht auch mies – bei wem nicht? Unsere „25 Jahre“ Ausgabe läuft unter Anzeigen- und Mitmachaspekten so, dass ich mich vor drei Jahren noch für die Branche fremdgeschämt hätte, **mir heute aber eher Sorgen mache. Wenn Sie doch noch Lust haben, am 31.7. zum „25en“ zu gratulieren, senden Sie uns doch eine Mail an „info@rohmert-medien.de“**

Ach so, das Geschäft geht auch mies – bei wem nicht? Da helfen auch die netten Sprechblasen nicht, die unsere sympathische Bundesbauministerin **Verena Hubertz** am Tag der Immobilienwirtschaft verteilte. **Es macht einfach Spaß, eine Bauministerin zu haben, die einen frischen Wind in die Branche bringt und nach Ansicht berufener Gesprächspartner durch keinerlei tradiertes Fachwissen** begrenzt ist. Ich kann es nicht beurteilen. Es wird auf jeden Fall nach Ministerialabsicht weiter beschleunigt und gefördert. Umweltschutz steht weiter oben auf der Agenda. Freude machen auch experimentelle Mischgebiete und **Sondergebiete für Musikclubs** (Quelle: IZ). Es wird gedigitalisiert und die



Stefan Rohmert

Sorry, es geht noch 1 Seite weiter

Kommunen durch Transparenz an die Kandare genommen. Ob die das mögen? „Natürlich“ muss Missbrauch verhindert werden und Schlupflöcher geschlossen werden. **Die SPD denkt wie immer über Mietendeckel nach**, um Investoren zu ermutigen, neu zu bauen. Ich glaube, ich habe keine Lust mehr. **Früher hatte ich immer meinen Spaß daran**, beim Zuhören politischen Geschwafels von Ministern und Verbänden **die Begriffe „Immobilie“ durch „Frauen“ zu ersetzen**. Frauenpolitik statt Immobilienpolitik passte fast immer. **Das war oft in den traurigsten Reden ganz lustig**. Heute wäre das, glaube ich, schon diskriminierend. Also mache ich es nicht mehr. Ach so, die Ministerin glaubt, die **Finanzierung sei nur Formsache. Das steht wohl noch nicht**. Und zum Gebäudemodernisierungsgesetz bringt es IVD-Präsident **Dirk Wohltorf** auf den Punkt: „**Bizarr ist aber, dass die Regierung meint, den Mieter vor dem Staat schützen zu müssen, und den Vermieter dafür zahlen zu lassen.**“ (siehe Artikel Verbände-Meinung)

Ich muss mich mal auf die Suche nach Hidden Champions der Immobilienwirtschaft begeben. Es muss doch auch noch normale, denkende **Mittelständler geben, für die eine Zinsnormalisierung nicht der Weltuntergang bedeutet**. Es kann doch nicht sein, dass eine ganze, volkswirtschaftlich tragende **Branche sich in Ewigkeitserwartungen einer in 5000 Jahren vorbildlosen Zinssituation** hat einlullen lassen. Geschäftsmodelle, die auf Zinsen mit einer „1“ oder sogar „0“ am Anfang bei **gleichzeitig hoch honorierter Bewertungs- und Bonitätsoptimierung** nach dem „Fair (!) Value“-Prinzip beruhten, die sich historischen Vorbildern ebenso entzog wie dem gesundem Immobilienverständnis, können doch nicht auf Dauer aufgehen. Es ist immer wieder faszinierend, wie internationale Kreditgeber das Spiel nicht nur mitspielen, sondern noch befeuern.

Das gab dann eine Branche, für die **Rolf Buch** für die Wohnungswirtschaft einmal **sagte, man könne nichts falsch machen, außer zu teuer einkaufen**. Tja, aber auch das kann im Zyklus-Höhepunkt jedem mal passieren. Aber bei **Vonovia** läuft es ja gut. Der Kapitalmarkt hat Vertrauen. Bei durchschnittlich 4,4% Zinsen waren die Anleihen in UK und Australien überzeichnet. Das sei auch das, was man im Euro-Raum für vergleichbare Bonds bezahlt hätte, so Vonovia. Dann haben wir ja jetzt eine belastbare Kalkulationsgröße. **Es wäre für jemanden, der nichts anderes zu tun hat, schon interessant, einmal durchzurechnen, wie die Bilanz der Vonovia oder der LEG oder der anderen Immobilien AGs aussieht**, wenn sich das aktuelle Zinsniveau über einen längeren Zeitraum dauerhaft stabilisiert oder sogar im Zuge geopolitischer Unsicherheit und von Inflationsgefahren noch weiter steigt. **Denn grundsätzlich ist das heutige Zinsniveau im Vergleich mit früheren unsicheren Zeiten noch relativ gering**.

Außerdem bekomme ich bei diesen Zinsen und Blick auf eine Durchschnittsbewertung in Höhe der überschlägig 24-fachen Jahresmiete beim Marktführer bei noch hohen ESG-Herausforderungen ausgesprochene **Bauchschmerzen und langfristig auch Leverage-Rechenprobleme**. Aus Berlin höre ich aus dem Markt „20/21-fach“ und aus dem Ruhrgebiet eher „15/16-fach“ für ältere Bestände. **Und ohne Wertsteigerungen sind professionelle Wohninvestment nur mit hohem Eigenkapital und niedrigen Verzinsungsansprüchen rechenbar**. Auch der Mietmarkt zeigt langsam

Belastungsgrenzen und Konsolidierungstendenzen - eine Herausforderung für den neuen CEO, der nichts dafür kann.

Übrigens, **am Dienstag stiegen die Langfristzinsen in USA auf den höchsten Stand seit den Zeiten vor der letzten großen Finanzkrise auf das Niveau der Jahrtausendwende**. Das kann Trump kaum passen, denn am Zinsniveau hängen Haushalt und neben den Hypotheken auch die Belastungen für Kreditkarten oder Ausbildungskredite seiner Anhänger. Der „Bund“ notiert auch über 3%.

Recht haben ist manchmal Mist. Was ich seit der Zinswende schreibe, wird Realität. Wir werden noch böse dazulernen. **„Der Markt bleibt anspruchsvoll, aber er ist nicht chancenlos“**, meinte am Mittwoch bei der Vorstellung der Frühjahrsprognosen **Alexander Fieback**, Research-Chef bei **Bulwiengesa**. Selektivität ersetze den Gesamtmarkt. **Glückwunsch. Dann machen wir mit Microwohnen, Musikclubs und Pflege weiter. Das ist das aktuelle Mai-Bild**.

Alle Stimmungsindizes – davon haben wir heute viele im Programm - sind abgestürzt. **JLL** in Victor und Difi, **ifo Institut**, **Deutsche Hypo** und **BVI** zeigen Sorgen für die Immobilienwirtschaft. **Destatis** meldet aber gute Baugenehmigungen und **vdp** steigende Verkaufspreise. Victor meldet Stagnation bei Prime Office. **Offene Immobilienfonds verlieren weiter Vertrauen**. 1,8 Mrd. sind jetzt wieder verschwunden. Seit der Zinswende geht es ununterbrochen bergab. Von 132 Mrd. Euro im Jahr 2023 sind nach ununterbrochen laufendem Mittelabfluss nur noch 110 Mrd. Euro übrig geblieben. **17% sind weg**. Ich erinnere mich noch an das Branchenselbstbewusstsein in den letzten Jahren. Das nervte mit Blick auf manche Dämlichkeit. **Mal sehen, welche Informationen am 8.6. auf der BIIS Jahrestagung Immobilienfonds des Bewerterverbandes BIIS zumindest im ehrlichen Background auftauchen (Info+Anmeldung: <https://biis.de/jahrestagung-2026/>) bzw. in der Hinweisseite**.

Miese Stimmung bei steigenden Preisen und Baugenehmigungen **sind übrigens kein Widerspruch**. Daten, die aus der Vergangenheit herüberwinken, also auf der Erholung der letzten beiden Jahre basieren, wie Wohnungspreise und Baugenehmigungen zeigen positive Tendenzen. **Das ist immer die Crux der kurzfristigen Statistik**, es gehen oft nur „gemachte Deals“ als Positivauslese in die Statistik ein. Das ist **in der Langfristbetrachtung die ehrlichste** und beste Art der Statistik, kurzfristig blickt sie aber ein Jahr zurück und zeigt auch mögliche Wendepunkte zu spät an.

Last but not least: ifo-Präsident **Clemens Fuest** schlägt **Obergrenze für Staatsquote vor. Das macht Sinn**. Ich hatte Ihnen zu Corona (2021) vorgerechnet, **dass der Absturz der deutschen Privatwirtschaft** nicht wie beim BIP bei etwa 5% lag, sondern durch Verschiebung der Staatsquote **bei über 17%**. Ich kann den **ganzen, ökonomisch selbstmörderischen Quatsch von einem Öffentlichen Dienst**, der Arbeitsmärkte, Vermietungsmärkte und Investmentmärkte rettet, nicht mehr hören. **Kapieren wir es doch endlich: (Fast) JEDER CENT, DEN DER STAAT AUSGIBT, KOMMT AUS DER PRIVATEN WIRTSCHAFT ODER AUS VERSCHULDUNG (oder aus Bodenschätzen, die wir aber nicht haben oder nicht fördern wollen)**.

