



Nehmen Sie Kontakt
mit mir auf!
Gunnar Rueffer
Head of Real Estate Frankfurt
BayernLB

Näher dran.

Frankfurt

Ihre Immobilien. Ihre Region. Unser Team.

Immobilienfinanzierung ist Beziehungsgeschäft. Persönlich, partnerschaftlich, regional. Wir stehen für langjährige Kundenbetreuung, Strukturierung und Risikoanalyse aus einer Hand mit Fokus auf unsere Kunden in der Rhein-Main-Region. Die volle Assetklassen-Expertise im Rücken: Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Spezialimmobilien. **Interessiert? bayernlb.de/immobilien**

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL: 5.–7. Oktober 2026, Stand A1.312

 Finanzgruppe

 **Bayern LB**

Wir finanzieren Fortschritt.

COALITION-X
Manipulationssicher: Branche
entwickelt Vertrauensplattform

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG
Die virtuelle Variante hat sich
noch nicht durchgesetzt

AUTOMATISIERUNG
Statt Leads zu verteilen: Makler
erledigen wieder Kernaufgaben

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BAUEN • 04/2026

immowelt

Erfolg wird aus Mut gemacht.

Und mit dem richtigen Partner.

**expo
real**

PLUS

EXPO REAL 2026
AUF 38 SEITEN

REGIONREPORT
FRANKFURT a. M.

ntv

**DEUTSCHLANDS BESTE
ONLINE-PORTALE 2026**

**Gesamtsieger
Immobilienportale**

Kundenurteil zu 12 Anbietern • disq.de

**DEUTSCHES INSTITUT
FÜR SERVICE-QUALITÄT**
GmbH & Co. KG

Belegexemplar

Bitte beachten Sie die Seite/n:

18 ff

Vielen Dank - Ihr Redaktionsteam

03 EDITORIAL

04 INHALT

08 KALEIDOSKOP

10

**Schwerpunkt
Expo Real 2026**

10 HYPE ODER WIRKLICHKEIT?

KI, Infrastruktur, Future Work und Finanzierungen: Die Vorbereitung auf die wichtigste Immobilienmesse

18 ES BRENNT!

Die Stadtentwicklung braucht jetzt zirkuläres Denken und Handeln

24 NICHT DRAUF SITZENBLEIBEN

Wann Bildungsimmobilien halten, was sie Investoren und Projektentwicklern versprechen

28 FINANZIERUNG

Warum alternative Kapitalgeber dringend gesucht werden

34 DIE IMMOBIL-MACHUNG

Im Defense-Markt schlägt die Stunde der Investoren und Immobilienbetreiber. Risiken und Perspektiven

40 INFRASTRUKTUR

Sondervermögen: Chancen für Quartiere und Liegenschaften – Kapitaldrain-Gefahr für Wohnen



34

44 COALITION-X

Die Vertrauensplattform für den Datenstandard der Branche?

50

**Regionreport
Frankfurt am Main**

50 DER MARKTBERICHT

Rekordmieten, strukturelle Schwäche und Rechenzentren als Wachstumstreiber

56 DIE UNTERNEHMERRUNDE

Stockende Deals, Leerstand in Randlagen, Reputationsprobleme – Frankfurt auf dem Prüfstand



11

TEXT
Andreas Kipar

ES BRENNT

Um in Zukunft Brände wie in diesem Sommer möglichst gar nicht mehr entstehen zu lassen, braucht es jetzt eine Entscheidung: Wollen wir in der Immobilienbranche weiter linear und renditegetrieben wirtschaften oder kommen wir nun endlich zu **ZIRKULÄREM DENKEN UND HANDELN**? Denn bei Immobilienprojekten entstehen nicht bloß Baukosten. Ebenso müssen im Immobilienlebenszyklus Umweltwirkungen, Betrieb, Instandhaltung und Rückbau mit einkalkuliert werden.

ZEITEN- WENDE

Eine Zeit steht an, in der Dächer grüne Landschaften bilden, der Boden aufgebrochen wird und unter wie überirdisch neue Flächen gestaltet werden können. Klimaschutz, Mobilität, Energie beginnen in unseren Gebäuden und lassen sich über einen intelligenten ressourcenschonenden Umbau und in Teilen Rückbau im ständigen Wandel erreichen.

Es sind nicht nur die Hitzewellen, die uns besonders in den urbanen Räumen vor Augen führen, dass die klimatischen Herausforderungen zu- und nicht abnehmen. Es brennt auch in der Gesellschaft, in den Verwaltungen und in den Unternehmen. Bei den Auseinandersetzungen um die Gestaltung der Zukunftsausgaben in Städten prallen Sorgen um den Erhalt von Wohlstand und Gewinn auf die Warnung, heute fehlende Transformation morgen teuer bezahlen zu müssen.

