

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

# Brief

NR. 589 | 50. KW | 09.12.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## Sehr geehrte Damen und Herren,

meine **Kfz-Versicherung** (HUK in SF36) **hat sich um rund 60%** von gut 1.000 Euro auf über 1.600 Euro in einem schadenfreien Jahr für einen Diesel-Hybrid erhöht. **Grund ist der Elektroanteil**, der bei Hybriden und reinen Elektroautos einfach eine zusätzliche Reparaturkosten-Komplikation darstellt. **Hätte man eigentlich bei Kauf wissen können. Schön blöd.** Für damals 10.000 Euro Hybrid-Aufschlag und gut 20 km Reichweite schlepe ich 300 kg-Zusatz-Giftmüll und -Reparaturrisiko in einem ansonsten schönen Auto durch die Welt. Ich rechnete es Ihnen 2020 vor. **Das nennt man wohl First-Mover-Disagio.**

Meine Tochter versucht seit vier Monaten ein Visum für ein dreimonatiges Praktikum in den USA zu bekommen. Mit Praktikantengehalt wird das quasi zu einem Einwanderungsersuchen mit vollem Visum-Programm, Nachweis des Studienabschlusses und Bürgerschaft der Eltern für etwaige Differenzen. **Hätte man eigentlich wissen können. Schön blöd.** Der Sohn einer Golf Freundin ist für ein Work-and-Travel-Jahr nach Australien gereist und hat vorsichtshalber Arbeits- und Touristen-Visum beantragt. Mit Touristen-Visum ist er eingereist. Damit war der „Work“-Teil für den Touristen allerdings verboten. Jetzt hofft er, von Bali aus wieder mit Arbeitsvisum einreisen zu können. **Hätte man eigentlich wissen können. Schön blöd.** Schließlich ist bekannt und akzeptiert, dass erfolgreiche Einwanderungsländer wie Kanada, USA oder Australien eine anspruchsvolle Einwanderungspolitik betreiben. **Andererseits, wie sollen 25-jährige „Kinder“, die in einem Paradies aufgewachsen sind, das das sich jeder, der an der Grenze nur das Wort „Asyl“ brabbeln kann, einreisen und in das Sozialsystem einklinken kann, so etwas wissen? Und wir werden noch einmal neu nachdenken müssen. In welches Sozialsystem werden die 3,6 Mio. Binnenflüchtlinge der Ukraine ziehen, wenn klar ist, dass sie nicht in ihre dann russische Heimat zurückkehren können? (Vgl. S. 12).**

Auf mein letztes Editorial bekam ich den Hinweis, dass es sich teilweise, wie ein AfD-Programm anhöre. Das war jetzt ehrlich freundlich gemeint, da meine Anti-AfD und Pro-Liberal/Konservativ-Einstellung bekannt ist. **Trotzdem macht der Hinweis zwei Bausteine auf. Zum einen: Darf man der AfD ein Meinungsmonopol zugestehen, wenn sie Teile des gesunden Wirtschaftsverständes aufgreift und sich wahltaktisch geschickt um tatsächliche Bedenken eines immer größer werdenden Bevölkerungsteils kümmert? Zum Anderen: Ich kenne ich das Programm nur auf Tagesschau-Niveau. Außerdem ist offen, wer wen abschreibt. Bereits vor vielen Jahren und vor den großen AfD-Erfolgen wies ich darauf hin, dass Wähler mit der durchaus legitimen und vertretbaren Meinung, ein Staat definiere sich durch Grenzen und eine eigene Währung, im Parteienspektrum kein Kreuzchen mehr machen könnten. Außerdem kann man Fakten und Wahrscheinlichkeiten nicht ignorieren. Der Klimawandel wird zu einer Völkerwanderung führen, auf die wir uns vorbereiten müssen. Über das „wie“ müssen wir sprechen. Und auch die übrigen Aspekte meines letzten, eher ersten Editorials sind leider real und werden auch von „richtigen“ Wirtschaftsweisen von den Dächern gepfiffen. Und das führt natürlich zum Erfolg von Populisten. Und die für mich schlimme latente **Zusatzfrage lautet, ob die Demokratie tatsächlich noch die Herrschaftsform ist, die in Zeiten geopolitischer Neuorientierung, von Big Data und von explodierender Künstlicher Intelligenz die größte Erfolgswahrscheinlichkeit hat.****

