

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 625 | 24. KW | 08.06.2026 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

manchmal verstehe ich Trump. Meine erste emotionale Reaktion auf das UN-Wahldesaster war auch: Dann sollen die Österreicher und Portugiesen doch bezahlen. **Schließlich ist der UN-Sicherheitsrat das honorigste Gremium der Welt - oder?** An einem Tisch mit den Menschenrechtspäpsten aus dem **handlungsunfähigen Vetorechts-Dreieck Russland, China und USA**, die mal ganz locker zusammen 1 oder 2 Mio. Menschenleben nur in den letzten Jahren auf dem Konto haben, und mit den „nichtständigen Mitgliedern“ **Kolumbien, Panama, Liberia, Bahrain, Pakistan, Somalia oder Kongo zu sitzen, um die Welt zum Frieden zu verpflichten**, ist sicherlich eine Ehre. Da sollte man **als zweitgrößter Zahler** eigentlich drin sein. Aber im Moment gibt es einfach mehr Länder, die israelkritisch sind als israelfreundlich. Die Achse USA-Deutschland hat auch weniger Anhänger als Kritiker. **Die Israel- und US-Achsen sind aber für Deutschland nicht diskutabel.** Und wer 3,5 Jahre **Annalenas** Gutmenschenpredigten ertragen musste und dann noch ein weiteres Jahr Annalenas im brutal okkupierten Amt als Präsidentin der UN-Generalversammlung zuschauen musste, **kann durchaus deutschlandmüde sein. So ist es einfach.** Annalenas UN-Bewerbungsvorbereitung fand wohl auch eher im Spiegel statt. **Leider:** Vielleicht sollte man die Idee von Trump eines „**Board of Peace**“ (Friedensrat) näher anschauen. Nur die Achse „Kern-Europa“-USA sichert die Demokratie. **Die Trump-Ära wird von Wahrecht und Biologie abgelöst. Zum Wähler im Kernland der Demokratie sollte man Vertrauen haben.**

Jede Partei braucht ihre Totengräber(innen). Das bringt der Lebenszyklus generell so mit sich. Was **Bärbel Bas** für die SPD ist, schafft **Marie-Agnes Strack-Zimmermann** jetzt für die FDP. Eigentlich mag ich die klaren Positionen von Strack-Zimmermann. **Aber da ist das Ego an Stil und Sache vorbeigelaufen.** Zumindest weiß jetzt jeder, dass es mit der klaren Kante einer mittelstandsfreundlichen, wettbewerbs- und marktorientierten Partei doch nicht soweit her ist. Nur **Friedrich Merz** braucht keinen parteiinternen Totengräber. Das schafft er alleine. **Andererseits, was soll er machen und was sollen wir machen?** Koalitionsoptionen gibt es im Sozialstaatsdogma nicht. **Und mit Blick auf die Wähler-Berufspolitiker-Müdigkeit ist die Koalition das letzte Aufgebot der Demokratie, so wie ich sie zeitlebens kenne. Eigentlich müssten die Medien einfach den Mund halten.** Leider geht das nicht. Vor dem Dilemma stehe ich immobilienwirtschaftlich und volkswirtschaftlich seit Jahrzehnte. **Gesunder Menschenverstand lässt sich ebenso wenig wie Logik und Fakten verleugnen.**

Trotzdem bin ich optimistisch. Meine Frau gab mir **eine 35 Jahre alte Keller-Kiste aus 1991 zum Aufräumen.** Ich fand die Vorbereitungen für eines meiner PLATOW-Konjunkturbücher. Inflation, Finanzpolitik mit Hochverschuldung, Abhängigkeit von der US-Wirtschaft, die im 2. Halbjahr wieder anziehen sollte, wirtschaftlicher Integrationsprozess in Europa, staatliche Subventionen, Risiken aus

der aus den Fugen geratenen Sowjetunion und Osteuropa und UN-Ansprüche an Deutschlands Zahlungen insbesondere **wegen des für die USA notwendigen Golfkrieges** waren im **Herbst 1991** meine Themen. **Ich schrieb über Magengeschwüre mit Blick auf Kanzler** und Wirtschaftspolitik vor der Jahrhundertaufgabe der Wiedervereinigung und der Ohnmacht Europas im **verbrechensbegleiteten Bürgerkrieg** in Jugoslawien und Scham in der Asylantenfrage. **Es gab nur drei Unterschiede: 1. „Auf die deutsche Wirtschaft ist Verlass“, 2. China gab es nicht, das hieß damals noch Japan. 3. 1991 war das erste Friedensdividende-Jahr ohne Ost-West-Konfrontationsgleichgewicht. Fazit: Seit fast 40 Jahren schreibe ich nur immer wieder dasselbe Zeug.** Ich weise auf unbestechliche Logik hin. Ich warne. Meistens hatte ich recht. **Und trotzdem ist am Ende noch alles gutgegangen. Problem: Kommt jetzt der 4. Unterschied?** Mir fällt nichts mehr ein.

Und auch heute gibt es viel Positives. + + + Das Bundeskabinett hat die Novelle des Baugesetzbuchs beschlossen. Das macht schneller. Schnelligkeit setzt aber Zins- und Baukostenmathematik nicht außer Kraft. **Nur Gier und Steuern fressen Investoren-Hirn.** Nur der Steuerspartrieb mobilisiert privates Kapital gegen den Taschenrechner. + + + Die **E-Autoförderung** zeigt Wirkung. Ich hatte letzten Herbst **Leasingmarkt.de** durchstöbert. Da gab es gute Angebote. Das wurde ein Diesel. Als überzeugter Umweltschützer, überlege ich jetzt natürlich, mir ein **zusätzliches, voll gefördertes** kleines E-Auto über das studentische Haushaltseinkommen meiner kleinen Tochter zu beschaffen. Der Blick in **Leasingmarkt.de** offenbart: Die Raten sind dieselben wie letzten Herbst. **Nur steht da jetzt fast überall: „Rate incl. 4.000 € E-Auto Förderung“.** Schöne Konzernförderung. Die echte Zielgruppe als klassischer Mieterhaushalt hat weder Neuwagen-Geld, noch Leasing-Bonität, noch Lademöglichkeit, geschweige denn 5.000 Euro zum vorstrecken. Lt. **Mieterbund-PM v. 3.6.26** haben 8,3 Mio. Mieterhaushalte des unteren Drittels ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.417 Euro, von dem die Hälfte für Miete draufgeht. + + + EU-Kommission bestätigt, dass Mietregulierung Wohnungsknappheit verschärft. Klasse, die verstehen's! (vgl. Artikel) + + + Es gibt mehr Immobiliendarlehen (vdp)

Weniger schön ist der **Abbruch der Büronachfrage in Europa (JLL Immobilienuhr)** und, dass Banken die **Immo-Wende erst 2029** (Zur Leser-Erinnerung: „**It stays dirty until thirty**“) sehen.

Aber: Wenn Sie wollen, können Sie noch bei unserer 25 Jahre Ausgabe Ende Juli mitmachen - lieber mit einer Anzeige als mit PR-Berater-Artikeln! (info@rohmert-medien.de)



Danke und Viel Spaß, Werner Rohmert

Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
JLL: Büronachfrage in Europa schrumpft (Rohmert)	3
EY-Bankenbefragung sieht Immobilienwende erst 2029 (Rohmert)	4
Scope: Vermietungssituation offener Immobilienfonds stabil (Rohmert)	7
vdp: Mehr Immobiliendarlehen zum Jahresauftakt 2026	9
Falkensteg: Immobilien-Pleiten folgen der Wertschöpfungskette (Rohmert)	10
GRAI: Europa bleibt weltweit attraktivste Einzelhandelsregion (Rohmert)	11
Verbände-Bündnis appelliert an Bundesregierung	13
JLL: Rechenzentren - Energieinfrastruktur löst Börsennähe ab (Rohmert)	13
EU-Kommission: Mietregulierung verschärft Wohnungsknappheit	14
Postbank: Mittelstädte holen bei Wohnungspreisen auf (Rohmert)	15
CBRE: Modernes Wohnen	16
Impressum	17

Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 185 (Dr. Gudrun Escher, ab Seite 18)

- Hotelmarkt Ruhr 1
- Mehr Wissen über Wohnen - und dann Machen 3
- Polis Awards für das Ruhrgebiet 5
- Ziel: Stadtentwicklung - Start: Urbanes Grünzeug 7

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Gudrun Escher; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platown Brief“.

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

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

Save 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 Geburtstagsausgabe 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.

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**.

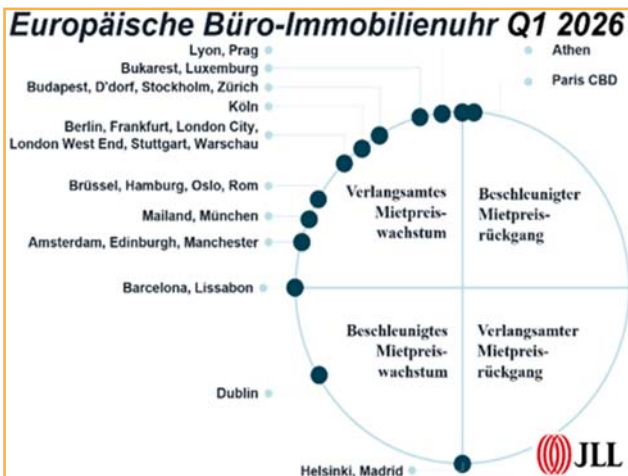


In eigener Sache: Unsere Welt hat sich geändert. Viele Fakten sind schon durch das Internet gesprudelt, bevor wir darüber nachgedacht haben. Viele Leser interessiert vor allem die Meinung, andere nur die Fakten. Wir haben deshalb entschieden, Meinung oder Analyse von den Quellenzusammenfassungen optisch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

BÜRONACHFRAGE IN EUROPA SCHRUMPT

JLL-EMEA-Büro-Immobilienuhr im ersten Quartal 2026

Der europäische Büroflächenumsatz gemäß JLL-EMEA-Büro-Immobilienuhr leidet. Inwieweit das eine begrenzte Reaktion auf die aktuellen Krisen ist oder ob generelle KI-Überlegungen bereits Einfluss auf die Nachfrage haben, ist für PLATOW, „Der Immobilienbrief“ noch offen. Lt. JLL brach der Büroflächenabsatz im Q1 2026 um -14% auf rund 1,85 Mio. qm zusammen. Der europaweite Leerstand stieg leicht auf 9,4%. Dennoch legten die europäischen Bürospitzenmieten im Q1 im Jahresvergleich um 5,6% und im Vergleich zum Vorquartal um 0,7% zu. Die europäische Büro-Immobilienuhr sieht die fast alle Büromärkte im letzten Quadranten verlangsamter Mietsteigerungen vor dem Höhepunkt des Zyklus bzw. am Höhepunkt. Weiteres Potential sieht JLL vor allem noch in Dublin, Helsinki und Madrid. Die Positionen in der Immobilienuhr sieht JLL allerdings nicht streng zyklisch. Es gebe Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher im moderaten Quadranten zwischen 9 und 12 Uhr bewegten. (WR+)



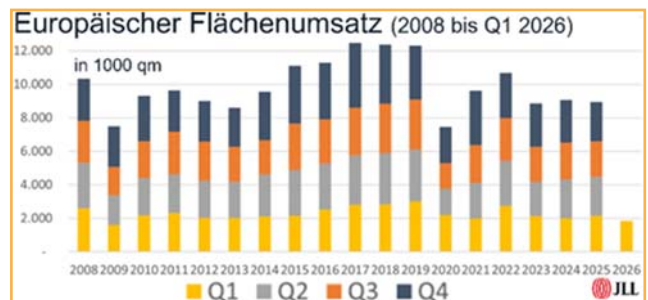
Das erste Quartal 2026 habe in Europa durch gedämpfte Inflation, stabile oder sinkende Zinssätze und klarere staatliche Haushaltsbudgets **optimistisch begonnen**. Das sei durch die Konflikte **hinfällig geworden**. Die Wirtschaftsindikatoren schwächten sich ab. Zinserhöhungen würden wahrscheinlicher als Senkungen, erwartet **Hela Hinrichs**, Director EMEA Research.

Die Polarisierung der Spitzenmieten zwischen erstklassigen und sekundären Immobilien nehme auf den wichtigsten Märkten Europas zu. Die europäischen Bürospitzenmieten stiegen im Q1 im Vorjahresvergleich um

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

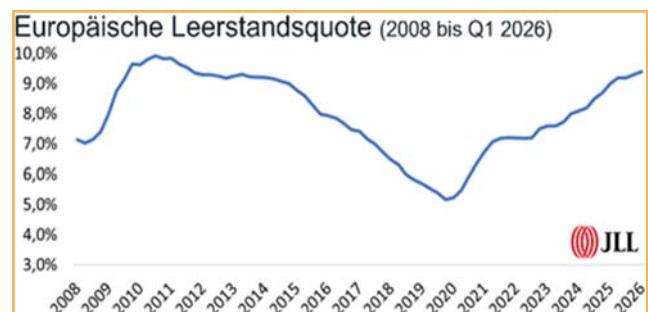
5,6%. Das übertraf den Zehn-Jahres-Durchschnitt. Bemerkenswerte Erhöhungen der Spitzenmieten verzeichneten im Jahresvergleich Rotterdam (16,1%), Hamburg (13,9%) und London (12,5%), mit starken Quartalszuwächsen in Edinburgh und Dublin (beide 4,2%). Lediglich in Paris sei eine Erschwinglichkeitsgrenze erreicht. Paris sei deshalb der einzige Indexmarkt, der im Quartalsvergleich zurückging.

Der Hauptgrund der Umsatzrückgänge um 14% auf 1,85 Mio. qm liege in schwächeren Aktivitäten in wichtigen Märkten wie Paris, Frankfurt, Amsterdam und in



Südeuropa. Positiv schnitten kleinere Märkte wie Rotterdam und Utrecht ab. Aber auch Berlin konnte nach einem schwachen Vorjaheresergebnis um 43% zulegen. Rückgänge mussten dagegen 14 Märkte hinnehmen, darunter auch Frankfurt (minus 62%) und Brüssel (minus 49%). London blieb robust und erreichte mehr als 200.000 qm Umsatz (+14% gg. Q1 2025). In Paris sank der Umsatz um 15% auf 368.000 qm.