Viel Spaß beim Lesen. **BLAU** ist meine ChatGPT-freie Meinung. Ich wünsche Ihnen schöne Pfingsttage.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Editorial von Werner Rohmert | 1 |
| BVI: Immobilienfonds bleiben Sorgenkind. Seit 2023 ca.17% des Fondsvermögen verloren. (W. Rohmert) | 3 |
| JLL: Victor Prime Office Immobilien Stagniert (W. Rohmert) | 3 |
| RICS: Weltweite Stimmung -Seitwärtsbewegung. Deutschland noch schlechter als beim ESC (W. Rohmert) | 7 |
| Wohnungswirtschaft mit auf den ersten Blick widersprüchlichen Meldungen (W. Rohmert) | 10 |
| vdp: Immobilienpreise steigen zu Beginn des Jahres | 10 |
| ifo: Stimmungseinbruch springt auf Wohnungsbau über. Stärkster Rückgang seit April 2022 | 12 |
| bulwingsa/ Dt. Hypo: Immobilienklima dreht zurück | 12 |
| Destatis: Baugenehmigungen für Wohnungen legen im März und im Q1 deutlich zu | 14 |
| Saga/ Quantum: Neue Bauherren für Paloma-Viertel und Holsten Quartier (S. Richter) | 15 |
| Savills Resilienz-Index | 18 |
| Civey: Einigkeit in der Koalition. (GModG) geht jetzt durch die Instanzen | 18 |
| Impressum | 20 |

Autoren der heutigen Ausgabe:

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, BIIS, BVT Unternehmensgruppe, Columbia Threadneedle, Heuer Dialog, HypZert, Union Investment, vdp Research GmbH sowie Volya.

rohmertmedien
www.rohmert-medien.de

Safe the Date:

Am **31. Juli 2026** feiert „Der Immobilienbrief“ sein **jähriges Bestehen.**

Ein Vierteljahrhundert

- kontinuierliche Marktbeobachtung,
- Einordnung und Diskussion rund um die Immobilienwirtschaft.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses besondere Jubiläum gemeinsam mit uns feiern und die Geburtstags-Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen.

Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines Kommentars zu einem relevanten Thema Ihres Spezialgebietes.

Unsere Anzeigenpreise sind seit **25 Jahren** unverändert:

ganze Seite: 3.500,- Euro

halbe Seite: 2.500,- Euro

Viertelseite: 1.750,- Euro (jeweils zzgl. gesetzlicher MwSt.)

Ihre Anzeige oder Ihren Beitrag benötigen wir spätestens bis zum **08.07.2026.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung: **Werner Rohmert** unter info@rohmert-medien.de oder telefonisch unter **+49 172 310 3762.**



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.

IMMOBILIENFONDS BLEIBEN SORGENKIND

Seit 2023 ca. 17% des Fondsvermögens verloren

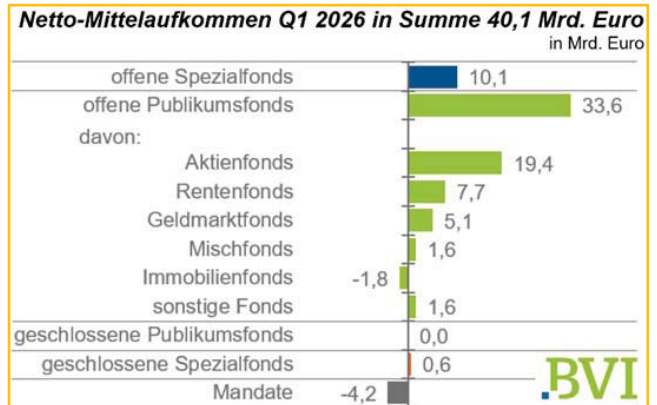
Während offene Publikumsfonds laut BVI im ersten Quartal 2026 mit netto 33,6 Mrd. Euro den besten Jahresstart ihrer Geschichte hinlegten, verzeichneten offene Immobilien-Publikumsfonds erneut deutliche Mittelabflüsse. Per Saldo zogen Anleger 1,8 Mrd. Euro aus Immobilienfonds ab. Bereits in den beiden Vorquartalen hatten Investoren netto 2,0 Mrd. Euro beziehungsweise 2,1 Mrd. Euro abgezogen. Damit setzt sich die seit der Zinswende anhaltende Schwäche der Assetklasse fort. **Zwar dürfte manche Medien-Panikmache übertrieben sein, jedoch stimmen die Anleger mit den Füßen ab. Seit dem Q1 2023 sind 16,5% des Fondsvermögens der Offenen Immobilienfonds der BVI-Statistik verschwunden. Von 132 Mrd. Euro im Jahr 2023 sind nach ununterbrochen laufendem Mittelabfluss nur noch 110 Mrd. Euro übrig geblieben. Ob manches übertriebenes Selbstbewusstsein der guten Jahre dazu beigetragen hat, kann nicht beurteilt werden, aber viele Freunde in den Medien hat die Assetklasse nicht mehr. (WR+)**

Offen lässt der BVI, ob durch die zwölfmonatige Kündigungsfrist noch weitere negative Entwicklungen zu befürchten sind. **Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht fällt es im Moment nicht leicht, Vertriebsargumente für Offene Immobilienfonds zu finden, solange die Bewertungsfragen nicht glaubwürdig geklärt sind und die Schwerpunkte bei Büros und großvolumigen Objekten liegen, deren aktuelle Marktfähigkeit eingeschränkt ist. Vielleicht ist am 8. Juni, der Jahrestagung der BIIS Bewerter der Offenen Immobilienfonds mehr über die Perspektiven zu erfahren (vgl. S.8)**

Innerhalb der offenen Publikumsfonds rangieren Immobilienfonds deutlich hinter Aktienfonds mit 928 Mrd. Euro, Mischfonds mit 380 Mrd. Euro sowie Rentenfonds mit 301 Mrd. Euro. Während Immobilienfonds unter Druck stehen, erleben ETFs weiterhin einen Boom. Insgesamt flossen Publikumsfonds im ersten Quartal netto 33,6 Mrd. Euro zu. Das übertrifft sogar den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2000. Insgesamt flossen Fondsgesellschaften im ersten Quartal netto 40,1 Mrd. Euro neue Gelder zu. ETFs führen die Absatzliste mit 22,3 Mrd. Euro Mittelzufluss an. Von den 19,4 Mrd. Euro Nettozuflüssen bei Aktienfonds entfallen 18,7 Mrd. Euro auf Aktien-ETFs. Rentenfonds sammelten netto 7,7 Mrd. Euro ein, davon 3,2 Mrd. Euro über Renten-ETFs. Das von Fondsgesellschaften verwaltete Vermögen in Deutschland stieg binnen drei Jahren um 24% auf

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

4.855 Mrd. Euro. Den größten Anteil am verwalteten Vermögen halten offene Spezialfonds mit 2.287 Mrd. Euro. Größte



Anlegergruppen sind Altersvorsorgeeinrichtungen mit 811 Mrd. Euro sowie Versicherer mit 535 Mrd. Euro. ■

VICTOR PRIME OFFICE IMMOBILIEN STAGNIERT

Spitzenrenditen bleiben stabil, Mieten entwickeln sich moderat

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

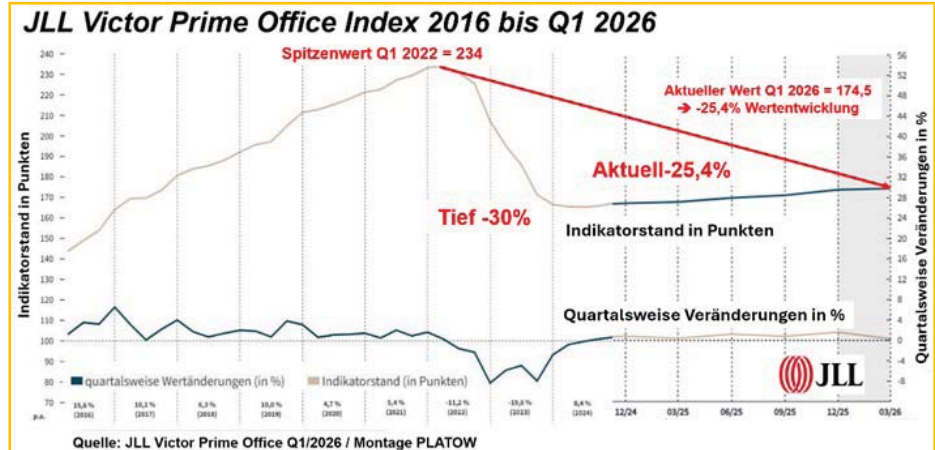
Die aktuell als knapp und mit stark steigenden Mieten gehypten Prime Office Immobilien für New Work mit kommunikativer Aufteilung stagnieren trotz der dauernd aufgeführten Spreizung des Marktes in knappe Topobjekte und dem Rest, von dem es genug gibt. Die Multiplikatoren bleiben stabil. Auch die in diesem Marktsegment propagierten Knappheitsmieten entwickeln sich moderat. Das berichtet der quartalsmäßige JLL Victor. PLATOW/„Der Immobilienbrief“ haben regelmäßig auf in jedem Zyklus feststellbare Arbitrage-Aspekte verwiesen. Bei zu großer Mietspreizung erinnern sich Unternehmen wieder an Betriebswirtschaft. Und ob New Work in Stein gemeißelt ist, ist auch noch offen. Es gibt nach wie vor Menschen, die einfach in Ruhe arbeiten wollen. Und es gibt Arbeit, die einfach nur gemacht werden muss. Inwieweit die aktuelle Stagnation lediglich eine Reaktion auf die neue geopolitische und konjunkturelle Verunsicherung ist, oder tatsächlich einen Gegendrend einleitet, ist offen. (WR+) ►

Personalien

ATLANTA/MÜNCHEN: Adam Zuckerman wurde von der **BVT Unternehmensgruppe** zum Senior Vice President – Acquisition ernannt. Er war zuvor unter anderem für **Wood Partners**, **Atlantic Residential** und die **Stein Investment Group** tätig und soll die Projektentwicklungen im Südosten und Mid-Atlantic-Raum der USA ausbauen.