Als einer der bedeutenden Akteure der Stadtentwicklung ist die Immobilienwirtschaft eine Art Barometer dieses Brennens. Und das nicht nur als Stimmungsbarometer innerhalb der Öffentlichkeit, sondern vor allem auch bei internen Fragen etwa nach der Lebenszyklusorientierung, bei der nicht

nur die Baukosten zu Buche schlagen, sondern ebenso Umweltwirkungen, Betrieb, Instandhaltung und Rückbau mit einkalkuliert werden. Es geht um nichts Geringeres als um eine Entscheidung zwischen linearer Wirtschaftsweise und zirkulärem Denken und Handeln.

Die Frage nach der Nutzung des Bestehenden ist letztendlich eine Frage des Lebensstils, der Haltung. Das gilt für den Einzelnen, der seinem Leben im Alltag Sinn vermitteln möchte und bereit ist, privaten Verbrauch zugunsten des allgemeinen Wohlstands zu reduzieren. Das gilt für Politik und Verwaltung, um den Herausforderungen der Gegenwart gerecht zu werden und langfristig die Basis für eine bessere, eine nachhaltige Zukunft zu legen, statt kurzfristig in einen Wettbewerb um Wählergunst einzutreten. Das gilt für Unternehmen und Verbände und gerade für die Bauwirtschaft bei dem Bestreben, das Gewinnstreben mit dem Erhalt von Ressourcen abzuwägen. Die Frage „Was brauchen wir wirklich?“ ist nicht zu trennen von den Fragen „Wie wollen wir leben?“ und „Was wollen wir sein?“. In diesen ethischen Zusammenhängen bewegt sich Städte- und Landschaftsplanung ebenso wie unternehmerisches Handeln.

Also: Wie bauen? Ausgangspunkt ist die schlichte Feststellung, dass die Bauwirtschaft zu den größten Umweltsündern der Gegenwart gehört. Im vergangenen Jahrhundert hat eine ungeahnte Bauwut gleichsam zu einer Neuerrichtung unserer Städte bei Zerstörung des Bestandes geführt. Die urbane Ausweitung in den ländlichen Raum legitimierte die Ausbeutung des Bodens und seine Versiegelung durch Wohnflächen, Fabriken und Infrastrukturen sowie die Begünstigung von individueller Mobilität auf Straßen und Autobahnen. Durch die wissenschaftliche Forschung angestoßen und von den Auswirkungen der Klimakrise unterstützt, ist eine kritische Bewertung dieser Entwicklungen in Gang gekommen.

DIE FRAGE UMDREHEN

Der Umgang mit Land, Wasser und Energie führt immer mehr zu einer Neubewertung der Rolle von Natur und Naturverträglichkeit. Der Druck auf unsere gemeinsamen Ressourcen ist nicht länger abstrakt, sondern prägt die Politik, geriert Konflikte und bestimmt das Alltagsleben. Für die Unternehmen stellt sich die Frage: Nachhaltiges Bauen – rechnet sich das? Aber müssen wir diese Frage nicht umdrehen: Was passiert, wenn wir angesichts von Klimawandel, Ressourcenknappheit und normativen Veränderungen nicht mit Natur und Naturverträglichkeit rechnen? Ein Festhalten an linearen Wertschöpfungsmodellen führt zu einem steigenden Verbrauch endlicher Rohstoffe wie freier Flächen und zu höheren CO₂-Emissionen. Die Folge sind wachsende ökonomische Risiken sowie letztendlich der Verlust von Wettbewerbsfähigkeit.

Die Immobilienwirtschaft wird sich also in Zukunft mehr als bisher dem Umfeld ihrer Projekte widmen müssen. Im Baukulturbericht 2026/27 der Bundesstiftung Baukultur heißt es: „Eine konsistente städtebauliche Idee verbindet Gebäude, Freiräume und Fehlstellen der Gesamtstadt zu einem →

PARCO
RUBAITINO
in Mailand.
Eine erfolgreiche
Konversion und
Revitalisierung
des ehemaligen
Maserati-Werks
geländes



schlüssigen Ganzen. Hochwertig gestaltete Freiräume verbessern Klima und Wohlbefinden. Stadtgrün und städtebauliche Strategien sichern so eine nachhaltige Entwicklung und die Aufwertung des Bestands.“

Mit anderen Worten steht in der Stadtentwicklung nicht der einzelne Bau im Mittelpunkt, sondern seine Beziehungen. Klimatologisch soll der Bau das Mikroklima nicht negativ beeinflussen, sondern in einer Klimaanalyse fördernd wirken, er soll den Verlust von Wasser ausschließen und sich dem Thema Bodenfruchtbarkeit stellen. Das Ziel der baulichen Entwicklung ist eine ökologisch ausgewogene und gesunde Stadt; und nur eine naturpositive Stadt ist wirklich gesund.