Die europäische Leerstandsquote erreicht inzwischen den höchsten Stand seit 2010. Auf Europas Büromarkt stieg der Leerstand Ende bis März 2026 von 9,0 auf



9,4%. Im Bereich der Spitzen-Mietflächen begrenze das eingeschränkte Angebot an neuwertigen Flächen das Risiko eines weiteren deutlichen Leerstandsanstiegs. Zwölf Index-

Personalien

FRANKFURT: Gero Bergmann bleibt für weitere zwei Jahre Präsident des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp)**. Neu in den Vorstand wurden **Birgit Dietl-Benzin** von der **DekaBank** sowie **Jörn Joseph** von der **Deutschen Pfandbriefbank (pbb)** gewählt.

HAMBURG: Nina Bornkessel wird zum 1. Juni Geschäftsführerin der **HT Immobilien Management** und Leiterin Asset Management der **HT Group**. Sie folgt auf **Claudia Pahl**, war zuletzt Senior Director Fund Management der **HT Group** und zuvor bei **ECE Marketplaces** sowie **ECE Living** tätig.

märkte, insbesondere Edinburgh (+70 Basispunkte auf 7,4%), Warschau (+50 Bp auf 9,5%) und München (+40 Bp auf 8,9%) legten zu. Elf Märkte, darunter Utrecht (-130 Bp auf 4,1%), Amsterdam (-100 Bp auf 8,8%) und Madrid (-50 Bp auf 8,6%) verzeichneten Rückgänge. Paris erreicht mittlerweile 11,4%. London konnte durch den Mangel an neuen und sanierten Büroflächengebäuden leicht auf 8,8% abbauen. Obwohl die Leerstandsquote in Deutschland leicht gestiegen ist, deuten eine hohe Vorvermietungsquote und eine schrumpfende Entwicklungspipeline auf künftige Knappheit an hochwertigen Büroflächen hin, beruhigt Hinrichs die deutschen Sorgen. ■

EY-BANKENBEFRAGUNG SIEHT IMMOBILIENWENDE ERST 2029

Fälligkeitsschwelle drückt auf die Stimmung

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

Die aktuellen Rahmenbedingungen drücken lt. aktueller Bankenbefragung von EY-Parthenon bei allen Assetklassen auf Stimmung. An aktiven Bewältigungsstrategien für Distressed Assets führe kein Weg mehr vorbei. **PLATOW** „Der Immobilienbrief“ hatte seit langem auf die Bedeutung von Hunderten von Stillhaltevereinbarungen hingewiesen, die bei inzwischen zementierter Bewertungslücke zu immer höheren Eigenkapitalunterlegungen bei Banken führt. Auch der Wohnungsneubau verliere an Attraktivität, stellt EY fest. Die Finanzierungskosten hät-

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

ten mit der Sperrung der Straße von Hormus wieder sprunghaft an Bedeutung für den Immobilienmarkt zugenommen. Ende Februar sahen nur noch 40% der Institute steigende Finanzierungskosten als Herausforderung für den Immobilienmarkt. Inzwischen sprang dieser Anteil auf über 90%. Der Beginn des Nahostkonflikts und die Blockade der Straße von Hormus fielen unmittelbar in den Befragungszeitraum.

Der Markt laufe in eine Fälligkeitsswelle. Das zeige der Blick in die Kreditbücher. Bei rund der Hälfte der Institute läge der Anteil der Refinanzierungsvolumina bei über 40%. Die NPL-Quote (Non Performing Loans bzw. notleidende Kredite) hätten sich am deutschen Immobilienmarkt seit 2022 von 1,5% auf zuletzt fast 5% mehr als verdreifacht. **Das Prinzip „Abwarten und Hoffen“ gerate jetzt bei bereits zuvor notleidenden Immobilien endgültig an seine Grenzen,** sagt EY-Partner **Jean-Pierre Rudel.** Es sei jetzt unverzichtbar, Refinanzierungsrisiken zu begrenzen, bilanzielle Belastungen zu kontrollieren und die aktuellen Marktphase tragfähig zu bewältigen. **Der Blick auf**

eine mögliche Erholung des Immobilienmarktes bleibt trüb. Rund die Hälfte der Befragten geht in diesem Jahr von einer eher negativen Entwicklung aus. Die andere Hälfte hofft auf eine Seitwärtsbewegung. **Eine erkennbare Trendwende wird erst ab dem Jahr 2029 erwartet.**

„Amend & Extend“, also die Verlängerung und Anpassung bestehender Finanzierungen, bleibt die am häufigsten angewendete Strategie für Distressed Assets. Das gäben lt. EY 80% der Kreditinstitute an. [Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht widerspricht das Hoffungsprinzip allerdings den bankwirtschaftlichen Notwendigkeiten.](#) Aktive Bewältigungsstrategien gewinnen jedoch allmählich an Bedeutung. Rettungserwerbe und Plattformlösungen mit Beteiligung der Kreditinstitute werden zunehmend als wichtige Restrukturierungsstrategien wahrgenommen. Dieser Trend aus dem Vorjahr zeigt nun mit einer Verdoppelung von 10 auf 20% eine klarere Ausprägung. Auch NPL-Transaktionen nahmen zuletzt leicht an Bedeutung zu (32 auf 36%). Die aktuelle Immobilienmarktphase markiere einen strategischen Wendepunkt, an dem sich entscheide, ob Banken Risiken wei-

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.



terhin reaktiv verwalten oder ihre Bilanz-, Kapital- und Risikosteuerung proaktiv an ein strukturell verändertes Umfeld anpassen, sagt Rudel.

Regulatorische Anforderungen (70%), ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis (63%) sowie fehlende immobiliespezifische Kompetenzen (57%) stellen für die befragten Kreditinstitute **die größten Hürden** für eine aktive Problemlösung dar. Auch 2026 bleibe das Insolvenzrisiko merklich hoch. Die Mehrzahl der Befragten geht von gleichbleibenden oder steigenden Insolvenzfällen aus. Das veränderte Risikoempfinden der Immobilienfinanzierer zeige aber trotz aller strukturellen Belastungen erste Entspannungssignale. Hierbei handele sich aber weniger um eine nachhaltige Erholung als vielmehr um eine Normalisierung der Erwartungen.

Mit Blick auf die Assetklassen sehen die Banken Büro- und Einzelhandelsimmobilien weiterhin spürbar unter Druck. Strukturelle Veränderungen in Nachfrage

und Nutzung setzten sich fort. Das Wohnsegment zeige sich im Vergleich stabiler. Die hohe strukturelle Nachfrage stütze das Bewertungsniveau. Allerdings bremsten steigende Kosten und regulatorische Anforderungen das Wachstum. Im Retail- bzw. Privatkundensegment steht aus Sicht der Kreditinstitute die Kombination aus hohem Zinsniveau (70%) und anhaltend hohen Baukosten (60%) als Herausforderungen im Vordergrund. Die Nachfrage verlagere sich stärker in Richtung Bestandsimmobilien. Der Neubau verliere weiter an Attraktivität. Institutionelle Investoren sehen sich hingegen vor allem durch hohe Baukosten (70%) sowie zunehmende regulatorische Anforderungen (63%) gebremst. Insbesondere langfristige Kalkulationsunsicherheiten und begrenzte Mietsteigerungsspielräume wirkten dämpfend auf die Investitionsbereitschaft. **Die zunehmende Politisierung des Wohnsegments und der damit einhergehende Verlust an stabilen Rahmenbedingungen störten die Investitionsbereitschaft von Kapitalgebern empfindlich, so EY.** ■



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

FRANKFURT: Edda Schröder scheidet zum 31. Mai als Gründerin und Geschäftsführerin von **Invest in Visions** aus. Ihre Aufgaben übernimmt ab 1. Juni **Oliver Fischer**, der seit März Geschäftsführer ist. **Lars Siebert** bleibt für Operations verantwortlich.

FRANKFURT: Dr.-Ing. Andreas Hubauer (49) wurde von **apoprojekt** zum Leiter der Frankfurter Niederlassung mit rd. 80 Mitarbeitenden berufen. Er folgt auf **Peter Groß** und kommt von **PORR Hochbau West**, zuvor war er bei **GOLDBECK Südwest** tätig.

FRANKFURT: Florian Scheef übernimmt ab 1. Juni bei **CoreNet Global Central Europe Chapter** die Position des Vice President Finance. **Patrick Lange** wechselt gemeinsam mit **Jessica Cwyk** an die Spitze der Plattform Rhein-Main.

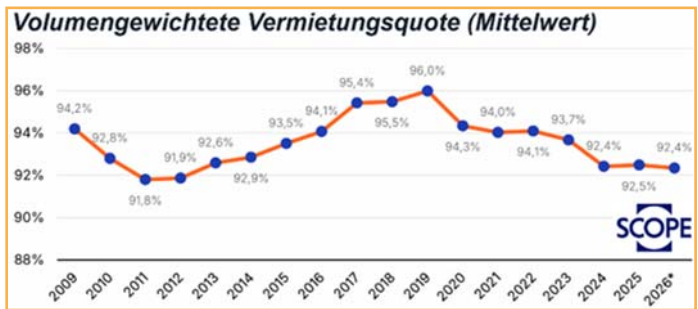
FRANKFURT: Felix Waldeier wurde bei **Westbridge Advisory** zum Head of People & Culture ernannt. Der frühere HR-Verantwortliche von **Norton Rose Fulbright** soll die gruppenweite Personalarbeit weiterentwickeln.

MÜNCHEN: Maximilian Weis (37) verstärkt seit 1. Mai als Director National Investment das National Investment-Team von **BNP Paribas Real Estate**. Zuvor war er bei **Knight Frank** sowie **Cushman & Wakefield** tätig.

VERMIETUNGSSITUATION OFFENER IMMOBILIENFONDS STABIL

Die Vermietungsquoten offener Immobilienfonds bleiben lt. Scope stabil. Die Branche trotz dem Druck durch die Objektverkäufe, die zur Liquiditätsbeschaffung notwendig seien. Was das allerdings mit der Vermietungsquote zu tun hat bleibt für PLATOW / „Der Immobilienbrief“ schleierhaft. Scope erwartet zum Jahresende ein konstantes bis leicht sinkendes Niveau der Vermietungsquote. (WR+)

Sowohl im einfachen Durchschnitt als auch auf volumengewichteter Basis liegt die Vermietungsquote Offener Immobilienfonds (OIF) bei 92,4%. Mit dieser Quote bewegen sich die Fonds lt. Scope-Optimismus auf einem „soliden Niveau“. Der Blick auf den eigenen Langfristchart in der Originalstudie relativiert das Bild jedoch. Seit 2020 geht die Quote nach unten. 96% markierte den Höchststand. Da fehlen inzwischen 3,6-Prozentpunkte, die den Durchschnittwert der OIF-Portfolien entsprechend senken. Nicht berücksichtigt sind dabei die Leerstandsdefinitionen, die zumindest früher Leerstände erst nach Karenzzeiten zählten. Gleichzeitig gehen in Sanierung befindliche oder für Sanierung geplante Immobilien wohl auch unterschiedlich in die Quote ein. Insofern unterscheiden sich Marterhebungen der großen Researchhäuser oft von den Quoten der OIF. Aber auch die ausgewiesenen Leerstandsquoten nähern sich dem zyklischen Tiefpunkt von 2011. Aber damals war die Immobilienwelt noch grundsätzlich in Ordnung, während heute bei Büro zumindest der zyklische Aspekt eher eine untergeordnete Rolle gegenüber des strukturellen Niveaueffekten spielt.



Die Unterschiede zwischen den einzelnen Fonds seien allerdings deutlich, so Scope. Die Bandbreite reiche von 83,1% bis 99,2%. Sieben Fonds erreichen Vermietungsquoten von über 95% und sind damit nahezu vollvermietet. Die höchsten Quoten weisen aktuell der **Deka-ImmobilienMetropolen**, der **UniInstitutional German Real Estate** und der **REALISINVEST EUROPA** mit jeweils über 97% auf. Am unteren Ende liegen der **UBS (D) Euroinvest Immobilien**, der **grundbesitz Fokus Deutschland** und der **Deka-ImmobilienNordamerika** mit Quoten zwischen 83% und 86%. Insbesondere global ausgerichtete Fonds stehen unter Druck. Hintergrund sind steigende Leerstände bei US-Büroimmobilien. In den USA sind Mietvertragslaufzeiten oft kürzer, wodurch sich Marktveränderungen schneller auf die Vermietungssituation auswirken.

Stabilisiert wird die Vermietungssituation offener Immobilienfonds zum einen durch inflationsindexierte Mietverträge, zum anderen durch langfristige Vereinbarungen aus der Corona-Zeit. Die durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit liegt bei soliden 5,9 Jahren. Trotz dieser Faktoren und des leicht gestiegenen Niveaus der Vermietungsquote bleiben die Herausforderungen hoch. Zum einen steigen die Leerstände bei Büroimmobilien, insbesondere in B-Lagen – unter anderem durch eine reduzierte Flächennachfrage infolge von Homeoffice und KI. Zum anderen müssen Vermieter zunehmend Anreize wie mietfreie Zeiten oder Ausbaurückstellungen setzen. Gleichzeitig wächst der Druck auf die Fonds durch höhere Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. ■



Union
Investment

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



MEHR IMMOBILIENDARLEHEN ZUM JAHRESAUFTAKT 2026

**vdp-Finanzierungsvolumen erhöht sich auf
39,8 Mrd. Euro**

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute reichten von Januar bis März dieses Jahres Immobiliendarlehen im Volumen von 39,8 Mrd. Euro aus. Gegenüber dem Vorjahresquartal 2025 belief sich der Anstieg auf 5,9 % (Q1 2025: 37,6 Mrd. Euro). Auch im Vergleich mit dem direkten Vorquartal stand ein Plus in Höhe von 4,2 % zu Buche (Q4 2025: 38,2 Mrd. Euro). (red+)

Das Neugeschäft mit **Wohnimmobiliendarlehen** summierte sich auf 25,2 Mrd. Euro (+2,4% gg. Vj.; Q1 2025: 24,6 Mrd. Euro). Etwas dynamischer mit +12,3% entwickelte sich das Volumen an neuen **Darlehen für Gewerbeimmobilien**. Es erreichte einen Wert von 14,6 Mrd. Euro (Q1 2025: 13,0 Mrd. Euro). Hierbei sei das im langfristigen Vergleich niedrigen Niveau des Vorjahres zu berücksichtigen.