MÜNCHEN: Andreas Stöcklin wird Senior Managing Director und Partner bei **FTI-Andersch**. Der frühere Corporate-Finance-Manager von **Kroll** soll als Transactions Lead Continental Europe von München aus das europäische Transaktionsgeschäft ausbauen. Zuvor war er bei **Siemens** tätig.

Auch der Langfristblick auf den Prime Office Index macht sowieso Zweifel an der heilen Welt der Spitzenimmobilien deutlich. Der Prime Office Index hat sich von seinem Tief gegenüber Peak von -30% gerade auf -25% hochgekrabbelt. Selbst der synthetische Indikator, der immer die Entwicklung nagelneuer, zu aktuellen Marktmieten voll vermietet, und immer aktueller Immobilien erfasst, hat starke Schwankungen im Gefolge der beiden letzten Zinswenden hinter sich. **Einen 25%-Absturz von 131 auf 100 gab es schon vom Zwischenhoch 2005 auf 2007. Nach 1994 gab es eine völlig tote Dekade. Gleichzeitig haben Hightech Immobilien kurze Lebenszyk-**



len. Zwischen den Wertschöpfungsphasen Neubau und Sanierung liegen immer Wertverbrauchsphasen, die lediglich über Miet- und Multiplikator-Entwicklungen überspielt werden. Den Beweis lieferte gerade in den Victor-Bestzeiten starker Renditekompression die Diskrepanz zwischen der Performance Offener Immobilienfonds meist mit 1A-Objekten und dem synthetischen JLL Victor. ▶



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



Im ersten Quartal 2026 verzeichnet der Index It. JLL nur einen moderaten Anstieg von 0,3% im Vergleich zum Vorquartal. Während im vierten Quartal 2025 die Vorzeichen noch vorsichtig optimistisch waren und auch in Deutschland der Büroinvestmentmarkt zunehmend an Fahrt gewann, führte It. JLL der Beginn des Irankriegs zu einer deutlichen Verlangsamung der Aktivitäten. **Woher JLL allerdings einen vorsichtigen Optimismus nahm, hatten wir Ihnen bereits nach Q3 2025 als schwer verständlich aufgezeigt. Und umgekehrt können wir eine wirkliche Beruhigung im Q1 auch anhand des Charts nicht ausmachen. Von einem Prime Office Hype, den viele Maklerhäuser verbreiten, lässt sich anhand der Zahlen wenig erkennen. Wie mau sieht es dann in den schwächeren Segmenten aus?** Der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München notiert Ende März 2026 nach einer fast linearen Entwicklung seit Anfang 2024 bei 174,5 Punkten.

Aktuell sei die Unsicherheit enorm gestiegen und viele Marktakteure warteten derzeit die weiteren Entwicklungen ab. **So beharrt Ralf Kemper, JLL Germany, auf der unsichtbaren Iran-These, die sich besser anhört als eine strukturelle, längere Seitwärtsbewegung.** Kemper beobachtet jedoch, dass Transaktionen von Top-Immobilien weiter-

hin zu den aktuellen Renditeniveaus stattfänden. **Glückwunsch!** Käuferinduzierte Preisadjustierungen lägen im moderaten Rahmen. Verkäufer seien nicht bereit, signifikante Preisabschläge zu akzeptieren. Transaktionen fänden deshalb entweder verlangsamt statt oder Immobilienverkäufe würden wieder zurückgezogen. **Das ist das oft von „Der Immobilienbrief“ monierte statistische Problem, aus wenigen gemachten Deals auf den Markt zu schließen.** In diesem Zusammenhang muss aber klar gesehen werden, dass längeres Abwarten aus „Der Immobilienbrief“-Sicht lediglich bei kapitalstarken internationalen Institutionellen möglich ist. Gleichzeitig geraten deutsche Banken immer mehr unter Druck, ihre Bücher zu säubern. Die so betroffenen Immobilien fallen dann aus Prime Office heraus, was nur dem Index, aber nicht dem Eigentümer hilft. Jedoch dürften vermehrte NPL Renditewirkung haben.

Die Spitzenrenditen blieben im ersten Q1 2026 in allen fünf betrachteten Immobilienhochburgen unverändert und bewegten sich in einer Spanne von 4,05% in Hamburg und München bis 4,6% in Frankfurt. Deutschland sei damit im europäischen Vergleich immer noch relativ teuer, moniert auch JLL. Nach Beobachtung Internationaler ist das Preisniveau noch nicht da, wo es hingehört. In vielen anderen europäischen Märkten ließen sich mit einem Büroinvestment

JAHRESKONGRESS

LOGISTIK IMMOBILIEN

17. JUNI 2026 | FRANKFURT AM MAIN
AUFTAKTABEND AM 16. JUNI 2026

JETZT
ANMELDEN:



heuer-dialog.de/
11683

„Die Relevanz von Logistikimmobilien für das Funktionieren unserer Wirtschaft und den Fortbestand unseres Wohlstandes hat eher zu- als abgenommen. Als Teil der kritischen Infrastruktur im Defence-Bereich kommt ein hoher logistischer Flächenbedarf auf unsere Märkte zu, den es zu entwickeln und finanzieren gilt.“

Dr. Malte-Maria Münchow, Head of Logistics
Strategy Deko Immobilien, Sprecher der Logix Initiative



höhere Renditen erzielen. Allerdings lägen dort auch die risikolosen Zinsen höher. Internationale Investoren schienen „das geringere Risiko in Deutschland derzeit jedoch nicht zu honorieren“, erklärt **Kemper**. **Vielleicht lässt es sich aus Sicht kurzer Lebenszyklen, steigender Kosten und Ansprüche, kürzerer Wunsch-Mietvertragszeiten und der aktuellen Zins- und Renditesituation auch ganz einfach nicht rechnen. Der Schluss auf ein geringes deutsches Risiko bei Büro ist vor dem Hintergrund der oft von „Der Immobilienbrief“ aufgezeigten großen Wellen auch zu diskutieren.** Allerdings dürften mittlerweile **Konjunktur als einzige zyklische Komponente und Zinsmathematik sowie Homeoffice eingepreist** sein. Bei **ESG** sind wir unsicher. **Künstliche Intelligenz und Digitalisierung wird uns noch Überraschungen bereiten, auch wenn Makler-Propheten in intellektueller Fröhlichkeit schon verkünden, dass bis heute KI keine Wirkung auf Bürobeschäftigung habe.** Der langfristige Wettbewerbsverlust Deutschlands ist derzeit noch unumkehrbar. Deutschlands Industrie ist seit 100 Monaten im Rückwärtsgang.

Die über alle Standorte gerechnete Wertänderungsrendite/ Jahresperformance (Vergleich Indikatorstand Q1 2026 zu Q1 2025) zeigt mit 3,9% ein positives Ergebnis. Hamburg steht mit einem Plus von 9% an der Spitze und

profitiert von der anhaltend starken Marktstellung. Den zweiten Platz teilen sich Düsseldorf und München mit einem Wachstum um je 5% im Jahresvergleich. Berlin liegt

| Lage | Cash Flow Rendite Q1 2025 – Q1 2026 | Wertände- rungsrendite | Total Return Q1 2026 |
|------------|--|---------------------------|-------------------------|
| Berlin | 4,2% | 1,3% | 5,5% |
| Düsseldorf | 4,6% | 5,0% | 9,6% |
| Frankfurt | 4,6% | 1,1% | 5,7% |
| Hamburg | 4,3% | 9,0% | 13,3% |
| München | 4,2% | 5,0% | 9,2% |
| TOP-5 | 4,4% | 3,9% | 8,3% |

Quelle: JLL Q1 2026

mit 1,3% auf dem vierten Rang, während Frankfurt mit 1,1% das Schlusslicht bildet. Der Total Return bildet die beobachtete Jahresperformance zuzüglich des erwarteten Returns auf den Cash-Flow ab.

Im Ausblick verweist Kemper zwar auf den abgeschwächten Bürovermietungsmarkt mit nur knapp 540.000 qm. Aufgrund des „Angebotsengpasses für das begehrte Segment der hochwertigen Büroflächen in Spitzenlagen“ und des nach wie vor geringen Fertigstellungsvolumens könnten sich die Spitzenmieten trotz des niedrigen Vermietungsvolumens im zweiten Halbjahr 2026 weiter erhöhen. ■



Unsere Leidenschaft für Immobilien steht im Mittelpunkt unseres Handelns!

