

im immobilienmanager

entscheidend für Entscheider

www.immobilienmanager.de

#5.2026

**Resilienz wird zum
Standortfaktor**

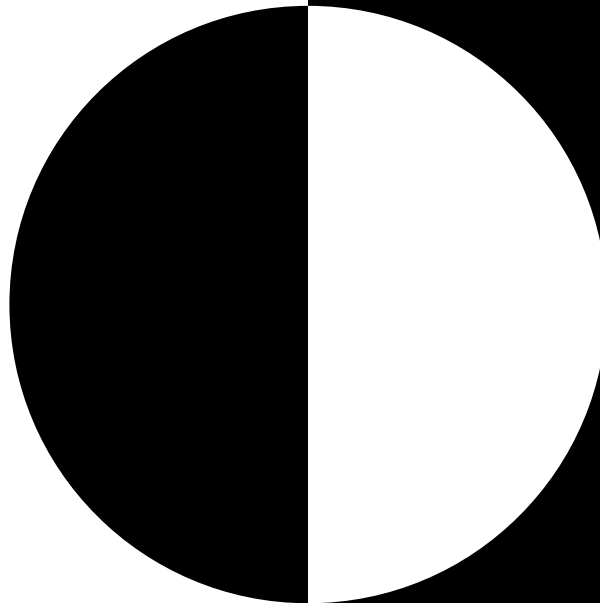
Neue Risiken verändern die
Anforderungen an Immobilien.

**Der frühere Markt kommt
nicht zurück**

Expo Real: Mehr Transaktionen,
aber kein breiter Aufschwung

Zehn Thesen zum Immobilienmarkt,
zehnmals Widerspruch und Zustimmung

Schwarz. Weiß. Punkt?





Nehmen Sie Kontakt
mit mir auf!

Susanne Janßen
Head of Real Estate Düsseldorf
BayernLB

Näher dran. Düsseldorf

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 NRW. 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

Nur scheinbar eindeutig

Die Besucherzahlen der Expo Real bleiben hoch – trotz Krise. Warum?

Ich habe mal nachgerechnet. Die Expo Real 2026 dürfte meine 14. Messe in München sein. Dabei ist es die zweite große Krise für mich. Angefangen habe ich 2006. Damals stand die Branche kurz vor der Subprime-Krise.

Vor 20 Jahren kamen 21.000 Besucher, 1.638 Aussteller, volle Hallen. 2007 ging es mit 23.800 Besuchern und 1.823 Ausstellern munter weiter. Die Immobilienwelt schien ziemlich in Ordnung. Ein Jahr später war Lehman pleite, und plötzlich ging es nicht mehr um Renditen, sondern darum, wer überhaupt noch finanziert. Die Stände auf der Messe waren trotzdem voll. Manches Gespräch dürfte allerdings deutlich nervöser geführt worden sein.

Fast zwei Jahrzehnte später fühlt sich die Krise anders an. Es gab keinen Lehman-Moment. Dafür zieht sie sich. Zinswende, Baukosten, Regulierung und schwache Konjunktur treffen auf Refinanzierungsdruck und die Frage, welche Immobilien künftig überhaupt noch gebraucht werden.

Und trotzdem kamen 2025 rund 42.000 Menschen zur Expo Real nach München. Vielleicht ist das die große Konstante: Gerade wenn niemand genau weiß, wohin die Reise geht, fährt die Immobilienbranche nach München.

Deshalb ist diese Ausgabe schwarz und weiß. Lohnt die Umwandlung von Büros? Kommt die große Refinanzierungswelle? Funktioniert die Digitalisierung von Immobilien mit wenig Geld? Werden die Möglichkeiten des FM überschätzt? Und sind Immobilien wirklich Infrastruktur?

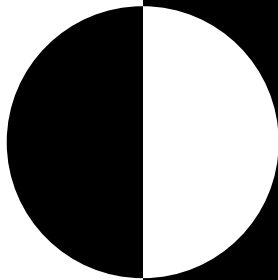
Wir haben Experten gebeten, Position zu beziehen. Pro und Contra. Schwarz und Weiß.

Denn nach 14 Expo Reals weiß ich zumindest eines: Auf der Messe klingt vieles sehr eindeutig. Die Wahrheit ist es meistens nicht.