„Zu Beginn des Jahres 2026 befand sich der Immobilienfinanzierungsmarkt weiter im leichten Aufschwung. Allerdings werden sich mögliche Auswirkungen des Iran-Kriegs auf das Finanzierungsgeschäft erst im zweiten Quartal zeigen“, erläuterte vdp-**Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt**. Er nahm zudem Bezug auf die jüngsten Aussagen der BaFin, die mit Blick auf die Ergebnisse der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFSta) der Bundesbank für das vierte Quartal 2025 von erhöhten Risiken in der Immobilienfinanzierung gesprochen hatte. „Die ermittelten Loan-to-Value-Kennziffern (LTV) bei der WIFSta überzeichnen das tatsächliche Risiko. Denn ein WIFSta-LTV bezieht sich nur auf das zu finanzierende Objekt – zusätzliche Sicherheiten, die Kreditnehmer stellen, wenn die zu finanzierende Immobilie als Sicherheit nicht ausreicht, werden dabei nicht berücksichtigt.“

Außerdem ginge eine hohe LTV grundsätzlich mit einer hohen Bonität des Kunden einher. Dies bedeute, die Ausfallwahrscheinlichkeit sei in diesen Fällen gering. „Die Gründe für die hohen LTVs liegen auf der Kostenseite“, so Tolckmitt weiter. Zum einen seien die Transaktionskosten in



#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

WIEN: **Deka Immobilien** hat das Bürogebäude „Business Center Muthgasse“ mit rd. 23.000 qm Mietfläche aus dem Fonds **Deka-ImmobilienEuropa** an eine Käufergesellschaft der **Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG** und **Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien** verkauft.

HANNOVER: **Aroundtown** hat im Office Tower Lange Laube rd. 1.600 qm Bürofläche an einen niedersächsischen Bildungsdienstleister vermietet. **JLL** vermittelte die Anmietung der Flächen im 7. und 9. Obergeschoss.

FRANKFURT: **HIH Invest Real Estate** hat den Mietvertrag über rd. 16.700 qm Bürofläche im Büroobjekt „Zebra“ vorzeitig mit **Deloitte** über das Jahr 2036 hinaus verlängert. Das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen nutzt die Immobilie im Europaviertel seit deren Fertigstellung 2021 als Alleinmieter.

WIESBADEN: **CONREN Land** hat im Büroobjekt „W7“ rd. 850 qm Bürofläche langfristig an einen neuen Nutzer vermietet. Die Immobilie umfasst insgesamt rd. 10.900 qm Bürofläche. **TwoRivers** vermittelte die Vermietung.

GELSENKIRCHEN: **Logivest GmbH** hat rd. 4.500 qm Hallenfläche eines Bestandsobjekts der **Gelco GmbH** vermittelt. Der neue Mieter nutzt die Fläche als Umschlagshalle.

ESCHBORN: **Arminius Kapitalgesellschaft mbH** hat rd. 233 qm an **grandega GmbH** vermietet und die Flächen von **Malteser** auf 660 qm erweitert. Beide Mietverträge laufen zehn Jahre.

Deutschland vergleichsweise hoch, zum anderen seien die Baukosten über einen langen Zeitraum äußerst stark gestiegen. Mit den Planungen zum Gebäudetyp E sei die Bundesregierung auf dem richtigen Weg, weiteren Kostensteigerungen entgegenzutreten, aber das werde sich nicht kurzfristig in einem sinkenden Fremdmittelbedarf niederschlagen.

Vom gesamten Wohnimmobilienfinanzierungsvolumen der Pfandbriefbanken in Höhe von 25,2 Mrd. Euro entfielen 11,9 Mrd. Euro bzw. 47,2% auf Darlehen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dahinter rangierten Darlehen für Mehrfamilienhäuser mit einem Volumen von 6,5 Mrd. Euro (25,8%) und für Eigentumswohnungen mit einem Volumen von 5,6 Mrd. Euro (22,2%). Das Neugeschäft in der Gewerbeimmobilienfinanzierung in Höhe von 14,6 Mrd. Euro im Auftaktquartal 2026 war im Wesentlichen auf Darlehen für Büroobjekte (6,9 Mrd. Euro) und für Handelsgebäude (4,7 Mrd. Euro) zurückzuführen. Die von den vdp-Mitgliedsinstituten ausgereichten Immobiliendarlehen erreichten zum 31. März 2026 eine Summe von 1.040,4 Mrd. Euro. Der Immobilienfinanzierungsbestand lag damit auf dem Niveau des Vorquartals (31.12.2025: 1.040,3 Mrd. Euro). Der weit überwiegende Anteil des Finanzierungsvolumens (85,4 %) entfiel auf Objekte in Deutschland. ■

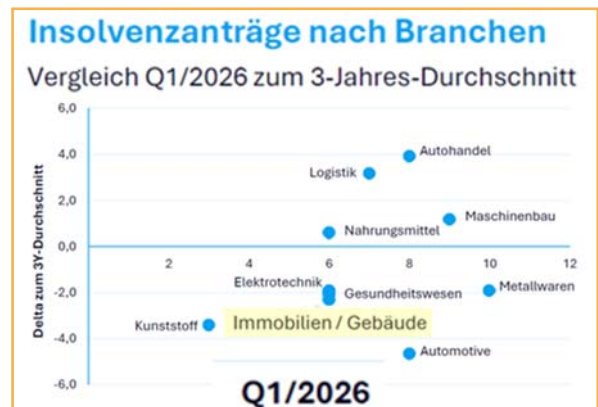
IMMOBILIEN-PLEITEN FOLGEN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Falkensteg-Insolvenzreport Q1 2026 Immobilien

Eine weitgehend abgeschlossene Marktberreinigung der Bauträgerbranche in den Jahren 2023 und 2024 mit Folgen für das Großunternehmenssegment des Rohbausektors folgt jetzt ein zeitversetztes Ausbreiten der Krise auf kleinteilige Ausbau- und Dienstleistungsunternehmen. Laut Insolvenzreport der Transformationsberatung Falkensteg für das erste Quartal 2026 wuchsen die Verfahren über alle Umsatzklassen um 13,5% gegenüber dem Vorquartal. Zugleich sanken die Insolvenzen bei Unternehmen mit mehr als 10 Mio. Euro Jahresumsatz um rund 31% von 13 auf lediglich neun Fälle. (WR+)

Während die Kategorie „Bau von Immobilien“ mit 239 auf 243 Fälle nahezu stagniert (+1,6%), klettert die Kategorie „Gebäude“ um 24,9% von 249 auf 311 Fälle. Das zeige eine klassische Kettenwirkung entlang der Wertschöpfung, interpretiert **Christian Alpers, Falkensteg**, die auf den ersten Blick widersprüchlichen Zahlen. Der Rohbau habe seine Bereinigungsstufe weitgehend hinter sich. Gleichzeitig erreiche die Krise die nachgelagerten Segmente mit Ausbau, Dienstleistern und Bestandshaltern, die den Schock mit Verzögerung zu spüren bekommen. Gleichzeitig scheuten Verbraucher hohe Investitionen in die Wohnraumsanierung.

Zinsanstieg, gesunkene Kaufpreise bei gleichzeitig um bis zu 45% gestiegene Baukosten und der Rückzug der Banken aus der Projektfinanzierung hätten viele Bauträger kollabieren lassen. Jetzt treffen die Forderungsausfälle die Ausbauer mit Verzögerung. Unternehmen, die Leistungen für insolvente Bauträger erbracht hätten, seien oft leer ausgegangen. Der Effekt sei stark unterschätzt worden, so Alpers. Ein Elektriker oder Trockenbauer, der mehrere



Monate auf Zahlung gewartet und am Ende nichts bekommen habe, sei häufig nicht mehr liquide genug, den nächsten Auftrag vorzufinanzieren. Zu diesen Mechanismen seien die externen Schocks hinzugekommen. Die Refinanzierungslücke bei Immobilienkrediten erreiche ihren ersten Hochpunkt. Darlehen liefen schrittweise aus. Gesunkene Objektwerte erlaubten Anschlussfinanzierungen nur noch auf Basis neubewerteter Sicherheiten. Besonders exponiert seien Büro- und Einzelhandelsimmobilien, deren Nutzernachfrage strukturell gesunken ist.

Für die zweite Jahreshälfte erwartet Alpers ein Auseinanderdriften der Kategorien. Im Bereich „Bau von Gebäuden“ sei ein moderater Pleiten-Anstieg von rund 5% zu erwarten. Im Segment „Gebäude“ würden die Insolvenzen eher noch um rund 15% zunehmen. **„Wer auf eine rasche Trendwende hofft, dürfte enttäuscht werden“**, so das Fazit von Christian Alpers. ■

EUROPA BLEIBT WELTWEIT ATTRAKTIVSTE EINZELHANDELSREGION

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

Der aktuelle Global Retail Attractiveness Index (GRAI), der von Union Investment (UI) und NIQ-GfK erhoben wird, sieht Europa trotz wachsender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheit nach wie vor als weltweit attraktivste Einzelhandelsregion. Obwohl sich der EU-15-Einzelhandelsindex im Q1 2026 nach der starken Dynamik des Jahres 2025 seitwärts bewegte bzw. leicht abschwächte, erreicht die Region immer noch gute 115 Punkte. Das rettet einen deutlichen Vorsprung vor Nordamerika (+ 3 Punkte auf 99 Punkte) und dem asiatisch-pazifischen Raum (+4 Punkte auf 97 Punkte).

Der europäische Einzelhandelsmarkt zeige eher Zeichen einer Stabilisierung als einer Schrumpfung, so Roman Müller, Head of Retail Investment bei UI. Der Markt bleibe aktiv und anpassungsfähig. Zwar habe sich die Verbraucherstim-

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

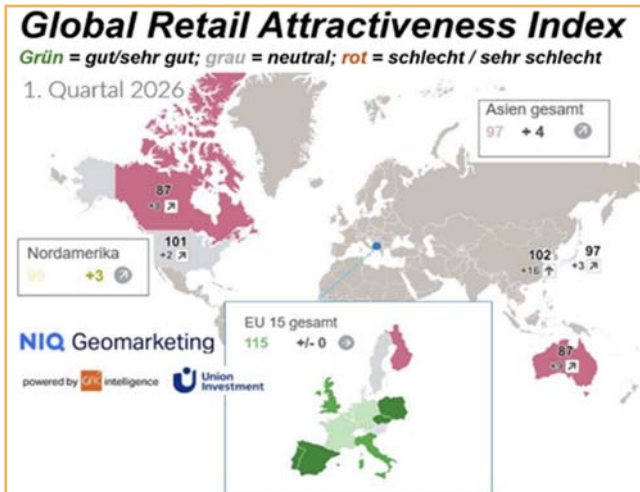
Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:

www.residential-usa.de

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

mung und das Vertrauen der Einzelhändler durch das schwache Umfeld leicht abgeschwächt, jedoch halte die tatsächliche Einzelhandelsaktivität weiterhin stand. In der gesamten EU-15-Region bleibe der Einzelhandel positiv. Europa zeichne Ausgewogenheit und Widerstandsfähigkeit aus.



Interessant sei Tschechien, das zwar einen der stärksten Anstiege des Verbrauchervertrauens in ganz Europa (+16,2 Punkte) zeigte, gleichzeitig aber im Vertrauen des Einzelhandels dramatisch einbüßte (-24,5 Punkte). Das spiegele optimistische Haushalte in einer vorsichtigen Einzelhandelslandschaft. Mit 126 Punkten im Q1 2026 liegt das Land deutlich über dem EU-Durchschnitt und hinter Polen (136 Punkte) auf Platz 2 im aktuellen GRAI. Auf Platz 3 folgt Portugal mit 123 Punkten. Frankreich sei ein weiteres Beispiel für die uneinheitlichen Entwicklungen, die derzeit die europäische Einzelhandelslandschaft prägen. Trotz schwachem Verbrauchervertrauen, abschwächenden Arbeitsmarktindikatoren und weiterem Rückgang des Gesamt-Einzelhandelsindex um minus zwei auf 109 Punkte bleibe der Einzelhandel selbst positiv. ■



HypZert

Immobilien Gutachten in höchster Qualität

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

Approved by
HypZert

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:

JKT PROPERTY VALUATION

LB ImmoWert

MaWert
Ein Unternehmen der MünchenerTSC

VR WERT
Gesellschaft für Immobilienbewertungen eG

KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

PERSCH CONSULT
-forum-

WERITAS
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BERATUNG

HIB
Hertha Immobilienbewertung

AppCon

Deals

FRANKFURT: Peakside Capital Advisors AG hat für den **Peakside Real Estate Fund IV** acht Nahversorgungsimmobilien mit rd. 39.000 qm Mietfläche von der **Deutsche Konsum Real Estate AG** erworben. Ankermieter der nahezu vollvermieteten Objekte sind **EDEKA, Kaufland** und **Netto**. Das Asset Management übernimmt die **Food Anchor Management GmbH**.

DÜSSELDORF: PANDION AG hat im Bürogebäude **OFFICEHOME Rise** über 800 qm Bürofläche an die Patent- und Rechtsanwaltskanzlei **HOFFMANN EITLE** vermietet. Die Kanzlei bündelt dort ihre beiden Düsseldorfer Standorte. Das 17-geschossige Bürogebäude umfasst insgesamt rd. 35.000 qm Mietfläche. Die Vermittlung erfolgte durch **BNP Paribas Real Estate**. Zu den weiteren Mietern zählen **EY**, der **Stadtentwässerungsbetrieb Düsseldorf** sowie **IFS Deutschland GmbH**.