Unsere maximale Kundenorientierung, exzellente Markt- und Branchenkenntnis, unser breites Netzwerk und aktives Assetmanagement machen uns auch in herausfordernden Zeiten zu Ihrem verlässlichen Immobilienmanager! Die Zukunft Ihres Investments – mit uns als starkem Partner an Ihrer Seite!



In den EEA: Ausgegeben von Threadneedle Management Luxembourg S.A. mit Sitz in 6E route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nr. B 110242 und zugelassen von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) und/oder Columbia Threadneedle Netherlands B.V., beaufsichtigt durch die niederländische Behörde für Finanzmärkte (AFM), registriert unter der Nummer 08068841.

Kapitalanlagen sind mit Risiken verbunden. Der Wert von Anlagen kann fallen sowie steigen; ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist möglich.
Marketingmitteilung. Nur für professionelle Anleger und geeignete Gegenparteien in Deutschland. Nicht zur Weitergabe an Privatkunden.
© 2026 Columbia Threadneedle. All rights reserved.

BIIS JAHRESTAGUNG IMMOBILIENFONDS 2026

● HYBRID

08. JUNI 2026

08:30 - 18:15 UHR

📍 DORINT HOTEL FRANKFURT/OBERURSEL

Abendempfang mit Grill & Barbecue im Hotelgarten

ANMELDEN →



WWW.BIIS.DE

Agenda

08:30 Uhr Check-in & Begrüßungskaffee

09:15 Uhr **Tagungsöffnung & Einführung in das Konferenzprogramm**
Tobias Gilich | BIIS

09:30 Uhr **KEYNOTE: Lebenswelten 2035: Wie Technologie alles verändert**
Sven Gábor Jánoszy, Zukunftsforscher | 2b AHEAD

10:30 Uhr **Strukturwandel der Weltwirtschaft: Entkopplung, Deglobalisierung und die Folgen für Europa**
Prof. Dr. Thomas Mayer | Flossbach von Storch

11:15 Uhr Kaffeepause & Networking

11:45 Uhr **Asset-Management unter Druck: Weiter steigende Kosten und sinkende Erträge?**
Philipp Koch | McKinsey

12:15 Uhr **IMPULS: Offene Immobilienfonds: Quo vadis?**
Dr. Matthias Danne | DekaBank

12:30 Uhr **BRANCHENTALK: Die Zukunft des Real Estate Asset Management: Was bleibt, was kommt?**

Dr. Matthias Danne | DekaBank

Andreas Ertle | IntREAL

Philipp Koch | McKinsey

Tina Reuter | Cushman & Wakefield

MODERATION: Birger Ehrenberg | ENA Experts

13:15 Uhr Mittagspause & Networking

14:15 Uhr **KI & Robotik: Auswirkungen auf Nutzer und Immobilien?**
Tina Reuter | Cushman & Wakefield

14:45 Uhr **Globale Immobilienmärkte: Wo geht die Reise hin?**
Helge Scheunemann | JLL

15:15 Uhr **Drei Krisen in 25 Jahren Fondsrating: Wie resilient sind Produkte und Branche?**
Sonja Knorr | Scope

15:45 Uhr Kaffeepause & Networking

16:15 Uhr **BRANCHENTALK: Welche Strategien nach vorne?**

Dr. Ulrich von Creyzt | DWS

Mario Schüttauf | Commerz Real Investment

Karim Esch | Union Investment Real Estate

Tobias Gilich | BIIS

MODERATION: Sonja Knorr | Scope

17:00 Uhr **Fondsfinanzierung: Herausforderungen im aktuellen Markt**
Oliver Sill | BayernLB

17:30 Uhr **Infrastructure vs. Real Estate: Konkurrenz oder Ergänzung?**
Julia Schiffer | CAIA Mercer Alternative

18:00 Uhr **Tagesrückblick & Verabschiedung**
Tobias Gilich | Vorstandsvorsitzender BIIS

18:15 Uhr Abendempfang mit Grill & Barbecue im Hotelgarten

Deutschland nur noch von Frankreich unterboten

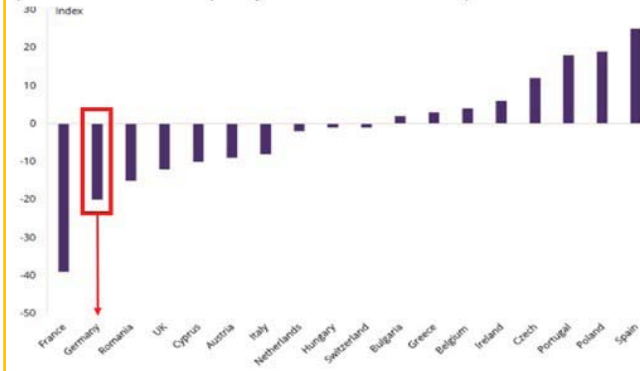
Die aktuellen Ergebnisse für Deutschland zeigen, dass die Stimmung am Immobilienmarkt insgesamt weiterhin gedrückt bleibt, sowohl mit Blick auf den Nutzermarkt als auch auf den Investmentmarkt, obwohl alle Werte leicht steigen. Demnach legt der Gesamtindex CPSI im ersten Quartal von -26 auf -21 zu. Zudem gibt eine Mehrheit der Befragten an, dass sich der Markt derzeit weiterhin entweder in einer Abschwungphase (21%) oder am Tiefpunkt des Marktzyklus (42%) befindet. Die Investorenstimmung steigt leicht von -24 auf -20; die Mieterstimmung verbessert sich ebenfalls leicht von -28 auf -21. Die Investorennachfrage über alle Assetklassen ist weiterhin im negativen Bereich, sinkt leicht und erreicht ein Nettosaldo von -12 % (Q4: -11 %). Bei Büroimmobilien allerdings sinkt der Nettosaldo deutlich und verzeichnet jetzt einen Wert von -14 % (Q4: -5 %). Bei der Einschätzung von Deutschland als

Immobilieninvestitionsstandort haben sich leichte Veränderungen ergeben; als teuer schätzen ihn 30% (Q4: 39%) ein und 12% als günstig (Q4: 13%). Doch die Zahl derer, die die Preise als angemessen ansehen, ist mit 56% klar gestiegen (Q4: 44%).

Bei den Kapitalwerterwartungen für die nächsten 12 Monate über alle Assetklassen haben sich kaum Veränderungen ergeben, sie erreichen einen Wert von -17% (Q4: -18%). Büroimmobilien fielen stark von -15% auf -24%. Bei der Einschätzung der Befragten zu den Mieten in den

nächsten 12 Monaten hat sich die negative Stimmung nicht geändert. **Susanne Eickermann-Riepe** FRICS, Senior Vice President (SVP) der RICS weltweit: „Das europäische Sentiment bleibt schwach. Beeinflusst durch den Nahost-Konflikt verschlechtern sich erneut die Kreditkonditionen und auch Inflationssorgen nehmen zu. Insbesondere Frankreich und Deutschland zeigen weiterhin ein sehr verhaltenes Sentiment.“ ■

Stimmungsindex nach Ländern (Commercial Property Sentiment Index)



UNSER ANGEBOT?

WIR
KAUFEN
IHRE
FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industriearale, 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

WOHNUNGSWIRTSCHAFT MIT AUF DEN ERSTEN BLICK WIDERSPRÜCHLICHEN MELDUNGEN

Anmerkungen von „Der Immobilienbrief“/
Werner Rohmert (vgl. Editorial)

Auf den ersten Blick widersprechen sich die folgenden Artikel zur Entwicklung in der Wohnungswirtschaft, der Preisentwicklung und der Baugenehmigungen. Der **vdp Verband Deutsche Pfandbriefbanken** meldet weiter steigende Wohnungspreise. Das statistische Bundesamt meldet einen deutlichen Zuwachs der Wohnungsbaugenehmigungen im Q1 um 14%. Auf der anderen Seite stehen aber die miesen Stimmungsmeldungen. Das Umfeld, das auch die RICS beschrieben, schwappt auf „Wohnen“ über. Jetzt trifft es auch die Stimmung im Wohnungsbau. Zuletzt (Nr. 623) berichteten wir vom Abrutschen des Finanzierungsindex Difi von **JLL** ins Negative. Auch das Immobilienklima im **Deutsche Hypo/NordLB** Index hat gedreht (s.u.). In der aktuellen, monatlichen Umfrage des **Ifo-Instituts** hat sich nun auch die Stimmung im Wohnungsbau massiv verschlechtert (s.u.).

Insofern widersprechen sich die Meldung **nur auf den ersten Blick**. Die Positivmeldungen der gestiegenen Preise gemachter Deals und der in den letzten Jahren vorbereiteten **Baugenehmigungen spiegeln durch den Timelag eher die Stimmung der Erholungsphase des vergangenen Jahres**. Weder Regierung noch Geopolitik mit gestiegenen Kosten und Lieferkettenproblemen noch gestiegene Zinsen sind derzeit geeignet, den **positiven Trend fortzusetzen**. Das dürfte auch der ZIA Tag der Immobilie gezeigt haben. ■

IMMOBILIENPREISE STEIGEN ZU BEGINN DES JAHRES 2026

Auf den ersten Blick überraschend ist die positive Botschaft des Immobilienpreisindex des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp)**. Im Q1 2026 legten die Immobilienpreise in Deutschland lt. vdp um **2,2%** gegenüber Vorjahr zu. Wie in den vorherigen Quartalen verzeichneten Wohnimmobilien mit **2,3%** einen etwas stärkeren Preisanstieg als Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit **1,9%** bzw. **1,5%**. (WR+) ►

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.