Auf unserer **immpresseclub-Tagung**, dem inoffiziellen Verband der Immobilienjournalisten (vgl. S. 3), dessen Vorsitzender ich seit genau 20 Jahren bin, **legte ich im prominenten China Club meine letztjährigen Prognosen in meinem Eröffnungstatement auf die Goldwaage.** Ich wurde damals zu Optimismus aufgerufen. Aber: Zu den 6 großen Wellen, die ich Ihnen ab 2022 beschrieb, die die Immobilienwirtschaft hart treffen können, und die oft von mir beschriebene Vielzahl der volkswirtschaftlichen „Ds“ bleibt das Fazit: **Es kam, wie es kommen musste, oder es kam schlimmer. Es kam nie besser.** Ich schreibe das für die erste Januar-Ausgabe mit einem **Ausblick 2025, dem Jahr der Wahrheit**, noch für Sie zusammen. **Hans-Lothar Domröse**, ehem. 4-Sterne General und Stabschef der NATO-Missionen im Kosovo und Afghanistan, **ordnete für die über 30 Immobilienjournalisten** die aktuellen geopolitischen Entwicklungen ein (vgl. S. 3). **Die negative Botschaft:** Die Welt befindet im Krieg. Wir müssen uns vorbereiten. **Die positive Botschaft:** Die zwei großen Kriege werden nächstes Jahr stillgelegt. Aber auch da ist Deutschland über seine bisherigen „roten Linien“ hinaus gefordert.

**Heute interessant:** Die externen Beiträge „Digitalisierung als Treiber - Potenziale im Logistikmarkt noch besser nutzen“ von **Michael Thomann, Real I.S. AG** und „Hotelmärkte weiter im Aufwind“ von **Daniela Fischer, DekaBank**. Ansonsten ist heute neben dem Blick auf die üblichen Marktentwicklungen die Analyse bekannter Professoren, die der **GdW** veröffentlicht, dass **545 Mrd. Euro Sanierungsinvestitionen der letzten 12 Jahre nicht zu einer messbaren Ersparnis des Energieverbrauchs pro qm geführt haben**, nachdenklich machend. (S. 8). Interessant ist sicherlich auch der **bislang nicht berücksichtigte Aspekt der Ukraine Binnenflüchtlinge** (S. 4).

**Antworten auf meine Frage aus den späten 90er Jahren „Was passiert, wenn der Kapitalanlagebedarf in Immobilien zu groß wird?“** lieferten der **irre Bewertungshype** des letzten Zyklus. Nachdem jetzt Investoren und Banken in vielen Bereichen mit dem, was sie eigentlich können sollten, gescheitert sind, wenden sie sich **neuen Nischen zu**, wie z. B. Rechenzentren, **von denen sie gar keine Ahnung haben** (S. 18). Das kenne ich noch aus der Internet-Euphorie, die jetzt durch die KI-Euphorie abgelöst wird.

Eine weitere Antwort, **die jeden erfahrenen Profi und vor allem institutionelle Anleger** hinsichtlich des Vergessens handwerklicher und möglicherweise haftungsrechtlich relevanten Grundlagen des Immobilieninvestments für externe Anleger **fassungslos machen könnte**, lieferte **Michael Keune** von der Berliner Wohninvestment-Auslagerung der **Catella** – nicht zu verwechseln mit den Münchener und Düsseldorfer Gesellschaften - am Beispiel eigenen Ungeschicks und wohl auch des Marktes mit Blick auf Forward-Funding in der **Immobilien Zeitung** v. 28.11.24. **Ich kann das Vergessen (oder nie gelernt haben) immobilienwirtschaftlicher Grundlagen und den Umgang mit Anlegergeld einfach nicht glauben – ein lesenswertes Selbstbekenntnis.**

*Manfred*



## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>Wintertagung des <i>imm</i>presseclub e.V.</b> zum 20. Jubiläum (Wrede/ Rohmert)	3
<b>GdW:</b> 545 Mrd. Euro durch Energiesparschornstein gejagt (Rohmert)	8
<b>JLL:</b> Bürovermietung - Verlangsamung in ganz Europa (Rohmert)	9
<b>LaSalle IM:</b> Eine neue Ära für die europäische Immobilienwirtschaft (Rohmert)	10
<b>BPD/ bulwiengesa:</b> Wohnungskrise gewinnt weitere Brisanz (Rohmert)	12
<b>RICS:</b> Globaler Immobilienmarkt in der Anfangsphase einer Erholung (Rohmert)	13
<b>JLL:</b> Neukredite der Banken schrumpfen weiter (Rohmert)	18
<b>vdp-Jahresempfang:</b> FDP-Chef Lindner: „Banken sind der Blutkreislauf unserer Volkswirtschaft“ (Wrede)	19
<b>Europäische Einzelhandelsinvestments</b> geben nach, aber erhöhen Anteil (Rohmert)	20
<b>Catella</b> startet umfassendes Wohnungsbauprogramm CILG (Wrede)	21
<b>Mastercard:</b> Black Week eröffnet Weihnachtsendspurt 2024 (Wrede)	22
<b>C&amp;W:</b> Mailänder Via Montenapoleone entthront Fifth Avenue (Wrede)	23
<b>Paloma-Quartier</b> Hamburg (Richter)	23
<b>Serie:</b> Völ(c)ker hört die Signale (Völcker)	25
<b>Impressum</b>	25