OYTEN: urban.workshop GmbH hat eine Lager- und Produktionsimmobilie mit rd. 520 qm Hallen- und 340 qm Bürofläche an die **Stade Immobilien GmbH & Co. KG** verkauft. **Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG** vermittelte.

DÜSSELDORF: Becken hat im Büroneubau „CURVE“ 915 qm langfristig an **Hitzler Ingenieure** vermietet. Der Mietvertrag läuft zehn Jahre ab dem 1. Quartal 2027. Der Vermietungsstand steigt auf über 90%. **Corealis** vermittelte.

VERBÄNDE-BÜNDNIS APPELLIERT AN BUNDESREGIERUNG

Bau-Turbo II mit 6 Sofort-Maßnahmen sei nötig

Ein breites Verbände-Bündnis aus **BAUINDUSTRIE, ZIA, bbs, BDA, BDB, BFW, GdW, IVD, VBI, VDIV** und **vdp** fordert einen „Bau-Turbo II“. Die mit minus 18% dramatisch rückläufigen Fertigstellungszahlen 2025 in Höhe von 206.600 gebauten Wohnungen seien ein Beleg für die Notwendigkeit politischer Unterstützung des Wohnungsmarktes. Daran würden aktuell steigende Genehmigungszahlen, die noch auf dem Optimismus der letzten beiden Erholungsjahre beruhen, nichts ändern.

Eine Genehmigung führe nicht automatisch zum Bau neuer Wohnungen. Im Gegenteil: Der Auftragsmangel bei den Wohnungsbauunternehmen nehme zu. **Die Verbände fordern einheitlich sechs Sofort-Maßnahmen:** 1. Einen neuen gesellschaftlicher Konsens für den Wohnungsbau, 2. Gewährleistung verlässlicher Förderpolitik, 3. Verbesserung steuerlicher Rahmenbedingungen, 4. Sicherstellung stabiler Finanzierungsumfeldes, 5. Einfaches Bauen durch Gebäudetyp E und 6. Keine unnötige Verschärfung der Mietenregulierung.

Mit dem Freitag vor Pfingsten veröffentlichten Verbände-Appell möchte das Bündnis auf die zielführenden Maßnahmen im Koalitionsvertrag hinweisen, die aber bis heute noch nicht in die Umsetzung gekommen seien. Stattdessen würden im politischen Diskurs immer neue wohnungsbaupolitische Ideen diskutiert, anstatt sich auf das zu konzentrieren, was zu Beginn der Koalition aus **CDU, CSU** und **SPD** vereinbart worden sei. Nur durch konsequente Umsetzung der Maßnahmen könne der seit über fünf Jahren andauernden Krise am Wohnungsmarkt ein Ende gesetzt werden. Das Bündnis bekräftigt abschließend sein Angebot an die Bundesbauministerin, in einen intensiven Arbeits- und Umsetzungsdialog abseits der etablierten Runden zu treten. ■

RECHENZENTREN: ENERGIEINFRASTRUKTUR LÖST BÖRSENNÄHE AB

Deutschland europaweit vorne, Frankfurt bleibt Topmarkt

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

Mit insgesamt 529 Rechenzentren nimmt Deutschland europaweit den ersten Platz ein. Der deutsche Rechenzentrumsmarkt wird aktuell auf 7,7 Mrd. US-Dollar geschätzt und soll bis 2030 auf 12,84 Mrd. US-Dollar wachsen. In diesem Zuge soll die IT-Kapazität von derzeit 1,3 GW auf bis zu 4,85 GW steigen. Gleichzeitig wächst der deutsche Rechenzentrumsmarkt spürbar über die großen Metropolen hinaus. Zwar werde Frankfurt seine Führungsposition auch mittelfristig behaupten, doch bis 2030 würden auch im ländlichen Raum Hunderte Megawatt (MW) an Rechenleistung entstehen. Dies zeigt der aktuelle **JLL-Report „Die neue Geografie des Rechenzentrumsmarkts in Deutschland“**. Die Energieversorgung entwickelt sich zur größten Herausforderung. Wachstumstreiber sind Künstliche Intelligenz, Cloud-Migration und digitale Souveränität. (WR+)

Während es für normale Menschen wie den Autor schon vor KI schwer verständlich war, dass Rechenzentren so nah wie möglich an die Börse gebaut werden mussten, um im Hochfrequenzhandel bei Lichtgeschwindigkeit schneller agieren zu können, wird jetzt die Energieinfrastruktur zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil der Standorte. Dennoch bleibt Frankfurt mit 997 MW installierter IT-Leistung und einer Leerstandsquote



durch kürzere Netzanschlusszeiten, günstigere erneuerbare Energien und größere Flächenverfügbarkeit an Attraktivität.

Wachstumstreiber sind Künstliche Intelligenz, Cloud-Migration und digitale Souveränität.

Laut Bitkom soll der Anteil von KI-Anwendungen an der installierten Rechenzentrumsleistung in Deutschland von aktuell 15% bis 2030 auf 40% steigen. Hinzu kommt, Unternehmen wollen bis 2030 mehr als die Hälfte ihrer IT-Anwendungen in die Cloud verlagern (Cloud-Migration). Ein dritter entscheidender Faktor ist die digitale Souveränität. US-Hyperscaler kontrollieren derzeit zwei Drittel des europäischen Cloud-Marktes. Die im März 2026 beschlossene Rechenzentrumsstrategie der Bundesregierung zielt darauf ab, die Kapazitäten bis 2030 mindestens zu verdoppeln und KI-Kapazitäten zu vervierfachen. ■

von nur 4% der größte europäische Topmarkt für Rechenzentren. Nach dem Rekord-Zubau von 135 MW im letzten Jahr erreicht die Energieinfrastruktur ihre Grenzen. Wartezeiten für Netzanschlüsse größerer Anlagen könnten derzeit mehr als zehn Jahre betragen, schränkt der Autor der JLL-Studie, **Stanislav Kreuzer**, Senior Director EMEA Research Data Hub Operations, die Perspektiven Frankfurts ein.

Zum Vergleich blickt **Cushman & Wakefield** auf USA (vgl. „Global Data Center Market Comparison 2026“ von Cushman & Wakefield). Während Amerika mit einer operativen Kapazität von 43,4 GW, 25,3 GW im Bau und 191,3 GW geplanter Kapazität weiterhin den globalen Markt dominiert, wächst auch die Region EMEA kapazitiv weiter – allerdings deutlich kontrollierter. Für EMEA weist die Studie 11,4 GW operative Kapazität, 2,7 GW im Bau und 12,1 GW geplante Kapazität aus. Damit wächst die Rechenzentrumskapazität in EMEA demnach nur um etwas mehr als das Doppelte, in Amerika dagegen um das Sechsfache

Berlin entwickelt lt. JLL mit aktuell 136 MW Bestand und einer Pipeline von 74 MW im Bau sowie 643 MW in Planung das stärkste Wachstum. Die IT-Kapazität soll sich bis 2030 auf 853 MW versechsfachen. **München** folgt mit 102 MW Bestand und 122 MW in Planung. **Köln/Düsseldorf** profitieren mit 55 MW Bestand und 100 MW geplanter Kapazität durch Großprojekte wie Microsofts Investition im Rheinischen Revier. Neben den Metropolen werden andere Standorte als Wachstumstreiber immer wichtiger. In Nordrhein-Westfalen plant **Blackstone** im westfälischen Hamm ein Rechenzentrum mit bis zu 200 MW Rechenleistung für rund vier Mrd. Euro. Die **Schwarz-Gruppe** errichtet in Brandenburg (Lübbenau/Spreewald) eine Anlage mit 200 MW Anschlussleistung für elf Mrd. Euro. In Sachsen wird der „Green Power Park“ in Rackwitz mit bis zu 500 MW Anschlussleistung geplant.

Gleichzeitig verschiebt sich auch die europäische Landschaft. Der Anteil der etablierten FLAP-D-Märkte (Frankfurt, London, Amsterdam, Paris, Dublin) an der gesamteuropäischen Rechenzentrumskapazität könnte bis 2035 von 62% auf 51% sinken, erwartet Kreuzer. **Nordische Länder sowie Spanien gewinnen**

EU-KOMMISSION: MIETREGULIERUNG VERSCHÄRFT WOHNUNGSKNAPPHEIT

Die länderspezifischen Empfehlungen sind die jährlichen „Hausaufgaben“, die die EU-Kommission jedem Mitgliedstaat im Rahmen des Europäischen Semesters gibt. Die jüngsten länderspezifischen Empfehlungen der EU-Kommission im Rahmen des Europäischen Semesters werden von der deutschen Wohnungswirtschaft als deutliche Bestätigung langjähriger Forderungen interpretiert. (red+)

Brüssel habe es verstanden. Die zentrale Botschaft der EU-Kommission laute, Mietregulierungen lösten die Ursachen der Wohnungsknappheit nicht und könnten Investitionen in den Wohnungsbau sogar bremsen. Sowohl der Eigentümerverband **Haus & Grund** als auch der **Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW** sehen sich in ihrer Kritik an einer vor allem regulierungsorientierten Wohnungspolitik bestätigt. Ausgangspunkt der Analyse der EU-Kommission sei die anhaltende Krise des deutschen Wohnungsmarktes. Die Wohnungsbauinvestitionen sind seit 2020 um insgesamt 20 Prozent gesunken.

Haus & Grund Verbandspräsident **Kai Warnecke** bewertet den Wohnungsmangel ausdrücklich als Ergebnis politischer Fehlanreize und fordert einen Kurswechsel hin zu besseren Investitionsbedingungen. Die Empfehlung der EU-Kommission bestätige, dass nicht die Regulierung von Mieten, sondern die Schaffung von Anreizen für Investitionen und Neubau im Mittelpunkt stehen müsse. **GdW**-Präsident **Axel Gedaschko** betont: „Deutschland braucht endlich eine echte digitale Verwaltungsoffensive, schnellere Genehmigungen, weniger Regelungsdickicht und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in bezahl-

Firmen-News

MÜNCHEN: Die **BVT Unternehmensgruppe** hat die Projektentwicklung „River's Edge 3“ in Massachusetts, über von ihr und ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Beteiligungsgesellschaften erworben. Projektpartner ist der US-Entwickler **Criterion Development Partners**, Texas. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rd. 107 Mio. USD.

Die Investition erfolgt für das von der BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft **derigo GmbH & Co. KG** verwaltete Investmentvermögen **BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** sowie für ein Private Placement und ein weiteres Beteiligungsangebot. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 17.597 qm und wird durch 180 Stellplätze ergänzt. Geplant sind umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimmingpool, Fitnessstudio, Hunde-Spa sowie Co-Working- und Loungebereiche. Der Entwurf stammt vom Architekturunternehmen **Gensler**. Nach Fertigstellung und Vermietung ist der Verkauf der Anlage nach rund 38 Monaten im zweiten Quartal 2029 geplant.

LONDON: Deutsche Hypo – **NORD/LB Real Estate Finance** finanziert für **Meadow Partners** den Erwerb der Büroimmobilie One Wood Street mit rd. 17.150 qm. Hauptmieter ist **Eversheds Sutherland**.

RHEINSTETTEN: **ACTIV-Group** hat mit der **ACTIV-PLAZA** ihr größtes Mixed-Use-Projekt mit rd. 47.000 qm BGF und einem Investitionsvolumen von über 100 Mio. Euro fertiggestellt. Zu den Nutzern zählen **EDEKA**, **dm**, **LifeFit Group** und die **Spar-kasse Karlsruhe**.

bares Wohnen.“ Die Kommission habe damit exakt die Probleme benannt, auf die die Wohnungswirtschaft seit Jahren hinweise.

Die Kritik aus Brüssel identifiziert neben Mietregulierungen mehrere zentrale Hemmnisse für den Wohnungsbau. Dazu zählen komplexe und teilweise noch analoge Verwaltungsverfahren, hohe Baukosten, unzureichend mobilisierte Flächen sowie eine Vielzahl von Standards und Vorschriften. Die Kommission fordert deshalb vereinfachte Regeln, digitalisierte Prozesse, eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie die Umsetzung einfacher und bedarfsgerechter Gebäudestandards. Gedaschko fordert einen rechtssicheren Basisstandard und warnt vor immer höheren Komfort- und Detailanforderungen. Insgesamt zeigen die Empfehlungen der EU-Kommission eine bemerkenswerte Übereinstimmung mit den Forderungen großer Teile der Wohnungswirtschaft. Die Verbände sehen in den Brüsseler Empfehlungen einen politischen Handlungsauftrag an die Bundesregierung. ■

MITTELSTÄDTE HOLEN BEI WOHNUNGSPREISEN AUF

Nach drei realen Preisverlustjahren geht es wieder aufwärts

Die uralte **PLATOW** „Der Immobilienbrief“-These, dass die B- und C-Standorte, sofern sie nicht in einer demographischen Diaspora liegen, den Trends der Metropolen folgen, bestätigt sich lt. **aktuellem Postbank Wohnatlas**. Wie die **Postbank-Grafik zeigt**, beschränken sich die Hochpreis-Zonen über 3.500 €/qm auf die Ballungszentren und ihr Umland. Darüber hinaus ist ein klares Nord-/Süd-Gefälle sichtbar. (WR+)

Nach drei realen Verlustjahren seien die Immobilienpreise in Deutschland 2025 wieder leicht angezogen, berichtet die **Postbank**. **Die Betonung liegt dabei auf der Inflat-**

Postbank: Immobilienpreise Deutschland

Große Unterschiede in den Metropolen

Quadratmeterpreise in den Top 7 größten Städten (in Euro)*

München	9.070
Hamburg	6.394
Frankfurt am Main	6.293
Berlin	5.796
Düsseldorf	5.164
Köln	5.029
Stuttgart	4.737