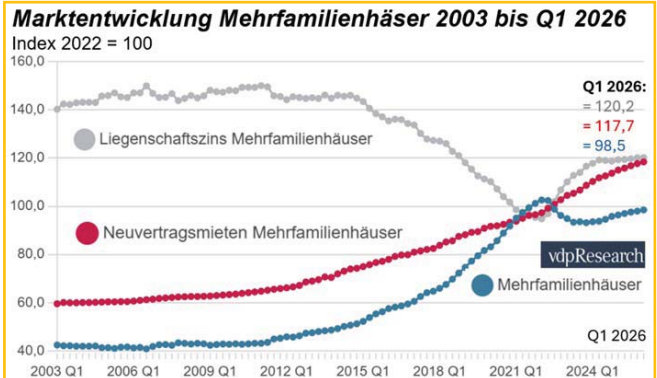
bvt

Das erklärt sich aus PLATOW/„Der Immobilienbrief“-Sicht daraus, dass der Index auf tatsächlich gemachten Verkäufen beruht, die rd. 700 Banken melden. Diese Geschäfte sind zum einen eine Positivauslese des Immobilienmarktes, in dem viele nicht mehr marktgängige Produkte nicht berücksichtigt sind. Das sind z. B. aus ESG-Gesichtspunkten oder preislich für den Verkäufer nicht überlebensfähige Immobilien, die gar nicht gehandelt werden. Zum anderen spiegeln die im Q1 realisierten Deals ja eher die Stimmungserholung des letzten Jahres.

Jens Tolckmitt, HGF des vdp, interpretiert das vdp-Zahlenwerk positiv. Moderater Rückenwind habe den Aufwärtstrend des Vorjahres untermauert. **Es bleibe jedoch abzuwarten, ob sich der Trend in Anbetracht des Iran-Krieges im weiteren Verlauf des Jahres so fortsetzen werde.** Der finde in den Zahlen des Q1 noch wenig Niederschlag. Die Ermittlung der vdp-Index-Entwicklung erfolgte erstmals teilweise auf Basis einer angepassten Methodik, die seit 2020 von der **Deutschen Bundesbank gemeinsam mit der vdp-Tochter vdpResearch entwickelt worden ist.** Beide Organisationen veröffentlichen heute parallel neue, umfassende Indizes zu Gewerbeimmobilienpreisen in Deutschland. Die neuen Indizes greifen lt. **Reiner**

Lux, GF vdpResearch, auf die Transaktionsdatenbank von vdpResearch aus echten Verkaufsfällen von mehr als 700 Banken und auf die Zentrale Immobilienmarktdatenbank der Sparkassen-Finanzgruppe zurück.

Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Q1 dieses Jahres in Höhe von 2,3% resultierte vor allem aus der Entwicklung bei selbst genutztem Wohneigentum. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen legten insgesamt um 2,5% zu. Mehrfamilienhäuser verteuerten



sich von Januar bis März dieses Jahres um 2,2%. In den Top 7-Städten belief sich das Preiswachstum bei Wohnim-



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

mobilien auf durchschnittlich 3,6% gegenüber dem Vorjahr.

Unter den sieben Metropolen verteuerten sich Wohnobjekte am stärksten in Hamburg (+4,9%). Etwas geringer fielen die Wachstumsraten in Düsseldorf (+4,1%), Frankfurt am Main und Köln (je +4,0%) und München (+3,5%) aus. Dahinter folgten Berlin (+2,9%) und Stuttgart (+1,7%). Bei den Neuvertragsmieten verzeichneten die Top 7-Städte mit durchschnittlich 2,4% eine geringere Zuwachsrate als Gesamtdeutschland (+3,0%). Im ersten Quartal dieses Jahres legten auch die Preise der von Banken finanzierten Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Jahresvergleich zu. Bei Büroobjekten belief sich der Preisanstieg gegenüber dem Q1 2025 auf 1,9%. Etwas geringer um 1,5% erhöhten sich die Preise für Einzelhandelsimmobilien. ■

STIMMUNGSEINBRUCH SPRINGT AUF WOHNUNGSBAU ÜBER

ifo-Geschäftsklima mit stärkstem Rückgang seit April 2022

Das ifo-Geschäftsklima fiel von minus 19,3 auf minus 28,4 Punkte. Das sei der stärkste Rückgang seit April 2022. Vor allem die Erwartungen der Unternehmen trübten sich deutlich ein. Aber auch die laufenden Geschäfte wurden schlechter beurteilt. (WR+)

Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo Umfragen, sieht die Hauptgründe in der geopolitischen Unsicherheit. Fragile Lieferketten und steigenden Finanzierungskosten kommen hinzu. Die Sorgen über mögliche Probleme bei der Versorgung mit wichtigen Vorprodukten nähmen wieder zu. Betroffen seien insbesondere Grundstoffe. „Im laufenden Geschäft ist die Situation noch unverändert“, sagt Wohlrabe. Der Anteil der Unternehmen, die über zu wenig Aufträge berichten, blieb mit 43,8% nahezu unverändert. Die Stornierungsquote blieb ebenfalls stabil bei 10,8%.

Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht spielt auch die eher unzureichende Wohnungsbaupolitik eine Rolle. Nach wie vor sind die Rahmenbedingungen nicht stabil. Die Prozesse sind noch nicht beschleunigt. Die Rechenbarkeit ist nicht nachhaltig verbessert. **Lock-in Effekt und oft erreichte Belastungsgrenzen nehmen die Dynamik aus der Mietentwicklung. Die Kostenrisiken nehmen gleichzeitig zu.** Die Hoffnungen der Immo-

bilienwirtschaft auf schnelle und wirkungsvolle Reformen sind enttäuscht.

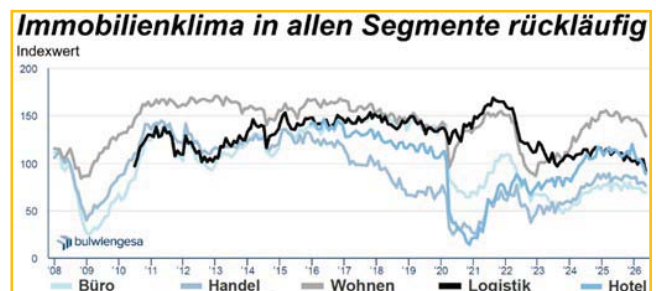
„Ein Jahr Bundesregierung – viel Anspruch, wenig Wirkung“, formulierte ZIA-Präsidentin **Iris Schöberl** am Dienstag zum Tag der Immobilienwirtschaft in Berlin. Die Bilanz der Immobilienwirtschaft fielen nach einem Jahr ernüchternd aus. Zwar seien zahlreiche Initiativen angekündigt worden, doch gemessen an der Größe der wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen bleibe die Wirkung bislang begrenzt. Die Aufbruchsstimmung sei verpufft. Das Reformtempo bleibe zu gering. Besonders kritisch sehe die Immobilienwirtschaft eine weiter zunehmende Bürokratielast, weiter fehlende Planungssicherheit für Investitionen, eine schleppende Staatsmodernisierung und Digitalisierung und einen unzureichenden Fokus auf wirtschaftliches Wachstum und private Investitionen. ■

IMMOBILIENKLIMA DREHT ÜBERALL ZURÜCK

bulwiengesa/ Deutsche Hypo Stimmungsindex dreht zurück

Entsprechend schwach entwickelte sich auch der Stimmungsindex der Deutschen Hypo/NordLB, der von Bulwiengesa erhoben wird. Der Rückgang des Immobilienklimas setzt sich im Mai 2026 fort. In der 221. Monatsbefragung sinkt das Deutsche Hypo Immobilienklima gegenüber April um 4,7% und liegt jetzt 13,6% unter dem schon nur schwach erholten Vorjahreswert. Sowohl das Ertragsklima als auch das Investmentklima geben weiter nach. (WR+)

Im Jahresvergleich zeigt sich der Rückgang besonders deutlich im Investmentklima, das gegenüber dem Vorjahr



resmonat um 17,2% gesunken ist. Aber auch das Ertragsklima gab um über 10% kräftig nach. 10,2%. Die Rückgänge betrafen alle Segmente. Das Büroklimate gab mit einem weiteren Minus von 0,7% bei sowieso schon mieser



**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/realstate



Deals

**MÜNCHEN/FRANKFURT/
PRAG: Deutsche Pfandbrief-
bank (pbb) und Helaba** haben der **Crestyl Group** eine mittelfristige Finanzierung über insgesamt 185 Mio. Euro für den Bürokomplex „Dock In“ in Prag bereitgestellt. Der zwischen 2013 und 2022 entwickelte Büropark umfasst rd. 87.600 qm Büro- und Einzelhandelsfläche und ist an internationale Mieter vermietet.

HAMBURG: Union Investment hat das Shoppingcenter „Fountains of Boynton“ in Florida aus dem Portfolio des **Unilmmo: Europa** verkauft. Das Einkaufszentrum umfasst rd. 16.300 qm Mietfläche und ist nahezu vollständig vermietet. Beraten wurde die Transaktion vom nationalen Einzelhandelsteam von **CBRE** in Florida.

