AURECA

NR. 1 · NOVEMBER 2026
ERSCHEINT MONATLICH

Expertenbrief



TITEL

Das Geld wird teurer. Die Fälle werden mehr.

INTERNATIONAL

Käufer verhandeln nach. Brüssel schreibt den Pre-Pack vor.

DEUTSCHLAND

Baugeld bei 4,5 Prozent. 1.683 Insolvenzen im Oktober.

RHEIN-MAIN

Hessen mit Rekord. In Frankfurt stehen 1,4 Millionen Quadratmeter leer.

00 Auf einen Blick

FÜNF ZAHLEN, ZWEI MINUTEN

2,50 %
Einlagensatz der EZB. Pause nach zwei Erhöhungen.
EZB · 29.10.2026

4,5 %
Baugeld, zehn Jahre fest. Im März waren es 3,6.
INTERHYP · 15.10.2026

1.683
Firmeninsolvenzen im Oktober, plus neun Prozent.
IWH · 5.11.2026

12,1 %
Büroleerstand in Frankfurt. 1,40 Millionen Quadratmeter.
CUSHMAN & WAKEFIELD · Q3

+1,0 %
Wachstum 2027 laut Wirtschaftsweisen. Inflation: 3,3.
SACHVERSTÄNDIGENRAT · 11.11.2026

EDITORIAL

Zwei Jahre lang hieß es, die Zinsen würden fallen. Sie steigen. Die EZB hat 2026 zweimal erhöht, Baugeld kostet so viel wie seit anderthalb Jahrzehnten nicht.

Für Verfahren und Engagements ändert das die Rechnung. Objekte, die operativ tragen, scheitern an der Anschlussfinanzierung. Käufer verhandeln bis zur letzten Minute. Büros in zweiter Lage finden keinen Mieter.

Dieser Brief sortiert einmal im Monat, was davon zählt. Kurz, mit Quelle, auf drei Ebenen: Welt, Deutschland, Rhein-Main.

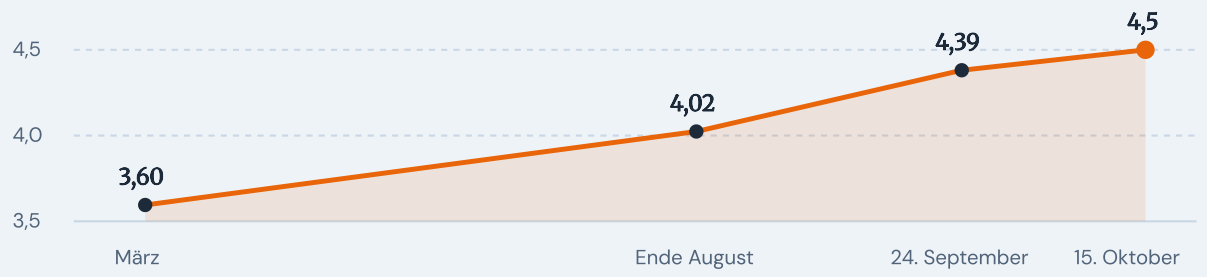
THORSTEN SEEBER · MARTIN ACKERMANN · MARKUS KROLL

INHALT

01 International 3
02 Deutschland 4
03 Rhein-Main 5
04 Ausblick 5
05 Was das für Verfahren heißt 6
06 Good to know 6

DIE KURVE DER AUSGABE

Baugeld, zehn Jahre fest, in Prozent



QUELLE: INTERHYP, STICHTAGSWERTE 2026 · EIGENE DARSTELLUNG

01 International

EUROPA · KAPITALMARKT · RECHT



TRANSAKTIONEN

Der Preis gilt nur bis zur Unterschrift

Käufer drücken vereinbarte Preise für Gewerbeimmobilien kurz vor Abschluss um zwei bis drei Prozent, vereinzelt um mehr als zehn. Der Grund ist die Finanzierung: Steigen die Renditen, geben Banken weniger Kredit auf dasselbe Objekt. Das Transaktionsvolumen in Europa fiel im dritten Quartal auf 43 Milliarden Euro, den niedrigsten Wert seit drei Jahren.

QUELLE MSCI, ZITIERT NACH FINIMIZE · NOVEMBER 2026

RECHT

Brüssel bestellt den Pre-Pack

Die Richtlinie (EU) 2026/799 setzt Mindeststandards für Pre-Pack-Verkäufe, Anfechtung, Gläubigerausschüsse und Antragspflichten. Sie ist seit 21. April in Kraft, für die Umsetzung bleiben zwei Jahre und neun Monate. Der vorbereitete Verkauf aus der Insolvenz kommt damit auch nach Deutschland.

QUELLE AMTSBLATT DER EU · MATHESON

GELDPOLITIK

Die EZB wartet. Die Inflation nicht.

Der Einlagensatz bleibt bei 2,50 Prozent. Nach zwei Erhöhungen im Juni und September legt der Rat eine Pause ein, obwohl die Teuerung im Euroraum bei 3,8 Prozent liegt. Ein weiterer Schritt ist nicht vom Tisch. Anfang Februar wechselt die Spitze der Notenbank.