### Fremdbeitrag

<b>Digitalisierung als Treiber</b> (Michael Thomann, Real I.S. AG)	15
<b>Hotelmärkte</b> weiter im Aufwind (Daniela Fischer, DekaBank)	16

### Der Immobilienbrief Köln (Dr. Karina Junghanns)

<b>Wohnungsmarkt Köln:</b> Preise sinken	26
--	----

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Daniela Fischer; Dr. Karina Junghanns**, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Sabine Richter; Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Michael Thomann, Winfried D.E. Völcker; Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe; Empira AG, Finexity Services GmbH, Garbe Unternehmensgruppe, RAG Montan Immobilien, Sonar Real Estate, Vanderlicht; vdp Research GmbH sowie HypZert.

**rohmert**medien

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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.

## WINTERTAGUNG 2024 DES **IMMPRESSECLUB** E.V. ZUM 20. JUBILÄUM

Top-Immobilienjournalisten diskutieren über Branche und deren Perspektive in herausfordernden Zeiten

Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“,  
Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",

Vergangene Woche trafen sich zur Winter-Tagung 2024 des **immpresseclub** e.V. fast 60 Teilnehmer - Journalisten der Immobilien- und Immobilienfondsszene, Immobilien-Ressortleiter renommierter Publikumsmedien und einzeln geladene Gäste. Der **immpresseclub** e.V. nennt sich seit nunmehr 20 Jahren als inoffizieller Verband der Immobilienjournalisten „Arbeitsgemeinschaft deutschsprachiger Immobilienjournalisten“. Das vermeidet die bei vielen Verbänden übliche Vereinsmeierei. Im noblen Ambiente des China Clubs Berlin und Restaurant Medini feierte der **immpresseclub** 20-jähriges „aktives“ Bestehen. Die beiden Corona-Jahre mussten wir überspringen. Dafür stimmt das persönliche Jubiläum „20 Jahre Vorsitz“ des **immpresseclub** von „Der Immobilienbrief“-Gründer und Herausgeber Werner Rohmert.

„Kommt sie oder kommt sie nicht?“ war wohl die meistgestellte Frage unter den **immpresseclublern** 2024. Sie war eingeladen, sie hatte zugesagt, das Programm wurde flexibel um sie herumgeplant und dann – konnte sie nicht kommen. Die Rede ist von Bundesbauministerin **Klara Geywitz**, die zum Bilanztreffen des Bündnis bezahlbarer Wohnraum geladen wurde.

In seiner Begrüßungsansprache thematisierte **imm-**  
**presseclub** e.V. Vorstandsvorsitzender **Werner Rohmert** Historie, Gegenwart und Zukunft der Immobilienwirtschaft.

Die Zusammenfassung der Prognosen des letzten Jahres und ihr Gewicht auf der Goldwaage der Realität behält sich Rohmert für die Weihnachts- oder Neujahrsausgabe von „Der Immobilienbrief“ vor. Vorab, privates Wohnen schlägt sich tapfer, vieles kam, wie es für jeden kommen musste, der rechnen kann, aber ganz oft kam es schlimmer als erwartet. Der Höhepunkt der Bauträgerkrise kommt erst 2025. Die Bürokrise zieht sich noch länger, denn Miet- und Zinsausläufe tröpfeln ebenso wie die Sanierungsagonie der Nichtmachbarkeitserkenntnis vor sich hin. Und viele geschlossene Immobilienfonds ab Auflage 2018 dürften ohne starke Unterstützung des Initiators in der aktuellen Gemengelage in die Kategorie „chancenlos“



**Werner Rohmert,**  
Vorstandsvorsitzender  
**immpresseclub** e.V.

fallen. Der Tenor bleibt aber, ein deutsches 80 Mio.+-Einwohnervolk bleibt nicht auf Dauer in der Stagnationsfalle.