MAGDEBURG: Aengevelt Magdeburg hat einem Spezialisten für Fahrzeugaufbereitung eine Gewerbeimmobilie im Großraum Magdeburg vermittelt. Die angemietete Liegenschaft umfasst rd. 1.500 qm Hallen- und Bürofläche auf einem rd. 5.500 qm großen Grundstück. Vermieter ist ein Projektentwickler und Bestandhalter aus dem Rheinland.

KÖLN/DÜSSELDORF: Art-Invest Real Estate hat im Xperience Quartier in Taufkirchen bei München rd. 12.300 qm Bürofläche langfristig an **Hensoldt** vermietet. Das Quartier mit insgesamt über 22.000 qm Büro-, Hotel- und Tagungsflächen wird von **Köster** realisiert und durch **UniCredit** finanziert. Vermittelt wurde der Mietvertrag durch **BNP Paribas**, rechtlich beraten wurde der Vermieter von **GSK Stockmann**.

Grundstimmung auf 68,8 Punkte weiter nach. Deutlicher fällt die Verschlechterung beim Handelsklima mit -4,2% auf 76,1 Punkte aus. Das Wohnklima gab um -4,7% auf 128,2 Punkte nach. Die stärksten Rückgänge verzeichnen das Hotelklima mit -8,7% auf 88,6 Punkte sowie das Logistikklima, das um 11,9% auf 91,3 Punkte nachgab. ■

BAUGENEHMIGUNGEN FÜR WOHNUNGEN LEGEN IM MÄRZ UND IM Q1 DEUTLICH ZU

Vielleicht kommt ein sanfter Stimmungswandel doch in der Branche an. Zwar kann man in Genehmigungen nicht wohnen, wie ein Verbandspräsident zuletzt feststellte, aber allein der gute Wille ist schon positiv. Im März 2026 wurde in Deutschland der Bau von 21.800 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 11,5% oder 2.200 Baugenehmigungen mehr als im März 2025. Im gesamten Q1 2026 war ein Plus von 14% zu verzeichnen. (red+)

Dabei stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen im Neubau um 8,2% oder 1.300 auf 17.600. Die Zahl genehmigter Wohnungen, die durch den Umbau bestehender Gebäu-



de entstehen, stieg im März 2026 gegenüber dem Vorjahresmonat um 28,0% oder 900 auf 4.200. Im Zeitraum von Januar bis März 2026 wurde in Deutschland der Bau von 63.500 Wohnungen in neuen sowie bereits bestehenden Gebäuden genehmigt. Das waren 14,6% oder 8.100 Wohnungen mehr als von Januar bis März 2025.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis März 2026 insgesamt 51 700 Wohnungen genehmigt, das waren 14,0% oder 6.300 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 13,7% (+1.500) auf 12.100. Bei den Zweifamilienhäusern nahm die Zahl genehmigter Wohnungen um 23,2% (+700) auf 3.600 zu. In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, genehmigten die Bauaufsichtsbehörden 33.100 Neubauwohnungen. Das war ein Anstieg um 14,9% (+4.300) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohnheimen ging dagegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,1% (-100) auf 2.800 Wohnungen zurück. In neuen Nichtwohngebäuden wurden von Januar bis März 2026 insgesamt 1.400 Wohnungen (+73,7%; +600) genehmigt. ■

rohmermedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

NEUE BAUHERREN FÜR PALOMA- VIERTEL UND HOLSTEN QUARTIER

Nach zehn Jahren Stillstand und Spekulation geht es bei den beiden Großprojekten endlich voran

Sabine Richter

Auf zwei prominenten Baustellen Hamburgs - dem Holstenquartier auf dem früheren Brauerei-Gelände in Altona und dem Paloma-Viertel in Hamburg St.Pauli - geht es nach zehn Jahren Stillstand endlich voran. Das städtische Wohnungsunternehmen Saga und die Quantum Immobilien AG entwickeln in Abstimmung mit der Stadt die beiden Problemgebiete neu. (SR+)

2018 sollte das Paloma-Quartier fertig sein – JETZT ist Baubeginn!

Im Paloma-Viertel, das jetzt Kiezkante heißt, haben die Arbeiten bereits begonnen. Ende April, zwölf Jahre nach dem Abriss der sogenannten Esso-Häuser und der dazugehörigen Kult-Tankstelle, erfolgte der Spatenstich. Erste Bagger rollen bereits über die brüchigen Betonplatten hinter

dem bunten Bauzaun. Der Name Paloma, Ergebnis eines Ideenwettbewerbs des früheren Besitzers, wurde verworfen.

Auf dem 6.100 m² großen Areal in unmittelbarer Nähe der Reeperbahn und des Spielbudenplatzes bauen Quantum und Saga in Zusammenarbeit mit dem Büro Schenk Fleischhaker Architekten bis 2029 in sechs- bis achtstöckigen Gebäuden 169 öffentlich geförderte Wohnungen in drei Förderwegen, eine Kindertagesstätte, ein Hotel der Marke The Cloud mit 350 Zimmern, eine Kindertagesstätte und sieben Gewerbeeinheiten u.a. für gastronomische Nutzung. Einziehen soll auch ein Live-Musik-Club sowie ein Haus der Kreativ-Wirtschaft mit sieben Etagen. Die Flächen für stadtteilspezifische Club- und Kulturnutzungen werden von der Hamburg Kreativ Gesellschaft betrieben. Die Projekte Hotel und Kultur verantworten SKAI Architekten. **Die Gesamtinvestition liegt laut Quantum-Vorstandsmitglied Frank Gerhard Schmidt bei rund 200 Mio. Euro.**

Das in vielerlei Hinsicht spektakuläre Großprojekt ist ein weiteres Beispiel, bei dem die Stadt Hamburg, vor-



#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

BREMEN: AEW hat rd. 29.000 qm Logistik- und Produktionsfläche im GVZ Bremen an ein Industrieunternehmen vermietet. Die Immobilie in der Georg-Henschel-Straße wird als Single-Tenant-Objekt genutzt. **Robert C. Spies Industrial Real Estate** war exklusiv mit der Vermarktung beauftragt. **BNP Paribas Real Estate Hamburg** beriet die Mieterseite.

HAMBURG: Panattoni entwickelt mit dem „Panattoni Park Karlsruhe Süd II“ in Muggensturm bei Karlsruhe einen Industrie- und Logistikpark mit rd. 33.200 qm Mietfläche. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2027 geplant. Projektpartner beim Grundstücksankauf ist **Ter-rae Immobilien GmbH, JLL** fungiert als Leadmakler. Der Park entsteht auf rd. 51.300 qm Grundstücksfläche nahe der A5.

HAMBURG: Garbe Industrial hat knapp 60.000 qm Logistikfläche im Neubauprojekt Salzgitter an **Takko Fashion** vermietet. Das Investitionsvolumen des gemeinsam mit **BlackRock** entwickelten Projekts liegt bei rd. 80 Mio. Euro. Die Gesamtfläche umfasst rd. 71.000 qm. **BNP Paribas Real Estate** vermittelte den Mietvertrag. Takko will den Standort für Filialbelieferung und Onlinehandel nutzen.

HAMBURG: Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG hat eine Bürofläche im Objekt von **VALUES Real Estate** am Großen Burstah in Hamburg an das **Konsulat der Dominikanischen Republik** vermittelt. Die repräsentative Fläche befindet sich in der obersten Etage des Bürogebäudes nahe dem Hamburger Rathaus.

sichtig gesagt, keine glückliche Hand hatte. **2009 hatte** das zur Schörghuber-Unternehmensgruppe gehörende Immobilienunternehmen **Bayerische Hausbau** aus München **das Areal von Jürgen Schütze für 16,9 Mio. Euro gekauft**. Das Paloma-Viertel, das wie kein zweites in Hamburg für Teilnahme und Mitbestimmung der Anwohner steht, sollte nach ersten Plänen 2018 fertig sein: 200 Wohnungen, davon mehr als 60 Prozent öffentlich gefördert, ein Hotel, Flächen für Gewerbe, eine Baugemeinschaft sowie sehr viele soziale Nutzungen.

Am Ende waren die vielen Wünsche nicht realisierbar, das Projekt rechnete sich nicht, insbesondere als die Immobilienkrise die Parameter verändert hatte. Auch das Themengebiet ESG erforderte Nachjustierungen. Paloma stand auf der Kippe. **Schon als sich nach Jahren der Suche keine Baugemeinschaft fand, obwohl die Bayerische Hausbau den Grundstückskaufpreis hoch subventioniert hatte, hätten alle Beteiligten gewarnt sein müssen.** Nun passiert das, was Insider prophezeit hatten. 2020 kaufte die Stadt zunächst das Areal der Baugemeinschaft. 2024 stieg sie über die städtische **Saga** zusammen mit der **Quantum Immobilien AG** ganz ein.