QUELLE EZB · BÖRSEN-ZEITUNG · 29.10.2026

43 Mrd. €

So wenig wurde in Europa in einem Quartal seit drei Jahren nicht mehr mit Gewerbeimmobilien umgesetzt.

ZAHL DER AUSGABE · MSCI, Q3 2026

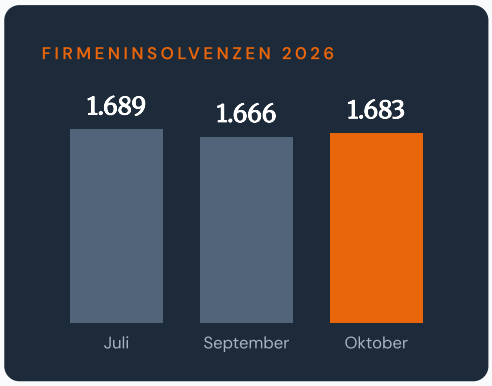
02 Deutschland

INSOLVENZEN

1.683. Und kein Ende.

Mit 1.683 Firmenpleiten liegt der Oktober neun Prozent über dem Vorjahr. Seit Beginn der Erhebung 2020 fiel nur der September 2024 höher aus. Bei den größten Fällen waren rund 16.800 Arbeitsplätze betroffen, 45 Prozent mehr als im Vormonat.

QUELLE IWH-INSOLVENZTREND · DPA · 5.11.2026



QUELLE: IWH · PERSONEN- UND KAPITALGESELLSCHAFTEN

FINANZIERUNG

Zehn Jahre fest: 4,5 Prozent

Baugeld mit zehnjähriger Bindung kostete Mitte Oktober rund 4,5 Prozent, im März waren es 3,6. Kurze Laufzeiten sind inzwischen teurer als lange. Wer 2027 anschlussfinanziert, rechnet neu.

QUELLE INTERHYP · 15.10.2026

PREISE

Wohnen hält. Büro gibt nach.

Der Preisindex der Pfandbriefbanken bewegt sich mit plus 0,2 Prozent zum Vorjahr kaum noch. Käufer von Wohnimmobilien zahlten 1,0 Prozent mehr, für Büros sanken die Preise. Die Schere öffnet sich weiter.

QUELLE VDP-IMMOBILIENPREISINDEX · Q3 2026

KONJUNKTUR

Mehr Wachstum, mehr Inflation

Die Wirtschaftsweisen heben ihre Prognose auf 1,3 Prozent für 2026 und 1,0 Prozent für 2027. Zugleich erwarten sie 3,3 Prozent Inflation im kommenden Jahr. Das Gutachten trägt den Titel „Finanzpolitik vor harten Entscheidungen“.

QUELLE SACHVERSTÄNDIGENRAT · 11.11.2026

KAPITALMARKT

Vonovia auf dem Stand von 2023

Eine gesenkte Prognose ließ den Kurs einbrechen. Der Konzern ist 2026 der schwächste Titel der europäischen Branche. Der Abschlag zum Nettovermögenswert ist hoch, der Markt glaubt den Bewertungen nicht.

QUELLE BÖRSEN-ZEITUNG · NOVEMBER 2026

16.800

Arbeitsplätze hingen im Oktober an den größten Insolvenzen. Gegenüber der Zeit vor Corona hat sich die Zahl mehr als verdoppelt.

ZAHL AUS DEUTSCHLAND · IWH, OKTOBER 2026

03 Rhein-Main

FRANKFURT · HESSEN · UNTERMAIN



BÜROMARKT

Frankfurt: 1,4 Millionen Quadratmeter warten

Ende September standen rund 1,40 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer, das sind 12,1 Prozent. Für Toplagen zahlen Mieter inzwischen 55 Euro je Quadratmeter. Der Markt teilt sich: Neues ist knapp, Altes bleibt liegen.

QUELLE CUSHMAN & WAKEFIELD · 7.10.2026

INSOLVENZEN

Hessen stellt einen Rekord auf, den keiner wollte

180 Firmeninsolvenzen im Oktober. Mehr gab es in Hessen in keinem Monat seit Beginn der Erhebung im Januar 2020.

QUELLE IWH · BÖRSEN-ZEITUNG · 5.11.2026

04 Ausblick

WAS DIE INSTITUTE ERWARTEN

ZINSEN

Baugeld bleibt über vier Prozent

Bis Jahresende erwarten die Fachleute von Dr. Klein für zehn Jahre eine Spanne von 4,0 bis 4,5 Prozent, stabil bis leicht steigend.

DR. KLEIN · NOVEMBER 2026

INSOLVENZEN

Rund 25.900 Verfahren im Gesamtjahr

Allianz Trade rechnet für 2026 mit acht Prozent mehr Firmeninsolvenzen. Das IWH hält bis Jahresende sinkende Monatswerte für möglich.