André Eberhard
Chefredakteur immobilienmanager

TITELTHEMA 6



Die Wahrheit liegt im Grau

Deutschland wächst wieder. Die Immobilienmärkte ziehen an. Die Genehmigungen steigen. Klingt nach Aufschwung? Nur, wenn man die andere Hälfte der Zahlen weglässt. Um die zwei Seiten einer Medaille, um Zustimmung und Widerspruch geht es in unserer Titelstrecke. Zu zehn Thesen haben wir Pro- und Contra-Kommentare eingeholt. Das läuft auf eine Zuspitzung hinaus, aber das professionelle Immobiliengeschäft muss auch Widersprüche aushalten.

3 Editorial

4 Inhalt

Titelthema

- 6 Die Wahrheit liegt im Grau** Die Lage der Immobilienbranche ist weder schwarz noch weiß.
- 8 Volkswirtschaft** Deutschland wird es schwer haben, sich wieder in der weltweiten Spitzengruppe zu platzieren.
- 10 Wohnen** Die Kommunen sind entscheidend für die Lösung der Wohnungskrise.
- 12 Büro-Konversion** Die Umnutzung von Büros zu Wohnungen im großen Stil ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.
- 14 Logistik** Ohne Krisenvorsorge geht es nicht.
- 16 Einzelhandel** Nur Nahversorgungsimmobilen sind sicher.
- 18 Hotel** Das klassische Hotelkonzept überlebt langfristig nicht.
- 20 Facility-Management** Die Möglichkeiten des FM werden unrealistisch eingeschätzt.
- 22 Refinanzierung** Die Refinanzierungswelle bei Gewerbeimmobilien wird kleiner als erwartet.
- 24 Digitalisierung** Die Digitalisierung von Bestandsgebäuden ist mit geringen Investitionen möglich.
- 26 Immobilienfonds** Die Deklaration von Immobilien als Infrastruktur lädt zum Etikettenschwindel ein.

Investment

- 28 Co-Investment** Kommentar: Manager sollten selbst im Fonds investiert sein.

Nachhaltigkeit & ESG

- 30 Bezahlbares Wohnen** Kommentar ICG: Es ist kein neuer Werkzeugkasten nötig.

Energie

- 32 Batteriespeicher** Altenheim für Auto-Akkus
- 34 Bidirektionales Laden** Vom Auto ins Haus und ins Netz

Infrastruktur

- 36 Geothermie** Stärkung der Fernwärmenetze aus der Tiefe
- 38 Resilienz** Expertenrunde: Die Anpassung an Risiken wird zum Standortfaktor
- 42 ZIA** Neuigkeiten vom Zentralen Immobilien Ausschuss
- 44 Kabel & Co.** Zukunft zwischen Stromnetz und Glasfaser
- 46 Wohnraumversorgung**
Die Gewinner der kommenden Dekade

Events

- 48 **Expo Real I** Der frühere Markt kommt nicht zurück
- 50 **Expo Real II** Der Guide Münchelin für Messebesucher

Unternehmen & Köpfe

- 52 **Internationaler Investor** Galcap setzt auf Life Sciences
- 54 **Hochschulen** Grübeln über die Studienwahl

Digitalisierung

- 56 **Building Information Modeling** Die BIM World Munich ist eine Bühne für digitale Innovationen.
- 58 **Künstliche Intelligenz I** Die Auswirkungen von KI auf die Assetklassen
- 60 **Künstliche Intelligenz II** KI muss konsequent in die immobilienwirtschaftliche Praxis gebracht werden.

Management

- 62 **Bewertung** Kommentar: Alles eine Frage der Vorzeichen
- 64 **Best Practice** Die Wiedererweckung des Technologiezentrums Aachen
- 66 **Gesellschaftlicher Dialog** Interview: Wie eine Berliner Wohnungsgesellschaft ihre Mieter einbindet.
- 67 **Klimaresilienz** Kommentar: Kommen wir zu spät?

Standorte & Märkte

- 68 **Stadtentwicklung** Das Konzept der Next Generation City
- 70 **Hitze** Was steigende Temperaturen für Immobilieneigentümer bedeuten.
- 72 **Demografie** Die Mär vom Silver Tsunami
- 74 **Logistik** Resilienz durch Vielfalt
- 75 **Dänemark** Interview: Die Fehmarn-Anbindung und weitere Standortvorteile
- 76 **Polen** Regionales Kapital gewinnt an Bedeutung.
- 78 **USA** Der Datacentermarkt unterliegt stärkeren politischen Einflüssen.
- 80 **360 Grad** Die Bewerbungsphase für den immobilienmanager-Award beginnt; neue Podcasts und Online-Seminare
- 82 **Vorschau/Impressum**

Titelbild: id3 Werkstatt für Gestaltung