NATURPOSITIVE NEUTRALITÄT

Hier, so glaube ich, wird die vom World Economic Forum entwickelte „Nature-Positive“-Agenda zu mehr als nur zu einem neuen politischen Rahmen. Sie stellt einen starken Impuls dar, der über das Gleichgewicht hinausgeht und auf einen strukturellen Wandel, einen tiefgreifenden kulturellen Wandel abzielt. „Nature-Positive“ fordert uns nicht auf, Schäden zu reduzieren, sondern ökologische Werte zu schaffen. Es lädt uns ein, Orte zu gestalten, die Ökosysteme stärker als zuvor zu hinterlassen, die Artenvielfalt zu erhöhen, anstatt nur das zu schützen, was noch übrig ist, und den Wasserkreislauf zu verbessern, anstatt lediglich den Abfluss zu steuern. Es gilt die Stadtlandschaften in lebendige Infrastrukturen zu verwandeln, die kühlen, filtern, absorbieren und wieder verbinden können.

Das Ziel ist nicht mehr Neutralität. Das Ziel ist Regeneration. Und Europa beginnt, dieses Ziel in Politik umzusetzen. Das EU-Naturwiederherstellungsgesetz, das 2024 in Kraft trat, ist vielleicht die

wichtigste Umweltgesetzgebung, die seit Jahrzehnten verabschiedet wurde. Zum ersten Mal wird die Wiederherstellung von Ökosystemen nicht nur zu einem Umweltziel, sondern zu einer gemeinsamen Verantwortung aller Mitgliedstaaten und der Stakeholder in Wirtschaft und Gesellschaft.

Grüne Quartiere sind kein städtebauliches Nischenprojekt mehr – sie stehen im Zentrum einer globalen Transformation von Städten. Angesichts des Klimawandels, steigender Regulierungsanforderungen und wachsender ESG-Erwartungen gewinnt die Integration naturpositiver Lösungen in der Stadtentwicklung massiv an Bedeutung. Entscheidend ist dabei die Beziehung zwischen dem Gebauten und dem Ungebauten. Der Freiraum ist längst keine passive Ressource mehr. Gemeinsam mit dem Grün in der Stadt positioniert er sich zunehmend als urbaner Entwicklungsmotor. Zugleich bietet sich die Chance, an einer neuen, gleichsam natürlichen Urbanität zu arbeiten und Städte als „vernetzte Experimentier-räume“ zu nutzen, wie es etwa der Ökonom und ehemalige Oberbürgermeister von Wuppertal Uwe Schneidewind fordert.

Die Gewinnung von Freiräumen wird also zu einer Zukunftsaufgabe. Die gesunde, resiliente Stadt fängt in den Straßen, auf Dächern und Plätzen, in unseren Parkanlagen und in Wohnvierteln an. Sie ist bedürfnisorientiert und auf Gemeinwohl ausgerichtet. Es geht wieder um uns, um uns Menschen, die Orte und Räume zum Atmen und zum Leben im Alltag einfordern. Dementsprechend sind Freiraum und bebaute Strukturen keine Gegensätze, sondern vielfach und holistisch miteinander verbunden. Sichtachsen und Wegführungen können zwischen den materiellen und manchmal immateriellen Kontexten, die in urbanen Räumen aufeinandertreffen, vermitteln. Für unsere Städte heißt das: agieren im Bestand eines



ANDREAS
KIPAR

ist Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter des Beratungs- und Planungsunternehmens LAND mit Niederlassungen in Düsseldorf, Lugano, Mailand, MENA, Montreal und Wien.



1
**KRUPP PARK
FIVE HILL**
in Essen. Als Bindeglied zwischen Stadtteilen dient er als grüne Lunge in einem neu entstehenden Quartier

2
**WOHNEN
AM WALD**
Klimaschutzsiedlung in Düsseldorf. Sie verbindet energieeffizienten Passivhausstandard, Lärmschutz und soziale Mischung im geförderten Wohnungsbau mit hoher Freiraumqualität

Beziehungsgefüges baulicher, räumlicher, sozialer und wirtschaftlicher Bindungen. Vielfalt tritt anstelle von Uniformität. So wird zum Beispiel eine Straße nicht länger als „Line“, als Verkehrsachse verstanden, sondern als ein mit unterschiedlichen Aufgaben durchmischter öffentlicher Raum. Der Mehrwert, den Freiflächen erzeugen, muss ins Umfeld, ins Stadtquartier, in die Gesellschaft wieder abgegeben werden.