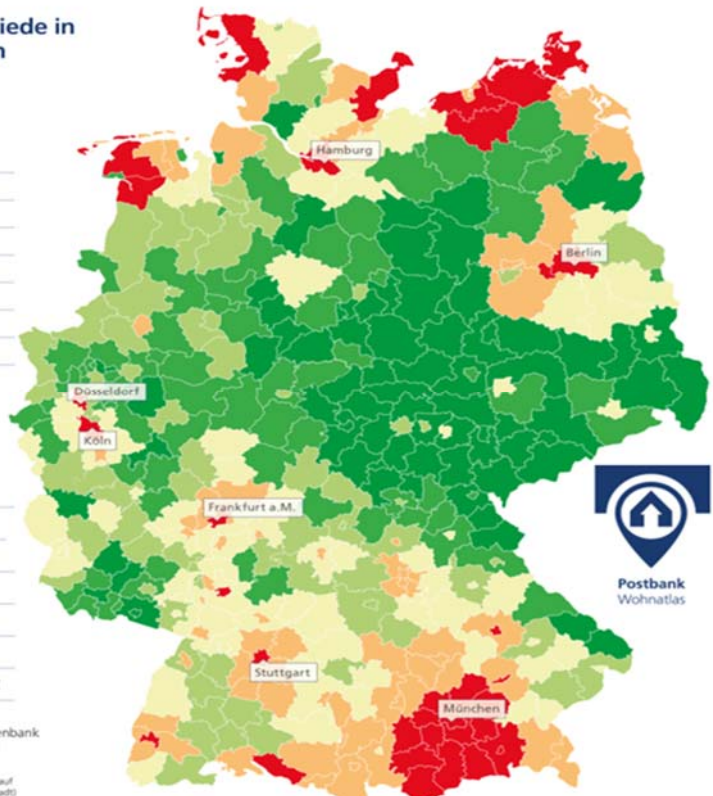
*inflationsbereinigt

Legende
Kaufpreis 2025 pro Quadratmeter

900 bis unter 2.000 €
2.000 bis unter 2.500 €
2.500 bis unter 3.000 €
3.000 bis unter 3.500 €
3.500 bis unter 4.500 €
4.500 bis unter 9.100 €

Datenbasis: VALUE Marktdatenbank (2026); Berechnungen HWWI
Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen (Bestand 2025 auf Kreis- bzw. Landkreisebene bzw. kreisfreie Stadt)

Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG



onsbereinigung, während die oft positiveren Meldungen der Banken und Makler sich auf nominale Preise beziehen. Der Blick auf die multiplizierten Inflationsdaten der 5 Jahre von 2021 bis 2025 mit insgesamt ca. 22% erklärt deutliche Unterschiede. An der Supermarktkasse dürfte die Inflation noch deutlich höher gelegen haben. Im Durchschnitt aller Landkreise

Jahr	Inflation
2021	3,10%
2022	6,90%
2023	5,90%
2024	2,20%
2025	2,20%

Quelle: BMFi

und kreisfreien Städte stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand gegenüber dem Vorjahr real, also nach Abzug der Inflationsrate von 2,2%, um 0,6%. Zum Vergleich: Im Jahr 2024 lagen die Preise real noch 2,8%, 2023 sogar 10,1% unter dem jeweiligen Vorjahresniveau. Dies sind zentrale Ergebnisse der Studie „Postbank Wohnatlas 2026“.

Der Aufwärtstrend sei in den Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern mit real +1,2% besonders stark zu spüren. In den Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wurden Eigentumswohnungen um real 0,8% teurer, in den Landkreisen um 0,5%. Weniger stark betroffen waren die sieben größten deutschen Städte („Big 7“), hier stieg der Preis im Schnitt um 0,2%. Das deutet aus PLATOW, „Der Immobilienbrief“-Sicht auf ein langsames Erreichen der Belastungsgrenzen hin.

In den für den Immobilienmarkt bedeutendsten sieben Metropolen entwickelten sich die Preise sehr unterschied-

Reale Preisentwicklung

Bestand 2024 > 2025

München	9.070 €	1,00 %
Düsseldorf	5.164 €	0,93 %
Köln	5.029 €	0,82 %
Frankfurt	6.290 €	-0,04 %
Berlin	5.796 €	-1,24 %
Stuttgart	4.737 €	-1,37 %

lich. In Berlin und Stuttgart sanken sie real im Vergleich zum Vorjahr – in der baden-württembergischen Landeshauptstadt sogar um 1,4%. In Frankfurt blieben die Preise real nahezu unverändert. Den höchsten inflationsbereinigten An-

stieg gegenüber dem Vorjahr verzeichnete dagegen Hamburg mit durchschnittlich 1,0%, dicht gefolgt von München mit gerundet ebenfalls 1,0%. Beide bleiben ein teures Pflaster: Eine Eigentumswohnung im Bestand kostete hier im vergangenen Jahr 9.070 beziehungsweise 6.394 Euro pro qm. In der im Vergleich günstigsten Metropole Stuttgart lag der Quadratmeterpreis 2025 bei 4.737 Euro. Auch im Umland der Big 7 sind die Kaufpreise inflationsbereinigt nur teilweise wieder gestiegen. ■

MODERNES WOHNEN

Komplexe Kostenstrukturen relativieren hohe Erträge

Während vor wenigen Tagen noch das Statistische Bundesamt meldete, dass jeder Neunte in einer überbelegten Wohnung lebt, da ja u.a. jedem Ein-Personen-Haushalt ein zweites Zimmer zustünde, boomt der Microliving-Bereich. Aus welchen Überangebotstagen die Definition der Überbelegung stammt, ist schleierhaft. Schließlich trägt fast jede Studentenbude und viele Seniorenunterkünfte zu einem Überangebot bei. Sicherlich ist der aktuelle Microliving Boom, neuerdings „Modernes Wohnen“ genannt, auch auf die aktuelle Kosten- und Mietsituation zurückzuführen. Andererseits dürften viele Studentenheim-Investoren der letzten beiden Dekaden deutlich dazugelernt haben, obwohl heute anders als früher oft die Eltern mit in der Mietverantwortung sind.

Aktuell jedenfalls, das berichtet CBRE, gewinnen moderne Wohnkonzepte wie Studentenwohnen, Co-Living und Micro-Living im deutschen Investmentmarkt weiter an Bedeutung. 2025 wurde ein Transaktionsvolumen von 267 Mio. Euro realisiert. Das sei im Vergleich zu 2024 ein Anstieg um 145%, so CBRE. Allerdings unterscheide sich die wirtschaftliche Logik des Segments in Ertrag, Management und Kosten deutlich vom klassischen Wohnsegment.

Ein zentrales Merkmal des Modern-Living-Segments sei die weitgehende Nutzung von All-in-Mieten. Diese umfassen neben der Kaltmiete auch sämtliche Ne-



Impressum

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

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

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

Recht / Anlegerschutzrecht:

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

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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

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

ben- und Betriebskosten sowie zusätzliche Leistungen wie Möblierung und Internet. Im Durchschnitt entfielen rund 76% der Gesamtmiete auf die Kaltmiete. Zusätzliche Erlösquellen aus Serviceangeboten oder Zusatzleistungen tragen im Schnitt rund 7% zur Gesamtmiete bei und stabilisieren den Cashflow. Die Einnahmestruktur im Modernen Wohnen sei deutlich breiter als im klassischen Wohnsegment, begründet **Marcus Max**, Director Valuation Advisory Services bei CBRE, die Attraktivität des Segments.

Dem gegenüber stehe eine komplexe Kostenstruktur, die Modern-Living klar von klassischen Wohnimmobilien abgrenze. Während etwa 30% der Kosten auf verbrauchsabhängige Betriebskosten entfallen, werden rund 70% durch Gebäude-, Service- und strukturelle Kosten bestimmt. Insbesondere Personal- und Serviceleistungen stellen mit bis zu 40% den größten Kostenblock dar, gefolgt von gebäudebezogenen Aufwendungen sowie strukturellen Kosten. Modernes Wohnen verbinde Elemente der Wohn- und Betreiberimmobilien. Notwendiges aktives Management erhöhe die operative Komplexität deutlich, schränkt **Christoph Huth**, Senior Consultant, ein. Ein Großteil der Kosten fiele unabhängig von der Auslastung an. Damit werde die Vermietungsquote zum entscheidenden Faktor für die Wirtschaftlichkeit. Im Ergebnis erreiche das Segment bei stabiler Auslastung im Schnitt eine NOI-Marge von etwa 65 bis 75%. In den Top-7-Städten und in energieeffizienten/ ESG-konformen Immobilien liege diese tendenziell höher und könne in der Spitze bis zu 85% betragen. ■

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 Deka Immobilien, Sprecher der Logix Initiative

Gastgeber Auftaktabend



Veranstalter





HOTELMARKT RUHR

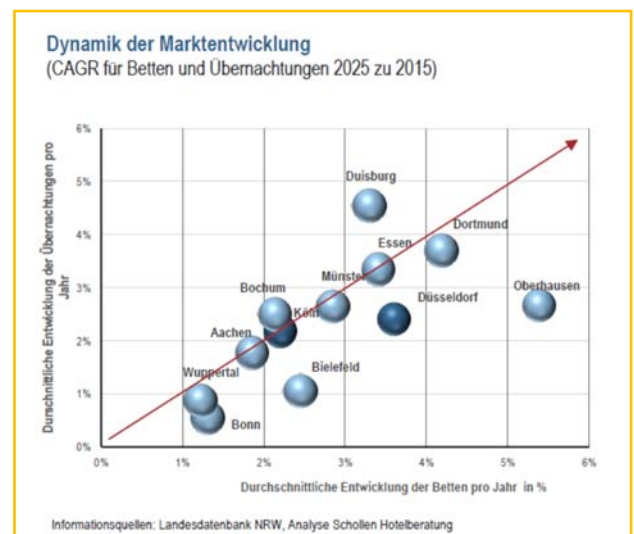
Stabil mit positiven Tendenzen

Die Wirtschaftsförderung Essen **EWG** bescheinigt in ihrer Marktstudie des Hotelmarkts 2025 der Stadt, gemessen an der Einwohnerrelation und unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Rolle als regionaler Business- und Eventstandort, einen Status im marktüblichen Bereich vergleichbarer deutscher Städte. Essen verfüge über 10.116 Betten im Segment Hotel & Hotel Garni, insgesamt sind es 11.768 Betten in 110 Beherbergungsbetrieben. Das Gros der Betriebe bewegt sich im Budget- bis Midscale-Bereich. Das Upscale-Angebot sei im B-Städte-Vergleich „strukturell begrenzt“ und auch der Luxusektor ist nur spärlich vertreten, vornehmlich durch das bekannte Schlosshotel Huguenpoet. Die Bettenauslastung in 2025 wird lt. Datenbases **IT NRW** mit 39,4% angegeben, was eine spürbare Erholung nach den Coronajahren bedeute, allerdings sank die Anzahl der Ankünfte gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf knapp unterhalb der 900.000. Die Aufenthaltsdauer betrug durchschnittlich wie schon im Vorjahr die erwartbaren 1,6 Nächte, entsprechend überstieg die Zahl der Übernachtungen mit 1.454.000 die Millionengrenze. „Der Markt ist – wie viele etablierte Businessstandorte – von unterschiedlich modernisierten Bestandsprodukten geprägt“, formuliert es der Bericht. Die Marktdynamik werde an Repositionierungen etablierter Hotels sowie der zunehmenden Relevanz von Serviced-Living-Konzepten unterstrichen. Der abschließende Hinweis darauf, dass moderne Upscale-Produkte mit klarem Business- und Eventfokus auf ein belastbares Marktumfeld treffen würden, weil Nachfragespitzen in diesem Sektor zu Engpässen führten, klingt wie eine Aufforderung zu mehr Investitionen in die gehobene Essener Hotellerie. 2025 konnte keine Hoteleröffnung verzeichnet werden, lediglich ein Rebranding des **Sheraton** und kurz vor Jahresende wurde das zum **Spark by Hilton** aufgefrischte ehemalige **Inter-city Hotel** wieder eröffnet (vgl. [Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 181 vom 19.12.2025](#))

Der Investmentmarkt für Hotelimmobilien habe sich in Deutschland lt. **BNPPRE** in Q1 2026 äußerst robust gezeigt. Rd. 318 Mio. Euro wurden investiert, so viel wie seit 2022 nicht mehr, davon rd. 200 Mio. in A-Städten, allen voran in München. In Düsseldorf fiel das Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal mehr als doppelt so hoch aus. Auffallend, dass Portfolioabschlüsse jetzt zum Jahresbeginn gänzlich fehlten und das Ergebnis auf einer Vielzahl kleinere Deals beruhte, vorwiegend in der Größenklasse 10 – 25 Mio. Euro. Eigennutzer zeigten sich besonders aktiv und auch Investoren aus dem angelsächsischen Ausland. Für Rückenwind habe die Nachfrageseite gesorgt durch einen boomenden Inlandstourismus und steigendes Interesse aus

dem Ausland, was 2025 höhere Auslastungsquoten und Zimmerraten möglich machte. Nach Jahren der Zurückhaltung im Neubausegment steige das Projektvolumen wieder, das traditionell erheblich zum Investitionsvolumen beigetragen habe.

Investitionen in neue Hotels, Refurbishments oder Umwandlungen in Long-Stay-Konzepte ließen sich auch im Ruhrgebiet beobachten, allerdings in geringerem Umfang. Nach Ausweis der Hotelmarktanalyse NRW der Düsseldorfer **Schollen Hotelberatung** für das Jahr 2025 wurden z.B. in Bochum das H+-Hotel zum **Best Western** umgewandelt und das GHOTEL zu **Four point Flex by Sheraton**. Neu eröffneten ein **Limehome** sowie ein **Stayerly**. In Essen gab es wie oben erwähnt keinen Neubau, nur das Rebranding des Sheraton (das Spark by Hilton dort nicht erfasst). In Duisburg ist das neue **Premier Inn** mit 219 Zimmern nun mit Abstand das größte Hotel und aus Dortmund hat Schollen keine Neuigkeiten zu berichten. „Auf den Hotelmärkten in NRW ist insgesamt keine Dynamik auf der Angebotsseite zu erwarten, während man für die Übernachtungsnachfrage optimistisch sein darf,“ so schließt der Bericht.