Sie übernahmen das Areal von der Bayerischen Hausbau Development (zu einem unbekanntem Preis) und überarbeiteten in Zusammenarbeit mit der Stadt das Nutzungskonzept. Im November 2024 wurden die Pläne vorgestellt. **Bürger und Teile der Politik zeigen sich schwer enttäuscht.** Nicht nur der Name wurde über Bord geworfen. **Vieles, was das Quartier durchgesetzt hatte, der sogenannte St. Pauli-Code, wurde gestrichen - unter anderem frei zugängliche Dächer, eine Kletterwand, ein Skatepark, Räume für Nachbarschaft und Subkultur sowie eine Nachbarschaftsgasse.** Saga-Chef **Thomas Krebs** hat aber bestätigt, dass das ursprünglich gegebene Versprechen, dass die Mieter aus den ehemaligen Esso-Hochhäusern wieder in die Neubauten ziehen können, eingehalten werde. ■

Holsten-Quartier: 2027 Baubeginn nach 11 Jahren Spekulationskaskade

Nach einem Jahrzehnt Stillstand sind jetzt auch beim Holsten-Quartier, dem früheren Brauerei-Gelände in Hamburg Altona, entscheidende Weichen gestellt worden. Mit dem Verkauf des 87.000 m² grossen Areals von **Adler** an das Hamburger Konsortium, bestehend aus **Quantum** und **HanseMercur Grundvermögen** in Kooperation mit der **Saga** und der **Hamburger Sparkasse**, besteht nun die realistische Chance zur Realisierung eines neuen urbanen Stadtquartiers.

Das Holsten-Areal gilt als Paradebeispiel für Grundstücksspekulationen: 2016 kaufte der erste Investor, die inzwischen insolvente **Gerch-Group** aus Düsseldorf das Holsten-Areal für 150 Mio. Euro von der **Carlsberg Gruppe**, zu der Holsten gehört, und kündigte die Fertigstellung für 2020 an. Die Biere der Brauerei, vor allem Holsten und Astra, braut Carlsberg seit Ende 2019 im Hamburger Stadtteil Hausbruch in einer modernen Anlage. + + + **Gerch reichte das Grundstück an die Schweizer SSN Group weiter.** Der Baubeginn war nunmehr für 2021 geplant, Erstbezug 2024. + + + **Als dritter Investor schlug die Consus Real Estate zu, die nun zu Adler gehört. Consus hatte angeblich bereits 320 Mio. Euro gezahlt.**

Es handelte sich um **Share Deals**, in deren Rahmen keine Grundstücke, sondern Firmenanteile verkauft werden. Dadurch wird das städtische Vorkaufs-

recht ausgehebelt und es wird (fast) keine Grunderwerbssteuer gezahlt. Für die Adler Group markiert der Verkauf einen Rückzug aus risikoreichen Projektentwicklungen zugunsten eines stärker auf Bestandsimmobilien fokussierten Geschäftsmodells.

Nun sollen spätestens im zweiten Halbjahr 2027 die Bagger rollen. Ab 2030 sollen die ersten von rund 2000 Wohnungen für mehr als 5000 Menschen fertig sein. 50 Prozent der Wohneinheiten werden gefördert sein, rund 50 Prozent im freifinanzierten Wohnungsbau an den Markt kommen.

Das Investitionsvolumen soll sich auf rund eine Mrd. Euro belaufen. In die Erdgeschosse werden Läden, Gastronomie, kulturelle Nutzungen, Kitas und Gewerbe einziehen, Wohnungen und Büros liegen darüber. Auch ein Hotel ist geplant. **Die ursprünglichen Pläne, die die Politik dem gescheiterten Investor Adler in den Masterplan geschrieben hatte, werden derzeit stark überarbeitet.**

Einzelheiten sind nur wenig bekannt. Die beteiligten Partner nennen in dieser frühen Phase noch keine weiteren Details zur geplanten Umsetzung des Projektes, so die Saga-Pressabteilung.

Sicher ist, dass das Holsten-Quartier ein kompaktes, grünes, autoarmes, gemischt genutztes Stadtviertel mit einer lebendigen Mitte und attraktiven Erdgeschoßzonen werden soll. Geplant sind unterschiedliche, mittelhohe Bauhöhen. In Anlehnung an die Industriegeschichte werden die Fassaden robust sein, etwa aus Backstein oder mineralischen Materialien. **Teile der historischen Bausubstanz der ehemaligen Brauerei sollen erhalten und in das neue Quartier integriert werden. Sie sollen dem Quartier Identität geben.** Das ist ein Punkt, der in den vergangenen Jahren immer wieder von Initiativen gefordert wurde. So könnten zwei der drei bestehenden Turmbauten, das Malzsilo und das Sudhaus, sowie die alte Schwankhalle erhalten bleiben. ■

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

HAMBURG: Daniel Kügler wurde zum 1. Mai 2026 Geschäftsführer der **Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH** und bildet mit Martin Rolle die neue Doppelspitze. Der frühere Senior Fondsmanager von **GARBE Industrial** war zuvor bei **HIH Real Estate** tätig und verantwortete Immobilienportfolios mit rd. 3 Mrd. Euro Assets under Management.

FRANKFURT: Rainer Koepke übernimmt zum 1. Juli 2026 die Position Head of Logistics Agency Germany bei **Cushman & Wakefield**. Der Logistikimmobilienexperte kommt von **CBRE** und war zuvor mehr als 20 Jahre bei **JLL** tätig. Er soll das deutschlandweite Logistikvermietungsgeschäft ausbauen.

HAMBURG: Nils Grunicke und Dr. Marcus P. Lerch wurden zum 1. Mai 2026 zu Partnern von **DLA Piper** ernannt. Grunicke verstärkt den Bereich Arbeitsrecht, Lerch die Praxisgruppe Litigation & Regulatory. Beide arbeiten am Hamburger Standort der Kanzlei.

FRANKFURT: Jens Bertram wird zum 15. Mai 2026 Data Center Director Germany bei **JLL**. Der frühere Manager von **NorthC Datacenters** und **British Telecom** soll das Rechenzentrumsgeschäft von JLL in Deutschland strategisch ausbauen.

MÜNCHEN: Emma Bauer wurde von **Signicat** zur globalen Chief Product Officer (CPO) ernannt. Sie soll die Produktstrategie des Anbieters digitaler Identitätslösungen weiterentwickeln und die Plattform im Zuge neuer EU-Regulierungen skalieren.

SAVILLS RESILIENZ INDEX

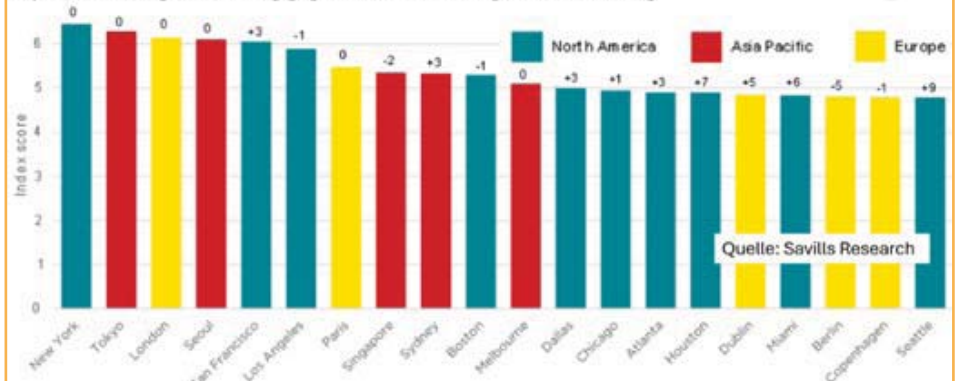
New York, Tokio, London, Seoul und San Francisco weltweit vorne

Savills hat die Resilienz von 490 Städten weltweit untersucht. New York, Tokio, London, Seoul und San Francisco zählen laut aktuellem Savills Resilient Cities Index zu den resilientesten Städten der Welt. Insbesondere Standorte in Südeuropa sowie in Teilen der USA konnten zuletzt in der Rangliste deutlich aufsteigen. (red+)

Bewertet wurden unter anderem Wirtschaftswachstum, Wissensökonomie und Technologie, Investitionen in Infrastruktur, Attraktivität für Immobilieninvestoren und Nutzer, Lebensqualität sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Unter den Top 100 des Rankings befinden sich mit Berlin, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg, Stuttgart und Karlsruhe sowie der Metropolregion Rhein-Ruhr 7 deutsche Städte. Berlin schneidet auf Rang 18 innerhalb der deutschen Gruppe am besten ab (Vj.: Platz 14).

Savills Resilient Cities 2026

Top 20 nach Rangveränderung gegenüber 2024 und regionaler Verteilung



Obwohl sich die Städte in Spanien, Italien, Portugal und Griechenland im Index überwiegend im Mittelfeld bewegen, haben sie seit der letzten Erhebung 2024 deutlich aufgeholt. Im Durchschnitt verbesserten sie sich um 36 Plätze. Besonders stark fällt der Aufstieg der spanischen Metropolen Madrid und Barcelona aus. Grund sei die wirtschaftliche Stärke Spaniens, gestützt durch Rekordwerte im Tourismus. Auch nordamerikanische Städte steigen in der Rangliste deutlich auf. Grund seien überdurchschnittliche wirtschaftliche Wachstumsraten und die Erholung der Transaktionsvolumina im Gewerbeimmobilienmarkt. San Francisco liegt nun auf Rang 5 (2024: Rang 8), Dallas auf Rang 12 (2024: Rang 15), Houston auf Rang 15 (2024: Rang 22), Miami auf Rang 17 (2024: Rang 23), Seattle auf Rang 20 (2024: Rang 29) und Phoenix auf Rang 22 (2024: Rang 39). ■

EINIGKEIT IN DER KOALITION

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) geht jetzt durch die Instanzen

Das Bundeskabinett hat am 13. Mai 2026 das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beschlossen, das als Nachfolger des bisherigen Heizungsgesetzes (GEG) dient und mehr Technologieoffenheit ermöglicht. Der Fokus liegt auf der

Abkehr von starren Vorgaben hin zu flexibleren Lösungen beim Heizungstausch. Die Inhalte hat inzwischen jede Tageszeitung gebracht.