GRÜNE ZUKUNFT WIRTSCHAFTLICH UMSETZEN

In der Wirtschaft sind Unternehmen gefragt, die gleichsam als „Agenten der Naturproduktion“ die urbane Entwicklung durch Naturreichtum unterstützen und in öffentlich-privaten Partnerschaften biologische Vielfalt, Nachhaltigkeit und die Wiederherstellung von Ökosystemen fördern. Für weitsichtige Entscheider in der Immobilienwirtschaft stellt sich also die zentrale Frage: Wie lässt sich eine grüne Zukunft wirtschaftlich sinnvoll und regulatorisch zukunftssicher umsetzen?

Der Blick richtet sich ganz aktuell auf den Hitzeschutz als Teil der Klimaanpassung in den urbanen Räumen und seine positiven Folgen für Produktivität, Morbidität und Mortalität. Investitionen in Ökosystemleistungen des Grüns (Kühleffekte, Wasserrückhalte, Luftreinigung, kulturelle Wertsteigerung) verringern langfristig Kosten für Kommunen

wie für die Privatwirtschaft. Eine hitzeangepasste Stadtentwicklung muss sich Herausforderungen vom Gebäude über das Quartier bis zur Stadt und zur Region stellen. Und das ist in vielen Fällen nur durch öffentlich-private Partnerschaften zu leisten, die vom Wohnungsbau bis in Bereiche der Finanzwirtschaft (Versicherungsschutz) reichen. Wobei Messungen der Fortschritte bei den Ökosystemleistungen durch die Bilanzierung von Naturkapital ermöglicht werden können. Mit naturfreundlichen Strategien und Entscheidungen, die auf diesen Grundsätzen beruhen, können wir Städten, Unternehmen und Organisationen einen Leitfaden in die Hand geben, um der Klimakrise mit konkreten, messbaren Maßnahmen zu begegnen.

Eine entscheidende Rolle spielt also die Einbeziehung von Naturkapital in die Kosten-Nutzen-Rechnung. Dazu gehören Böden, Gewässer, Artenvielfalt, Luft, Rohstoffe und das Klima. Ähnlich wie finanzielles oder produziertes Kapital bildet Naturkapital eine Grundlage wirtschaftlicher Wertschöpfung. Wobei Naturkapital sich nur begrenzt erneuern lässt und bei Übernutzung oder Zerstörung häufig irreversibel verloren geht. Für die Immobilienwirtschaft gewinnt der Begriff zunehmend an Bedeutung, weil Gebäude und Infrastruktur in erheblichem Maße von Naturkapital abhängen und dieses zugleich beeinflussen. Zu den Methoden der Bilanzierung gehören Analysen von Lebenszyklen und Natural Capital Accounting, die mit digitalen Werkzeugen aufbereitet werden.

Bei LAND haben wir dafür die Plattform Ecoverse entwickelt. Es handelt sich um eine neue, KI-basierte „Nature Intelligence Plattform“, die durch die Kombination von Künstlicher Intelligenz, Umweltanalysen und Landschaftsplanung komplexe Daten in operative und entscheidungsrelevante Instrumente umwandelt. Dazu gehören Echtzeitanalyse und Kartierung grüner Infrastruktur sowie der ökologischen Vorteile von Planungsmaßnahmen, die →

noventic Climate Smart Solutions

Simulation zukünftiger Szenarien zur Unterstützung fundierter Planungsentscheidungen, die Überwachung und Nachverfolgung ökologischer Leistungen und Umweltindikatoren (ESG) über verschiedene Zeithorizonte hinweg sowie klare und interaktive Kommunikation der Projektauswirkungen zur Förderung der Einbindung der Interessengruppen.

Die Frage lautet nun, wie sich unser Vermögen insgesamt verändert, wenn wir lebensnotwendiges Naturkapital verbrauchen oder erhalten. Aus dieser Sicht erweitert die Naturkapitalbilanz die klassische Unternehmensbilanz um eine ökologische Dimension. Sie macht sichtbar, dass wirtschaftlicher Erfolg nicht allein durch finanzielle Rendite bestimmt wird, sondern gerade davon abhängt, ob die natürlichen Lebensgrundlagen, auf denen jede Bautätigkeit beruht, erhalten bleiben. Nachhaltiges Bauen wird damit nicht nur zu einer ökologischen oder ethischen Verpflichtung, sondern zu einer Form langfristiger Vermögenssicherung – für Unternehmen ebenso wie für die Gesellschaft.