Die Hotelmarktanalyse von Schollen berücksichtigt die zwölf größten Städte in NRW, demnach im Ruhrgebiet Bochum, Essen, Dortmund, Duisburg und Oberhausen. Alle fünf Städte hätten hinsichtlich des Übernachtungssektors in den letzten zehn Jahren eine leicht positive Entwicklung genommen, bei der Anzahl der Betten und Übernachtungen sogar leicht überdurchschnittlich. Wo allerdings im Vergleich zum Vorjahr das Angebot stieg wie in Duisburg sank die Auslastung und umgekehrt in Oberhausen, wo das Bettenangebot um 4,3% sank, die Auslastung aber um 9,9% stieg, der höchste Wert in NRW. Im Durchschnitt aller zwölf Städte lag die Auslastung bei 44,4%, in



Personalien

Der Aufsichtsrat der **Vonovia SE** hat den Vertrag von **Arnd Fittkau** vorzeitig bis 31. Mai 2030 verlängert. Fittkau ist seit 2002 im Unternehmen tätig und gehört seit Mai 2019 dem Vorstand an, wo er die Bewirtschaftung des Immobilienbestands verantwortet.

Bochum

Brockhoff Immobilien hat zwei Mehrfamilienhäuser Präsidentenstraße 7 bis 11 mit rd. 950 qm Wohnfläche plus 5 Garagen aus Privatbesitz zum 15fachen Kaufpreisfaktor verkauft.

Dortmund

Harpen Immobilien GmbH hat eine Logistikimmobilie mit rd. 5.500 qm Mietfläche in Hamburger Billbrook an einen europäischen E-Commerce-Dienstleister vermietet.

HAMBORNER REIT AG hat über **Anteon Immobilien** im Bürohaus Balcke-Dürr-Allee 7 in Ratingen rd. 1.540 qm an die **Scholt Energy GmbH** für deren neue Deutschlandzentrale vermietet.

Düsseldorf

Pandion hat den vierten Bauabschnitt seiner Quartiersentwicklung am Albertussee in Heerdt an **Garbe Urban Real Estate** verkauft. Die 9.300 qm Fläche bieten Raum für vier Mehrfamilienhäuser in Holzelementbauweise mit 12.000 qm Wohnfläche.

Das Solarunternehmen **Solago** hat etwa 1.500 qm Büro- und 12.000 qm Lagerflächen Am Trippelsberg 100 bezogen. **Logivest** und **Realogis** haben vermittelt.

Köln bei 50,0%. Essen reichte mit 39,4% nur knapp an den Durchschnitt, Dortmund lag mit ebenfalls wie Essen über 1,4 Mio. Übernachtungen bei 43,2% Auslastung und Bochum traf mit 44,8% fast genau den Durchschnitt. Die geringste Auslastung mit 37,7% war in Oberhausen zu verzeichnen bei 420.000 Übernachtungen in ca. 3.000 Betten.

Mit rd. 55 Mio. Übernachtungen lag NRW 2025 bundesweit auf Rang drei hinter Bayern (ca. 103 Mio.) und Baden-Württemberg (knapp 59 Mio.). Auf Landesebene entfielen 35% der Hotelübernachtungen und rd. 31% aller Hotelbetten auf Köln und Düsseldorf. Auf Betreiberseite dominieren **B&B Hotels** sowie **Motel One** den Markt und damit das vorherrschende Midscale-Segment. **Maritim** aber betreibt die größten Hotels, darunter das Maritim am Flughafen Düsseldorf mit 533 Betten, das Maritim in Köln mit 454 Betten und das Bonner Haus verfügt über 410 Betten. Noch relativ neu auf dem Markt in NRW sind **Premier Inn** und **Moxy**, im Ranking auf Platz 5 und 7 der zehn führenden Marken.



Premier Inn Duisburg, Freigabe: Stadt Duisburg

Verglichen mit den gro-

ßen Häusern sind die 219 Zimmer des neuen Premier Inn in Duisburg nur Mittelklasse, für Duisburg aber ist es das größte Haus und neben dem Twins Hotel mit 100 Zimmern die erste Neueröffnung nach vielen Jahren. Zudem setzt das Hotel ein Zeichen als einer der ersten Neubauten in dem zentralen Stadtentwicklungsprojekt „Mercator Quartier“ mitten in der Stadt direkt gegenüber vom Rathaus. In das Hotel integriert ist der Nachbau des Ott-Vogel-Hauses auf den originalen Grundmauern aus dem 16. Jahrhundert und Nachbar wird künftig die Rekonstruktion des Wohn- und Studienhauses des berühmten Geographen Gerhard Mercator aus derselben Zeit. Im Marktbericht der Duisburger Wirtschaftsförderung **DBI** sind – wiederum auf Datenbases IT NRW – eine Hotelbettenauslastung von 41,1% für 2024 und 41,3% für 2025 (bis einschließlich November) vermerkt. Die Zahl der Übernachtungen überstieg 321.000 bei einer Verweildauer von 1,63 Nächten. Die Anzahl der Hotel- und Gasthofbetriebe von 37 habe sich seit 2023 nicht verändert, vor Corona 2019 waren es mal 41. Die Zahl der reinen Hotels stieg aber durch die Neueröffnungen zum Jahresende 2025 von 22 auf 24. Wie in Essen wird auch in Duisburg konstatiert, dass künftig weniger eine Angebotsausweitung zu erwarten sei als eine „gezielte qualitative Weiterentwicklung“ mit Effizienzsteigerungen durch digitale Prozesse und Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen. Dazu gehören zunehmend Kurzzeittouristen, die die Region per Fahrrad erkunden wollen. ■



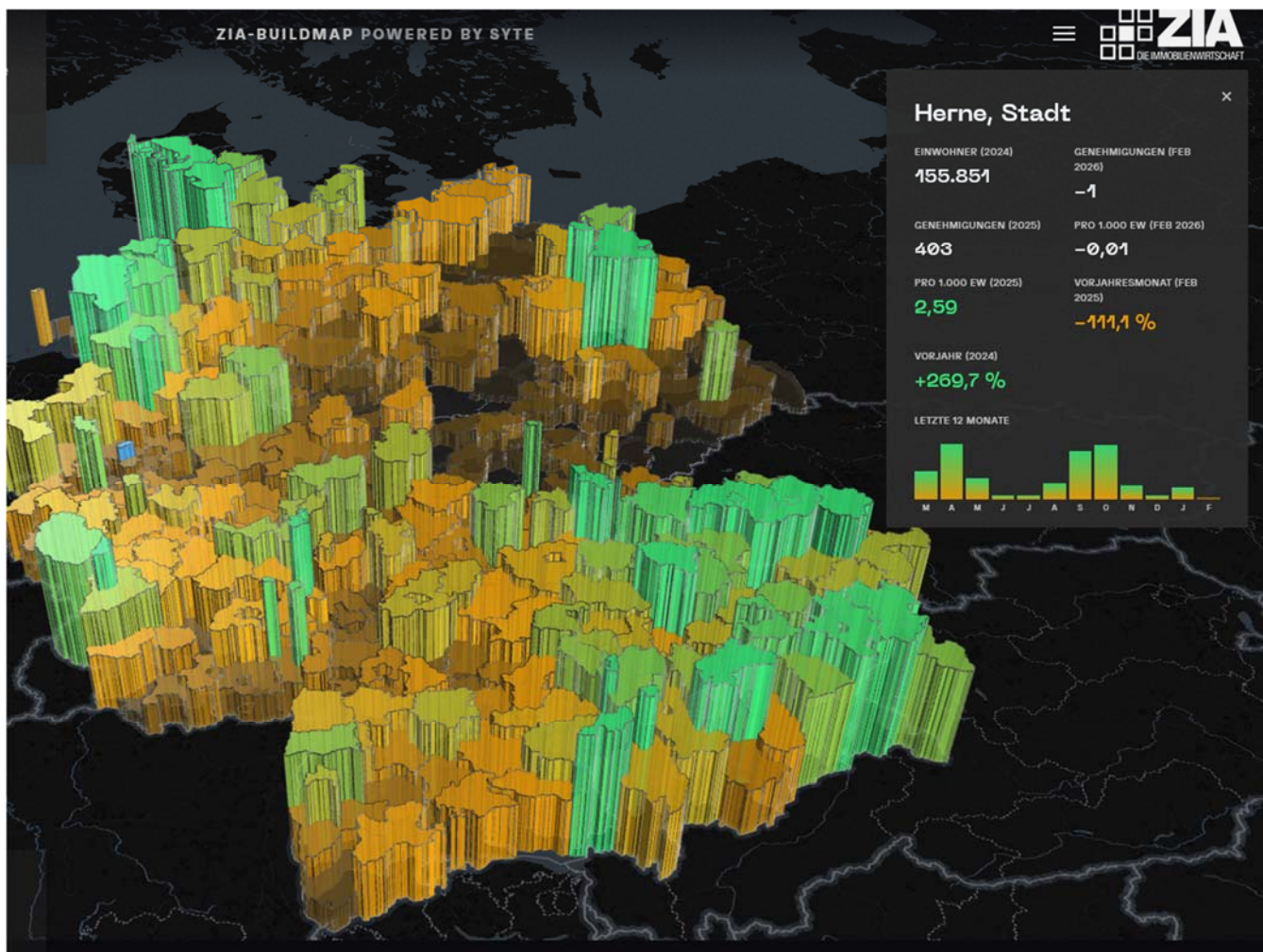
MEHR WISSEN ÜBER WOHNEN – UND DANN MACHEN

Das Datensammeln und - auswerten auf dem Sektor Wohnen nimmt Fahrt und tangiert Bereiche jenseits des Bauens.

Die **Stadt Herne** beginnt mit einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung. Für den ersten kommunalen Wohnungsmarktbericht werden aktuell u.a. aktive Marktteure befragt. Ziel ist es, Trends frühzeitig zu identifizieren und eine fundierte Datenbasis für künftige Planungen in Herne zu schaffen. Die online-Befragung ist bis Mitte Juli freigeschaltet. Die 15 Fragen betreffen die Marktlage und Prognosen für Herne am Miet- und Eigentumsmarkt. Wer teilnimmt, bekommt dann auch den Marktbericht 2026 zur Verfügung. Verantwortlich zeichnet der Fachbereich Umwelt und Stadtplanung der Stadt Herne. Mitte Juni lässt die Stadt das **7. Fachforum Wohnen** folgen mit Fokus auf das „Bauen im Bestand“ und eröffnet selbst mit dem Überblick „Bestandsentwicklung und dreifache Innenentwicklung als Aufgabe der Stadtentwicklung in Herne“.

Die **Stadt Hagen** hat einen strukturellen Wohnungsüberhang von 3.200 Wohneinheiten festgestellt und dabei rd. 350 Gebäude als sogenannte Problemimmobilien identifiziert. Als Konsequenz hat die Stadt mit dem Heimat- und Bauministerium NRW den **"Hagen-Pakt 2026 bis 2035"** unterzeichnet. Dieser stellt rd. 80 Mio. Euro aus Landes-, Bundes- und NRW-Bank-Mitteln in Aussicht, um in den nächsten zehn Jahren 600 Wohnungen zurückzubauen und 1.000 Wohneinheiten zu modernisieren. Aber damit nicht genug, zugleich sollen beispielhaft Möglichkeiten der städtebaulichen Kriminalprävention durch die Entwicklung eines integrierten Sicherheitskonzeptes erprobt werden. Auch ist die Einrichtung eines "Europacenters" vorgesehen, das für Zugewanderte aus europäischen Mitgliedstaaten Erstberatung in rechtlichen und Arbeitsmarktfragen bieten soll. Für den „Hagen-Pakt“ richtet das Ministerium in Hagen ein Sonderfördergebiet ein, das gesonderte Förderkonditionen möglich macht.

Das umfassendste Datenwerk hat der **ZIA** kürzlich auf den Weg gebracht. Zusammen mit **syte** wurde eine Plattform etabliert, auf der die Genehmigungszahlen für





Duisburg

Kirchner Grundbesitz GmbH & Co. KG hat rd. 430 qm Bürofläche im Objekt Albert-Hahn-Straße 9 an einen Facility-Management-Dienstleister vermietet. **CUBION** war vermittelnd tätig.

HAMBORNER REIT AG hat über **Ante-on Immobilien** im Bürohaus Balcke-Dürr-Allee 7 in Ratingen rd. 1.540 qm an die **Scholt Energy GmbH** für deren neue Deutschlandzentrale vermietet.

Essen

Greykite European Real Estate Fund I hat zusammen mit **Troveinvestm GmbH** zwei Gewerbeimmobilien in Delmenhorst und Essen mit zusammen 50.000 qm Mietfläche für die Multi-Tenant-Industrial-Plattform **Lagerhome** erworben. Das Volumen wächst damit auf über 300 Mio. Euro.

CUBION hat eine Bürofläche mit rd. 270 qm Huysenallee 15 an die **ZENZ Patentanwälte Partnerschaft mbB** vermittelt. Vermieter ist die **Colleo Immobilien GmbH**, ein Bestandteil des **JUST the CORVIS Family Office**, vertreten durch die **CORVIS Immobilien Management GmbH**.

Im Gebäude "Markt 1" Kettwiger Straße 47 hat **New Yorker** 2.500 qm Ladenfläche angemietet. Eigentümerin der Geschäftsimmobilie mit 10.000 qm Gesamtfläche ist **Art-Invest Real Estate** für den **MTC Urban Retail-Fonds**. Weiter Mieter sind **Tacolicious** und **Asia Delight**.

Gelsenkirchen

H. u. G. Hellmich Immobilien hat die Lager- und Büroimmobilie Emscherstraße 53–55 mit angrenzender Freifläche Emscherstraße 61 mit 11.200 qm von privat erworben. Das Gebäude mit 5.600 qm Lagerfläche plus rd. 1.800 qm Büroanteil ist an **Komatsu** vermietet. **Ruhr Real** vermittelte.