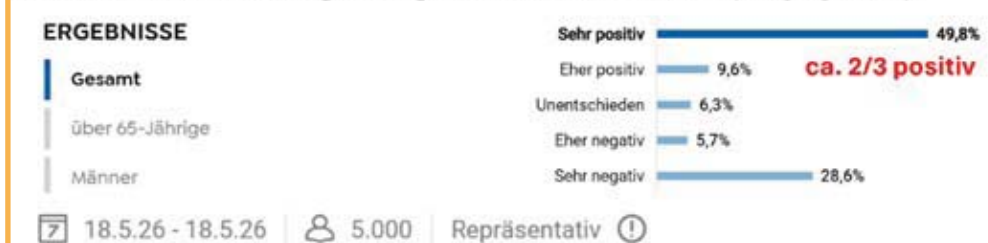
Die wichtigsten Verbände der Immobilienwirtschaft bewerten das geplante Gesetz grundsätzlich positiv. Vor allem die größere Technologieoffenheit, flexiblere Lösungen bei der Wärmewende sowie neue Spielräume für Quartiers- und Hybridlösungen stoßen auf Zustimmung. **Das trifft wohl auch auf die Bevölkerung zu, die in einer Civey zu rund zwei Dritteln die neue Wahlfreiheit unter den angegebenen Einschränkungen positiv bewerten.** Gleichzeitig zie-

sche Verfahren folgt im **Deutschen Bundestag** mit erster Lesung, Ausschussberatungen und möglichen Änderungen. Da das Gesetz Auswirkungen auf Länder und Kommunen hat, wird auch der Bundesrat intensiv eingebunden sein.

Natürgemäß sehen sich alle wichtigen Verbände in der Pflicht, ihre Meinung frühzeitig kundzutun. Der **ZIA** Zentralverband der Immobilienwirtschaft unterstützt die Zielrichtung des Gebäudemodernisierungsgesetzes und sieht wichtige praxisnahe Ansätze bei Gebäudeautomation, Ladeinfrastruktur und Mindesteffizienzstandards für Gewerbeimmobilien. Gleichzeitig warnt

Civey-Umfrage

Wie bewerten Sie, dass nach neuem Gebäudemodernisierungsgesetz weiter neue Gas- und Ölheizungen eingebaut werden können? (Frage gekürzt)



hen sich bei den Verbänden aber die Warnungen vor zusätzlicher Bürokratie, fehlender Planbarkeit, Investitionsrisiken und unklarer Refinanzierung wie ein roter Faden durch die Stellungnahmen. Lediglich der **Deutsche Mieterbund** begrüßt vor allem die stärkere Beteiligung der Vermieter an den Folgekosten fossiler Heizungen.

Ausgehend von dem Wahlversprechen, das GEG aus **Habeck'scher** Feder vollständig abzuschaffen, ist eine Enttäuschung aus „Der Immobilienbrief“-Sicht unvermeidlich. Was dabei die Politik übersieht, ist die plakative Botschaft insbesondere auch für das Ausland. Das Einzige, was internationale Investoren und viele oberflächliche Leser mitbekommen, ist, dass die Vermieter jetzt auch noch an den Heizkosten beteiligt werden, ohne Einfluss auf das Mietverhalten nehmen zu können. Was erwartet die Regierung, wie internationale Investoren reagieren, die bei beginnender Mietmarktkonsolidierung, verschärfter Mieterschutzgesetzgebung, einer ersten Vergesellschaftungsdiskussion in Berlin und in der Folge auch in anderen Großstädten, so unrealistisch Enteignungen mit dreistelligen Milliarden-Entschädigungen, die dem Neubau entzogen würden, auch sein mögen, jetzt auch noch die Heizkosten für die Mieter zahlen sollen?

Allerdings sind bei Übergangsfristen, Förderkulisen und Mietrechtsfragen Änderungen im weiteren parlamentarischen Verfahren wahrscheinlich. Das parlamentari-

der Verband vor unrealistischen Zeitpfaden, hohen Transformationskosten und dem Risiko, dass die Öffnung **ZIA**-Präsidentin **Iris Schöberl** betont, dass die Rahmenbedingungen jetzt langfristig stabil bleiben müssten. **Die professionelle Immobilienwirtschaft befindet sich sowieso bereits auf dem Weg**

zur Dekarbonisierung ihrer Bestände. Die Öffnung für fossile Heizungsoptionen spiele daher für die Branche nur eine untergeordnete Rolle. Angekündigte neue behördliche Kontrollen würden wieder nach staatlichem Bürokratismus klingen und bringen keine Mehrwerte. Hauptgeschäftsführerin **Aygül Özkan** fordert ein „praxistaugliches Gesetz“ und mahnt nach dem Kabinettsbeschluss deutliche Nachbesserungen im parlamentarischen Verfahren.

Der **IVD Immobilienverband Deutschland** begrüßt die größere Flexibilität für selbstnutzende Eigentümer beim Heizungstausch und bei Hybridlösungen. Gleichzeitig kritisiert der Verband scharf die geplante hälftige Kostenübernahme durch Vermieter bei neuen fossilen Heizungen und sieht darin eine Fehlsteuerung zulasten der Eigentümer. **IVD-Präsident Dirk Wohltorf: „Bizarr ist aber, dass die Regierung meint, den Mieter vor dem Staat schützen zu müssen, und den Vermieter dafür zahlen zu lassen.“** Die parlamentarischen Beratungen müssten nun genutzt werden, um die Kostenverteilung und die rechtlichen Vorgaben grundlegend zu überarbeiten.

Der **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** begrüßt den politischen Willen zur Vereinfachung des Gebäudeenergierechts und bewertet insbesondere den neuen Nullemissionsgebäudestandard im Neubau positiv. Gleichzeitig sieht der Verband weiterhin erhebliche Komplexität, Widersprüche und Investitionsunsicherheiten und der sogenannten „Bio-Treppe“. **BFW-Präsident Dirk Salewski** sieht die zentrale Schwäche

Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas
Döbel, Dr. Gudrun Escher, Uli 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

Redaktioneller Beirat:

Dr. Kurt E. Becker (BSK), Chris-
topher Garbe (Garbe Unternehmens-
gruppe/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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

des Entwurfs darin, dass er Handlungsoptionen für den Ersatz von Heizungsanlagen in ein verbindliches Ordnungsrecht überführe, ohne deren wirtschaftliche und infrastrukturelle Voraussetzungen hinreichend abzusichern. Der Verband warnt vor unkalkulierbaren Zusatzkosten und fehlender Planbarkeit für Vermieter und Mieter.

Der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** sieht das Gesetz gleichfalls positiv, fordert jedoch zugleich für die Wohnungswirtschaft deutlich bessere Rahmenbedingungen bei Refinanzierung, Investitionssicherheit und sozialverträglicher Umsetzung der Wärmewende. GdW-Präsident **Axel Gedaschko**: „Die Wärmewende wird nur dann erfolgreich sein, wenn sie praktisch umsetzbar, investierbar und für Mieter bezahlbar bleibt.“

Erwartungsgemäß sieht der Deutscher Mieterbund das Gebäudemodernisierungsgesetz deutlich positiver als die Immobilienverbände und begrüßt ausdrücklich die geplante hälftige Aufteilung von CO₂-Kosten, Netzentgelten und Mehrkosten klimaneutraler Brennstoffe zwischen Vermietern und Mietern. **Mieterbund-Präsidentin Dr. Melanie Weber-Moritz** bewertet die geplanten 50/50-Regelungen als wichtigen Schritt hin zu mehr Fairness und als Anreiz gegen neue fossile Heizungen. Gleichzeitig fordert der Mieterbund weitergehenden Mieterschutz bis hin zu einem sozial gestaffelten Heizkostendeckel. ■

Safe the Date:

Am **31. Juli 2026** feiert
„Der Immobilienbrief“ sein
25-jähriges Bestehen.

Ein Vierteljahrhundert

- kontinuierliche Marktbeobachtung,
- Einordnung und Diskussion

rund um die Immobilienwirtschaft.



Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses besondere Jubiläum gemeinsam mit uns feiern und die Geburtstags-Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen.

Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines Kommentars zu einem relevanten Thema Ihres Spezialgebietes.

Unsere Anzeigenpreise sind seit **25 Jahren** unverändert:

ganze Seite: 3.500,- Euro

halbe Seite: 2.500,- Euro

Viertelseite: 1.750,- Euro (jeweils zzgl. gesetzlicher MwSt.)

Ihre Anzeige oder Ihren Beitrag benötigen wir spätestens bis zum
08.07.2026.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

Werner Rohmert unter info@rohmert-medien.de

oder telefonisch unter **+49 172 310 3762.**