ALLIANZ TRADE · 27.10.2026 · IWH

GEWERBE

Die Refinanzierungswelle rollt

2026 werden in Deutschland Gewerbekredite über mehr als 40 Milliarden Euro fällig. Die meisten wurden zu einem Bruchteil der heutigen Zinsen abgeschlossen.

REFIRE · 2026

WOHNEN

Knappheit stützt die Mieten

In den sieben größten Städten stiegen die Neuvertragsmieten im dritten Quartal um 3,0 Prozent. Der Neubau bleibt hinter dem Bedarf zurück.

VDP · Q3 2026

EINSCHÄTZUNG AURECA

Teures Geld trifft auf fällige Kredite. Wir erwarten 2027 mehr notleidende Gewerbeobjekte in B-Lagen, weniger im Wohnen. Wer Sicherheiten hält, sollte jetzt prüfen, welche Objekte eine Anschlussfinanzierung nicht tragen.

05 Was das für Verfahren heißt

DREI FOLGERUNGEN

1

Die Anschlussfinanzierung wird zum Auslöser

Objekte, die operativ tragen, scheitern am neuen Zins. Früh mit den Gläubigern sprechen, bevor die Fälligkeit das Gespräch erzwingt.

2

Leerstand ist ein Nutzungsproblem

Büros in zweiter Lage finden keinen Mieter, auch nicht billiger. Erst repositionieren, dann verkaufen. Die Reihenfolge entscheidet über den Erlös.

3

Den Pre-Pack heute üben

Wer Investorenprozesse schon jetzt dokumentiert und Bieter gleich behandelt, ist für das neue Recht gerüstet.

06 Good to know

WISSEN, NACH DEM KEINER FRAGT

WOHER DIE WÖRTER KOMMEN

ITALIENISCH

Bankrott

Banca rotta, die zerbrochene Bank. Gemeint ist der Tisch des Geldwechslers. Wer nicht mehr zahlen konnte, verlor seinen Platz am Markt.

JIDDISCH

Pleitegeier

Kein Vogel. Plejte heißt Flucht, der plejte gejer ist einer, der sich davonmacht. Den Geier hat erst der deutsche Volksmund daraus gemacht.

LATEIN

Konkurs

Concursus creditorum, das Zusammenlaufen der Gläubiger. Alle rennen hin. Das Bild stimmt bis heute.

GRIECHISCH

Hypothek

Hypothēkē heißt Unterlage, Unterpfand. Die Engländer sagen es härter: mortgage, aus dem Altfranzösischen, das tote Pfand.

LATEIN

Fiskus

Fiscus war ein geflochtener Korb, in dem die Römer Geld aufbewahrten. Aus dem Korb wurde die Staatskasse.

LATEIN

Kredit

Von credere, glauben. Jeder Kredit ist ein Vertrauensvorschuss. In Verfahren sieht man, wie viel davon übrig ist.

06 Good to know

FORTSETZUNG

WÖRTER, DIE UNS FEHLEN

JAPANISCH

Tsundoku

Bücher kaufen und ungelesen stapeln. Lässt sich auf Gutachten übertragen.

JAPANISCH

Madogiwa-zoku

Der Stamm am Fenster: Angestellte, die man ohne Aufgabe an den Fensterplatz gesetzt hat. Vorstufe mancher Restrukturierung.

FINNISCH

Kalsarikännit

Sich allein zu Hause in Unterwäsche betrinken, ohne Absicht auszugehen. Die Finnen haben dafür ein Wort. Und ein Emoji.

SCHWEDISCH

Lagom

Nicht zu viel, nicht zu wenig. Genau richtig. Die schwedische Definition eines guten Auffangangebots.

SCHWEDISCH

Bambubjörn

Der Bambusbär. So heißt in Schweden der Große Panda. Hat mit Insolvenzen nichts zu tun. Musste trotzdem rein.

DEUTSCH, SEIT 1897

ZVG

Jede Zwangsversteigerung folgt einem Gesetz, das am 1. Januar 1900 in Kraft trat. Am selben Tag wie das BGB.

FUNDSTÜCK

> „Die gewöhnlichen Positionen haben sich gewöhnlich entwickelt, die außergewöhnlichen außergewöhnlich."

AUS EINEM LAGEBERICHT · ÜBERLIEFERT AUS DER PRAXIS · IHR FUNDSTÜCK AN MAIL@AURECA.DE

IN VORBEREITUNG

Rhein-Main Restructuring Circle

Sechs Abende im Jahr. Insolvenzverwalter, Banken, Berater. Ein Fachimpuls, ein Abendessen. Auf Einladung.

AURECA Expertenbrief · erscheint monatlich · Herausgeber: AURECA, Siemensstraße 24–26, 63755 Alzenau · Redaktion: Thorsten Seeber, Martin Ackermann, Markus Kroll · Alle Angaben ohne Gewähr, Stand 16. November 2026 · Die Meldungen fassen öffentlich zugängliche Quellen zusammen und ersetzen keine Beratung · Wortherkünfte nach Duden und Kluge · Abbestellen: mail@aureca.de