Wohneinheiten in deutschen Städten und Landkreisen erstmals systematisch visualisiert und vergleichbar gemacht werden, rückwirkend beginnend mit dem Januar 2024. Die „**BuildMap**“ mache die bestehenden Daten der Statistikämter auf Monatsbasis erstmals gebündelt und verständlich zugänglich und zeige auf, wo Wohnungsbau bereits heute vorankommt und wo Potenziale ungenutzt bleiben, so heißt es in der Ankündigung. Die Kartierungen konzentrieren sich besonders auf Regionen oder Kommunen mit „angespannten Wohnungsmärkten“, nicht jedoch, wie die Baugenehmigungen mit Fertigstellungen korrelieren. Das sei für einen nächsten Schritt geplant. Die unter <https://zia-buildmap.de/> für Jedermann zugängliche Plattform, sollte die Immobilienwirtschaft ebenso interessieren wie Politik, Verwaltung und die allgemeine Öffentlichkeit: Frage künftig deine Baubehörde, warum in Stadt A Wohnungen genehmigt würden und in Stadt B nicht!

Zu den Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten zählen die Ruhrstädte nicht, einige schrumpfen sogar, dennoch besteht Bedarf an maßgeschneiderten Wohn-Lösungen, wie beispielhafte Projekte zeigen. In Essen am Hinseler Feld in Überehr wird die **DPF Group** gemäß einer Rahmenvereinbarung mit der **Blankbau Gruppe** das „Wohnkonzept livree“ für Seniorenwohnen in einem Pilotprojekt realisieren, weitere zehn Standorte könnten es in NRW werden. Das Konzept kombiniert eigenständiges Wohnen in privaten Apartments mit flexibel nutzbaren Serviceleistungen, von Unterstützung im Alltag bis zu Freizeit- und Kulturangeboten. Dafür kooperieren zwei Gesellschaften der DPF Gruppe, **Tertianum** als Betreiber von Seniorenwohnanlagen und **RAS** für Concierge Service und Community Management. Der Baubeginn ist für Ende 2026 geplant.

Anders in Hamm, dort ist die Fertigstellung des Seniorencampus Werler Straße / Ecke Blumenstraße bereits erfolgt. Die 65 barrierefreien Appartements für betreutes Wohnen wurden von der **RTLL Lewerenz Holding AG** als GU erstellt mit **Humanika Service Wohnen GmbH** als Betreiber. Ergänzt wird der als soziale Begegnungsstätte für Bewohner, Besucher und die Nachbarschaft gedachte Campus durch eine Tagespflege und ein öffentliches Restaurant bzw. Café. Dazu trägt die integrierte Lage in Nähe des Evangelischen Krankenhauses bei. Zeitgleich mit dem Beginn der Vermietung hat **Real Blue KVG** das 30-Mio.-Euro-Projekt für ihren Fonds Senior Living übernommen. ▶



GWV plant Neubau am Ostpark ©TOR 5 Architekten BDA



Herne

Die **Kelvion Holding GmbH** hat im Büro- und Geschäftshaus „Neue Höfe Herne“ Bahnhofstraße 69 rd. 2.000 qm Bürofläche angemietet als Nachvermieterin der insolventen **Amevida**. Die „Neuen Höfe“ gehören zum offenen Immobilienfonds **SCI Eurovalys New Invest 4**, der von **Advenis Germany** als Property-Manager verwaltet wird.

Sundern

Brockhoff hat den Verkauf des Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 112 von privat an privat vermittelt. Die 1.724 qm Nutzfläche sind langfristig vermietet, u.a. an **Jeans Fritz**.

Viersen

Aurelis Real Estate GmbH hatte an der Elektronikstraße rd. 50.000 qm Gewerbefläche von der Stadt erworben. Dort entstehen rd. 20.000 qm Produktions- und Büroimmobilie für die **TecPro Metall GmbH**, die von Düsseldorf hierher umziehen wird. Die Übergabe ist für Dezember 2026 geplant. GU für die Immobilie im Energieeffizienzstandard 55 ist **LIST Bau Nordhorn GmbH & Co. KG**.

Weitere Nachricht

Am Wochenende 27.-28. Juni bietet der **Tag der Architektur** wieder die Gelegenheit, neues Bauen vor Ort zu erleben. Veranstalter ist die **Architektenkammer NW**. In diesem Jahr sind 141 Objekte in 76 Städten und Gemeinden für Publikum geöffnet, zunehmend auch im ländlichen Raum. Nachhaltigkeit bleibt das zentrale Thema gepaart mit Umnutzungen, Sanierungen und Weiterentwicklungen im Bestand. Der Katalog ist abrufbar unter www.aknw.de/tag-der-architektur-2026

Auch aus Bochum ist ein Neubauprojekt zu vermelden, diesmal jedoch vorwiegend für Familien, denn im Ostpark geht es um bezahlbares, öffentlich gefördertes Wohnen. Der Neubau der größten Bochumer Wohnungsgenossenschaft **GWV** gemeinsam mit **Tor-5-Architekten** entsteht auf eigenem Grundstück und umfasst 39 Wohneinheiten. Das Wohngebäude mit Dachbegrünung, Photovoltaik und Geothermieanlage entspricht dem Effizienzhaus-40-Standard, verfügt über 20 Tiefgaragenplätze und ein innovatives Entwässerungskonzept für Niederschlagwasser. Eine vollständige öffentliche Förderung ermöglicht den niedrigen Mietpreis von 7,45 Euro/qm. Um diese und ähnliche Projekt künftig koordiniert zu realisieren haben sie die GWV und elf weitere Bochumer Unternehmen zur Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen **AdW** zusammengeschlossen. Gemeinsam wollen sie 2026 für 202 Mio. Euro Gesamtinvestitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau gerade stehen. ■

POLIS AWARDS FÜR DAS RUHRGEBIET

Öffentlicher Raum und Bauen im Bestand im Fokus

Die **Polis Convention** in den Böhler Hallen im linksrheinischen Heerdt hat sich erfolgreich als Kongressmesse mit dem Schwerpunkt der Stadtentwicklung etabliert (vgl. [Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 185](#)). Einen Höhepunkt bildet jeweils die Verleihung der „Polis Awards“ für herausragende, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsprojekte. Die zusammen mit der **Bundesstiftung Baukultur** vergebenen Auszeichnungen sollen sichtbar machen, was möglich ist, wenn Projektgemeinschaften mit den Kommunen zusammen an der Stadt von morgen arbeiten. In der 15-köpfigen Jury sind traditionell Stadtplanung, Architektur, Immobilienwirtschaft und Fachpresse vertreten, den Vorsitz führt **Reiner Nagel**, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, der den Polis Award als den wichtigsten Preis für die Bürgerstadt würdigte.

Bei der Auswertung der 160 Einreichungen sei deutlich geworden, dass sich die Schwerpunkte in der Stadtentwicklung verschieben und erweitern: Der öffentliche Raum gewinne an Bedeutung sowie das Arbeiten im Bestand. Beides spiegelte sich in den mehreren Kategorien wider wie „Lebenswerter Freiraum“, „Reaktivierte Zentren“ oder „Urbanes Flächenrecycling“. In acht Kategorien waren je fünf Projekte nominiert worden und je drei wurden mit Preisen geehrt. Davon gingen ein dritter, zwei zweite und ein erster Preis ins Ruhrgebiet, zwei weitere Projekte in Hagen und Wuppertal erreichten eine Nominierung, Hagen für die Transformation des ehemaligen Kaufhof durch die **AIP Unternehmensgruppe** und Wuppertal für das Urban Art Projekt „Wuppertal Tanzt“.

Den **3. Preis** in der Kategorie „Impulsgebende Phase Null“ erhielt das vorbereitende Konzept von **Gernot Schulz Architekten** für den Neubau der „Green Gesamtschule“ in Duisburg Rheinhausen als „Phase Null“ – womit die Planungsphase angesprochen ist, in der die Weichen für alles Folgende gestellt und die grundsätzlichen Entscheidungen getroffen werden. Was da versäumt wird, ist in späteren Projektphasen kaum mehr aufzuholen. Hier in Rheinhausen soll nicht nur ein Lernort mit bestmöglicher Förderung der Kinder und Jugendlichen geschaffen werden, sondern in dem stark belasteten soziokulturellen Umfeld ein Lebensort und Schutzraum für die Schülerschaft und



Anlaufstelle für die Menschen aus dem Quartier. Das Planerteam aus Pädagogik und Architektur hat gemeinsam mit allen relevanten Akteursgruppen ein verbindliches, auf Schülerschaft und Quartier abgestimmtes Programm erarbeitet und daraus ein zukunftsorientiertes räumliches Konzept für die Schule entwickelt. Die Realisierung ist bis 2030 geplant.

Gleich **zwei 2. Preise** erhielt das Architekturbüro **postweltlers + partner** aus Dortmund für zwei Umbauprojekte im Bestand: In Dortmund wurde der denkmalgeschützte Schulgebäudekomplex Adlerstraße aus den 1950er Jahren nach langem Leerstand für Geschosswohnungen umgebaut. Aber statt wie sonst üblich zu entkernen, nutzen die drei Wohnungstypen die vorhandene Binnenstruktur mit 3-Zimmer-Wohnungen in Klassenräumen,



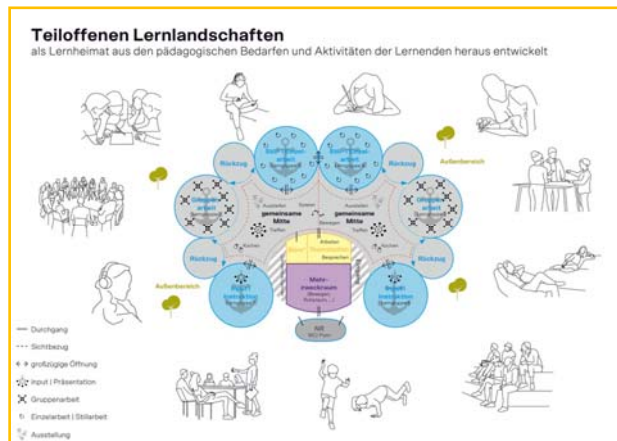
Dortmund Adlerstraße: Wohnen in der Schule. 2. Preis Polis Award Urbanes Flächenrecycling. Foto Cornelia Suhan, Freigabe Polis

Clusterwohnungen in Verwaltungs- und Fachräumen sowie Mikroapartments in Sanitäräumen. Treppenhäuser und Flure bleiben die Kommunikationsflächen für alle und der großzügige Schulhof wurde zum begrünten Quartiersplatz im dicht bebauten Unionviertel. In enger Abstimmung mit der Denkmalpflege konnten selbst Stahlfenster und Anstriche erhalten bleiben.

Den zweiten 2. Preis – jetzt in der Kategorie „Intelligente Nachverdichtung“ - erhielt der Umbau der Polizeiinspektion in Dortmund Hoerde für eine genossenschaftliche Wohngruppe, sinnigerweise unter dem Projektnamen „WIR aufm Revier“. Hier wurde von dem Baubestand nur der Rohbau weitergenutzt für 23 Mietwohnungen, davon 40 % öffentlich gefördert. Die für das Projekt gebildete Baugruppe gründete eine Genossenschaft und verantwortete von Beginn an die Planung, Realisierung und Nutzung kooperativ. Die rechtliche Bauherrschaft übernahm die »**Ko-Operativ eG NRW**« in Zusammenarbeit mit der »WIR aufm Revier Planungs GbR«. postweltlers + Partner hatten das Objekt in einem Bieter-

verfahren vom **BLB NRW** erworben. So entstand nach zehn Jahren Lehrstand hier dauerhaft gesicherter Wohnraum. Allerdings zwang der bauliche Zustand des ehemaligen Polizeigebäudes von 1968 zu mehr konstruktivem Aufwand als ursprünglich gedacht. So fehlte es an Barrierefreiheit, Schall- und Wärmeschutz, auch waren Schadstoffe fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Um den Mietpreis dennoch niedrig zu halten, wurde der Dachstuhl abgebrochen und um ein Voll- und ein Halbgeschoss mit Flachdach aufgestockt. So summiert sich schließlich die verfügbare Wohnfläche auf 1.720 qm mit Wohnungsgrößen von 34 bis 138 qm.

Der **1. Preis** in der Kategorie „Kommunikative Stadtgestaltung“ würdigte kein Gestaltungs- oder Bauprojekt, sondern eine Aktion im Rahmen der Vorbereitungen auf die Internationale Gartenschau **IGA 2027** im Ruhrgebiet. Was, wenn ausgerechnet die grauen Ecken einer Stadt die grünsten Ideen hervorbringen? So fragen die Projektbeteiligten **tinkerbrain / Studio IN/stabil / Studio Quack**. Das Ruhrgebiet will mit der IGA 2027 zur grünsten Industrieregion



Duisburg Green Gesamtschule, Phase Null. 3. Preis Polis Award Impulsgebende Phase Null. Grafik gernot schulz architektur. Freigabe Polis

on der Welt werden, aber dafür ist ein neues Bewusstsein für das was hier wächst nötig, „ZusammenWachsen“, so der Projekttitle stärkt nicht zuletzt das Zusammengehörigkeitsgefühl in den Quartieren. Mit der Gemeinschaftsgrundschule Hochfelder Markt in Duisburg wurde bereits erkundet, was an Straßenrändern, in Höfen oder auf Wiesen im Umfeld so wächst, was davon essbar ist bzw. sich für einen ortsspezifischen Teegeschmack eignet. „Wie schmeckt Duisburg“, fragten die Jugendlichen hier und aktuell stellen Jugendgruppen in Gelsenkirchen dieselbe Frage, probieren im Pop-Up-IGA-Store „MEIN Tee-GARTEN“ in der Innenstadt ausdrücklich erlaubt! Auftraggeberin ist die IGA 2027 Ruhrgebiet gGmbH im Rahmen des Programms „Mein Garten“ / Zukunftsgärten. ▶



Firmen-News

Bochum: Vonovia SE hat zwei Anleihen in britischen Pfund (ca. 460 Mio. Euro) und australischem Dollar (ca. 185 Mio. Euro) platziert bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 10,6 Jahren. Die Erlöse sollen für Refinanzierungen verwendet werden. Den australischen Kapitalmarkt hatte Vonovia erstmals 2025 betreten mit einer Emission über 850 Mio. AUD für 3,87% Zinsen.