Angesichts solcher Ziele steht ein Paradigmenwechsel an. Besonders der urbane Raum darf nicht länger allein nach gewinnorientierten Interessen organisiert werden. Gutes Zureden reicht nicht. Es braucht Verpflichtungen. Sicher: Natur Eigenrechte zuzusprechen, wie es hier und da in der Wissenschaft diskutiert wird, scheint kein praktikabler Weg zu sein.



1

PIAZZALE

LORETO
in Mailand. Ein
paradigmatischer
Wandel von
einem auto-
gerechten, grauen
Verkehrsknoten-
punkt hin zu
einem grünen,
menschenzent-
rierten Stadtraum

2

PORTA NUOVA MAILAND

Aus einer
Industrie- und
Brachfläche wur-
de ein vertikal
verdichtetes und
nachhaltiges
Finanz- und
Dienstleistungs-
zentrum

Aber zum Beispiel Deutschland (Artikel 14 Grundgesetz) oder Italien (Artikel 42/43 der Verfassung) haben durch die soziale Verpflichtung des Eigentums über Jahrzehnte hinweg einen Interessensausgleich zwischen Kapital und Arbeit und eine demokratisch organisierte Entwicklung der Gesellschaft ermöglicht.

Jetzt muss eine durch die Verfassung garantierte ökologische Verpflichtung des Eigentums dazukommen, um einen Interessensausgleich zwischen Kapital und Natur mit dem Ziel von mehr Lebensqualität zu erreichen. Das deutsche Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil zum Klimaschutz 2021 einen ersten Schritt in diese Richtung gemacht, nun sollte der zweite folgen.

BRENNENDE FRAGEN

Die europäische Verordnung über die Wiederherstellung der Natur („Nature Restoration Law“) von 2024 nimmt – wie oben angedeutet – die Mitgliedstaaten in die Pflicht, ihre Umwelt nicht nur zu schützen, sondern in einen „guten ökologischen Zustand“ zurückzuführen. Der Artikel 8 der Verordnung fordert ausdrücklich die Wiederherstellung städtischer Ökosysteme. Bis Ende 2030 darf es auf nationaler Ebene keinen Nettoverlust von Grünflächen in urbanen Räumen geben, anschließend muss der Anteil sogar zunehmen. Die Kriterien für den Zielzustand müssen bis 2030 entwickelt werden.

Die eigentliche Herausforderung liegt nun in der Umsetzung, und hier zeichnen sich bereits unterschiedliche nationale Auslegungen ab. Italien hat mit seinem „Piano Nazionale di Ripristino“ (PNR) reagiert und die Wiederherstellung als sektorübergreifende Strategie konzipiert, die städtische Ökosysteme, ökologische Vernetzung und gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Naturpläne stark integriert. Es ist ermutigend zu sehen, dass mehrere Erfahrungen von LAND, darunter unsere Arbeit in Bozen und Trient, zu dieser nationalen Debatte beitragen.

Deutschland entwickelt derzeit seinen „Nationalen Wiederherstellungsplan für die Natur“ (NWP) im Rahmen eines partizipativen Prozesses, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf Wäldern, Mooren, Flüssen, Agrarlandschaften und der Vernetzung von Ökosystemen liegt. Während städtische Ökosysteme im europäischen Rahmen berücksichtigt werden, neigt die deutsche Debatte nach wie vor dazu, Städte und Landschaften aus getrennten planerischen Blickwinkeln zu betrachten, wodurch erhebliches Potenzial für eine stärkere Integration ungenutzt bleibt.

Aber eröffnet die anstehende Verordnung nicht gerade in Städten und ihren Randgebieten die Chance, einem gesamtgesellschaftlichen Prozess der urbanen Entwicklung Antrieb zu geben? Ihn mit einem Hand-in-Hand von Ökologie und Ökonomie als Türöffner für eine neue Zeit zu nutzen? Wer jetzt noch wie Teile der Politik die notwendige Forderung nach mehr Natur und zirkulärer Bau- und Immobilienwirtschaft in der Stadtentwicklung als wirtschaftsfeindliches Narrativ denunziert, lässt uns unter Missachtung der klimatischen Herausforderungen mit brennenden Fragen allein. Viele Unternehmen sind da schon weiter.



2