Bochum: Die Wohnungsgenossenschaft **GWV** plant Am Dornbusch einen Wohnungsneubau mit Tiefgarage und Parkdeck nach Plänen von Tor-5-Architekten. Für das sechsgeschossige Gebäude sind 30 barrierearme Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen wird vollständig öffentlich gefördert.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Lorz

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

Mehr zu den Zielen, den Initiatorinnen und Akteuren von „ZusammenWachsen“ im [Interview mit Anke Leitzgen](#) von tingerbrain in dieser Ausgabe.

Die Polis Awards haben nicht das herausragende Einzelprojekt im Blick, sondern über das Einzelne hinaus das Ganze des Stadtviertels oder der Stadt und Vieles unter den Nominierungen könnte man als Graswurzelninitiative bezeichnen. Immobilienwirtschaftlich aber ist genau diese Basis, die erst „Standorte“ mit Qualität und Authentizität schafft von eminenter Bedeutung – Akteure wie der **BfW**, die **Landmarken AG**, die **Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG** oder die **Sassenscheidt GmbH & Co. KG** würden sich sonst kaum in der Jury für die Preisvergabe engagieren. ■

ZIEL: STADTENTWICKLUNG – START: URBANES GRÜNZEUG

Den 1. Preis des polis Award 2026 in der Kategorie „Kommunikative Stadtgestaltung“ erhielt das Projekt „ZusammenWachsen“. Die Initiatorin Anke M. Leitzgen war damit zum dritten Mal in Folge erfolgreich. Die Gründerin des tinkerbrain – Instituts für Bildungsinitiativen erklärt, was ihre Projekte auszeichnet.

Frage: Drei Mal in Folge der 1. Preis in „Kommunikativer Stadtgestaltung“ – was bedeutet das für Ihre Arbeit?

Anke Leitzgen: Es ist eine große Freude – und die Bestätigung, dass kommunikative Stadtgestaltung trägt, wenn man die Kommunikation darin wirklich ernst nimmt. Menschen beteiligen sich nicht, weil sie beteiligt werden wollen. Sie beteiligen sich, weil sie etwas entdecken, verstehen oder gestalten möchten, das für ihr eigenes Leben relevant ist. Damit das passieren kann, haben wir einen Prozess entwickelt, den wir als Matrix für jedes Projekt nutzen. Wir beginnen nie mit der Frage nach dem Format, sondern immer mit der Frage nach der Wirkung. Welches Wissen soll entstehen? Welche Beziehungen zum Ort und zwischen den Menschen sollen wachsen? Und woran erkennen wir in fünf Jahren, dass ein Prozess erfolgreich war?

Frage: Ein Bus, dialogische Spaziergänge, gemeinsames Teekochen – wie kommt man von der Frage nach der Wirkung zu so unterschiedlichen Formaten?

Anke Leitzgen: Beim ZEITREISEBUS geht es um die Frage, wie wir Menschen im ländlichen Raum für ihre Geschichte sowie das materielle und immaterielle Kulturerbe begeistern können. Bei den WEST:WALKS lautete die Aufgabe, die Fachwelt des Bauens mit der Nutzerschaft des gebauten Raums in den Dialog zu bringen, damit Themen der Bauwende in der Fläche ankommen. Und bei ZusammenWachsen lautete die Frage: Wie gelingt es, möglichst viele Menschen an der Vision zu beteiligen, das Ruhrgebiet zur grünsten Industrieregion der Welt weiterzuentwickeln? Einmal war die Antwort ein Bus als mobiles Labor, einmal waren es dialogische Spaziergänge, die sich kostenlos in ganz Westfalen anbieten lassen, und dann war es die Idee, das sogenannte Unkraut vor der Haustür gemeinsam zu betrachten und zu erkennen, wie wertvoll es für den urbanen Raum und die Menschen, die dort leben, sein kann. ►



Alle drei Projekte sind Gemeinschaftsprojekte. Beim ZEITREISEBUS arbeitet **tinkerbrain** mit **Daniel Schöller** zusammen. Die WEST:WALKS sind mit dem Verein **WESTFALEN BAUEN KULTUR e.V.** entstanden. ZusammenWachsen ist eine Kooperation mit **STUDIO IN//stabil**, **Studio Quack** und der **IGA 2027 Ruhrgebiet gGmbH**.

Frage: Sie nennen die IGA 2027. Welche Rolle spielt die Großveranstaltung für das ZusammenWachsen?

Anke Leitzgen: ZusammenWachsen ist Teil der IGA-Ebene „Mein Garten“ gemäß dem Leitmotiv „Wie wollen wir morgen leben?“. Die Durchführungsgesellschaft der IGA 2027 gibt dem Projekt den Rahmen und die Reichweite – über einzelne Quartiere hinaus in die gesamte Region. Sie ist die erste Internationale Gartenschau, die dezentral angelegt ist: in 53 Kommunen, direkt vor der eigenen Haustür. Dieses Ziel lässt sich nicht verordnen – es muss von den Menschen vor Ort getragen werden. Genau da setzt ZusammenWachsen an. Die IGA schafft die Infrastruktur für Veränderung. ZusammenWachsen schafft die Beziehungen, die diese Veränderung dauerhaft verankern können.

Frage: Wie wächst „ZusammenWachsen“ konkret – und an welchen Orten?

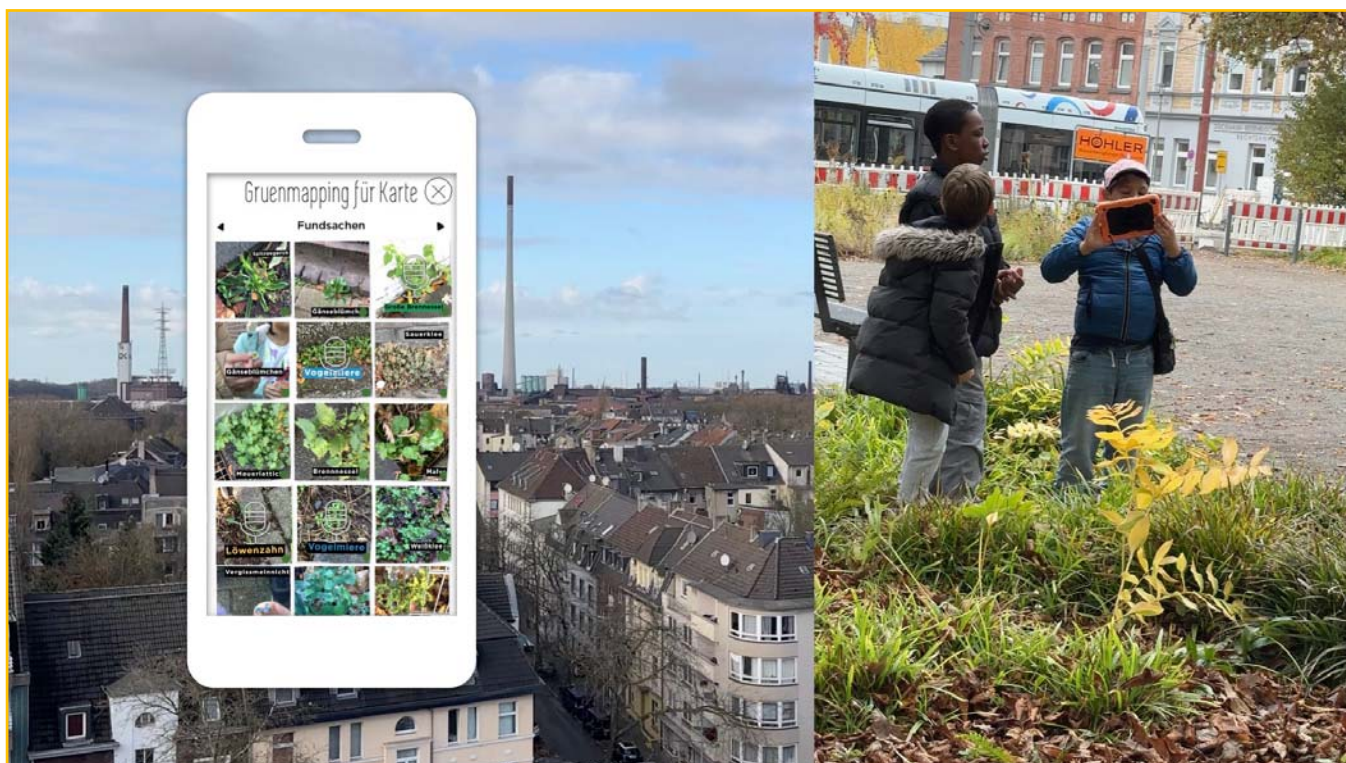
Anke Leitzgen: An drei Orten: Die Kampagne reist von

Stadt zu Stadt – von Duisburg über Gelsenkirchen nach Dortmund – und findet 2027 in den Zukunftsgärten der IGA ihr Zuhause. Wie sie wächst, erzählt sich in drei Schritten – vom Asphalt zur fertigen Teemischung. Am Anfang steht die Grün-Recherche: Kinder und Jugendliche gehen direkt vor dem Schultor auf Entdeckungstour und erforschen, was dort wächst, welche Pflanzen essbar oder heilkräftig sind und welche Geschichten sie erzählen. Im zweiten Schritt entstehen in generationsübergreifenden Tee-Workshops aus diesen Funden lokale Kräuterteemischungen. Kinder bringen Neugier und Entdeckergeist mit, Erwachsene Erfahrungen und Erinnerungen, ältere Menschen oft ein Wissen über Pflanzen, das andernorts längst verloren gegangen ist. Erst zusammen entsteht ein vollständigeres Bild des Ortes.

Wenn eine solche Mischung fertig ist, ist sie weit mehr als eine Tasse Tee. Sie ist ein sinnliches Symbol für die Stärke und Vielfalt der eigenen Heimat – etwas, das man anfassen, probieren und weitergeben kann.

Frage: Mit den Pop-up-Teehäusern aktivieren Sie auch Leerstand. Wie wird aus einer Teemischung Stadtentwicklung?

Anke Leitzgen: Die Teemischungen werden auf einer Roadshow durch das Ruhrgebiet ausgeschenkt und in leerstehenden Räumen entstehen Pop-up-IGAs – Teehäuser



ZusammenWachsen IGA27; Freigabe: Polis



als offene Treffpunkte, Menschen bei einer Tasse Tee über Grünflächen, Wasserkreisläufe und die Zukunft ihrer Stadt ins Gespräch bringen. Die Grün-Recherche ist dabei unsere Bürgerforschung – weit über die einzelnen Veranstaltungen hinaus.

Frage: Was verstehen Sie unter Place-Based Education?

Anke Leitzgen: Place-Based Education heißt für mich: Lernen kann man überall. Im eigenen Quartier, in den eigenen Straßen. Denn überall gibt es etwas zu entdecken, zu erforschen und zu verstehen. Wir sehen große Potenziale darin, die unmittelbare Umgebung selbst zum Lerngegenstand und zum Lehrbuch zu machen. Das Wissen findet einen Haken, an dem es hängen bleibt, weil es mit der eigenen Lebenswelt verbunden ist. Und es entsteht Beziehung – zum Ort und zu den Menschen, mit denen man ihn erkundet. Und wer Fragen stellt, entwickelt Interesse und Verantwortung - für das Grün im Quartier, das denkmalgeschützte Gebäude in der Nachbarschaft oder die neu gebaute Schule. Damit das jedoch gelingt, muss pädagogisches, gestalterisches und kommunikatives Können zusammenkommen. Und Auftraggebende müssen wiederum den Raum schaffen, der diese Zusammenarbeit ermöglicht. Meine Erfahrung ist, dass gute Stadtentwicklung dort entsteht, wo professionelles Fachwissen und lokales Erfahrungswissen miteinander ins Gespräch kommen und im besten Fall im Gespräch bleiben. ■

Gelsenkirchen: VIVAWEST hat im Dortmunder Klinikviertel die Sanierung von 14 Gebäuden mit 135 Wohnungen in gut zwei Jahren Bauzeit abgeschlossen und dort rd. 11,3 Mio. Euro investiert. Für die Installation der Wärmepumpen konnte das alte Waschhaus genutzt werden.

Essen: Union Investment hat gemeinsam mit der ECE eine der größten zusammenhängenden leerstehenden Einzelhandelsflächen in einem innerstädtischen Shoppingcenter in Deutschland in kurzer Zeit neu strukturiert und wieder fast vollständig vermietet. Nach der Kündigung des insolventen Ankermieters **Galeria Karstadt Kaufhof** Anfang 2024 standen im Shoppingcenter „Limbecker Platz“ in Essen rund 19.000 qm auf vier Etagen leer.

Die Eigentümer, Union Investment über ihren Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Europa** und die ECE / **Familie Otto**, investierten gemeinsam rund 30 Mio. Euro in die Repositionierung des Centers. So wurde die große Fläche in fünf eigenständige Einheiten aufgeteilt und erfolgreich am Markt platziert. Nach nur 1,5 Jahren sind bereits vier von fünf Mieteinheiten nachvermietet. Rund 50% der Gesamtfläche sind bereits wieder eröffnet.

Im Einzelnen: **P&C Düsseldorf** mietet rd. 6.400 qm auf zwei Etagen. Die Eröffnung erfolgte im April dieses Jahres. Der Sportspezialist **Intersport Voswinkel** sicherte sich zudem für zehn Jahre rund 2.000 qm im ersten Obergeschoss und eröffnete bereits im März. Zuletzt erfolgten die Übergaben an **Netto** als Frequenzbringer im Nahversorgungssegment sowie an den internationalen Modeanbieter **Lager 157**.

Damit sind der überwiegende Teil der neu geschaffenen Mietflächen langfristig vermietet und nachhaltige Erträge für den Fonds gesichert. ■