Nachdenklich machte der erste Vortrag von **Hans-Lothar Domröse**, ehem. 4-Sterne General und Stabschef der NATO Missionen im Kosovo und Afghanistan, der die aktuellen geopolitischen Entwicklungen für die Teilnehmer mit seinem Vortrag „(Europäische) Sicherheit inmitten Globaler Machtverschiebungen“ einordnete. Die Welt be-



findet sich im Unruhezustand, war die Einleitungsbotschaft von Domröse. 1 Mio. Soldaten seien dem Ukraine-Krieg tot oder verwundet zum Opfer gefallen. Russland sei militärisch nicht zu besiegen. Daran ändere keine Taurus-Lieferung irgendetwas. Das israelische Ziel „to clear Gaza from Hamas“ ginge gleichfalls nicht. Gaza sei Hamas. Hinsichtlich des Überfalls auf Israel sagte der erfahrene General, er habe etwas vergleichbar Grausames in unserer Zeit weder je gesehen oder davon gehört. Die Hamas-Kämpfer hätten in bislang beispielloser Weise über 1.200 Zivilisten, von denen viele einfach nur auf einem Volksfest tanzten, ohne Anlass umgebracht, vergewaltigt und entführt und hätten sich dabei feierend gefilmt. Das ganze Ausmaß der Grausamkeit sei einer Öffentlichkeit nicht zumutbar. Darüber hinaus sei die Welt voll von Konflikten.

Die positive Botschaft lautet aber Ukraine- und Gaza-Krieg werden im kommenden Jahr zur Ruhe kommen. Der Hisbollah-Waffenstillstand sei nur in Verbindung mit einem Plan zur Beendigung des Gaza-Kriegs möglich gewesen. Für einen dauerhaften Waffenstillstand in der Ukraine sei der Einsatz von Nato-Truppen in einem entmilitarisierten Streifen

## Personalien

**Essen:** Der Aufsichtsrat der **BIB – BANK IM BISTUM ESSEN** hat mit sofortiger Wirkung die laufenden Verträge von Vorstandssprecher **Dr. Peter Güllmann** vorzeitig bis 2033 und von Risikovorstand **Christian Kastens** bis 2032 verlängert.

**Bochum:** Die **EBZ Business School** gibt die Verleihung der Honorarprofessur an den Wohnungs- und Immobilienmarktexperten **Dr. David Wilde** bekannt. Am 23. November 2024 überreichte Rektor **Prof. Dr. Daniel Kaltofen** die Urkunde an den wissenschaftlichen Leiter des hiesigen eG21-Instituts für genossenschaftliche Zukunftsfragen. Hauptberuflich leitet Dr. Wilde seit vielen Jahren das Hattinger Wohnungsunternehmen **hwg** als Vorstandsvorsitzender.

**Berlin:** **Alexander Ego** (36) wurde zum Geschäftsführer der Berliner Niederlassung von **Realogis** bestellt. Zuletzt war Ego seit 2018 bei **BNP Paribas** als Director Logistics & Industrial Advisory.

## Firmen-News

**Zug:** Die **Empira AG** wird ab Anfang 2025 Teil der **Partners Group**, einem der weltweit führenden Investmentmanager im Bereich Private Markets. Im Rahmen dieser Transaktion wird Empira als spezialisiertes, eigenständiges Immobilienunternehmen innerhalb der Partners Group agieren. Durch den Zusammenschluss entsteht eine voll integrierte, global ausgerichtete Immobilieninvestmentplattform mit mehr als 50 Mrd. US-Dollar Assets under Management.

in der Größenordnung mehrerer Divisionen nötig. Ansonsten drohe jederzeit ein Aufleben der Kämpfe. Daran müsse sich Deutschland beteiligen. Hierfür müssten die Planungen jetzt bereits beginnen. Allein die Verlegung von vielleicht 5.000 Soldaten erfordere mehrere Wochen. Verteidigungsminister **Boris Pistorius** (SPD) hält jedoch eine Debatte darüber derzeit nicht für sinnvoll. Voraussetzung für eine solche Friedensmission sei ein Waffenstillstand, betonte auch Domröse. Deutschland verfüge über moderne Panzer, Schiffe und Flugzeuge und könne helfen. Davon könne man einiges zur Verfügung stellen. Ein Problem bestehe: Derzeit benötige man starke Führung in den Westmächten für eine Lösung. Aber **Biden**, **Scholz** und **Macron** seien weitgehend handlungsunfähig.



**Hans-Lothar Domröse**, ehem. 4-Sterne General und Stabschef der NATO Missionen im Kosovo und Afghanistan

Mit Blick auf Gaza sähe es nicht besser aus. Hamas sei nicht auszurotten. Jedem toten Hamas-Mitglied folge bereits die nächste Generation. Die von Israel angestrebte Ein-Staaten-Lösung ginge auch nicht, da allein aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in wenigen Jahren in Israel mehr gleichberechtigte Palästinenser leben würden als Israelis. Der Konflikt sei nicht lösbar.

Eine klare Sichtweise vermittelt er mit Blick auf den ukrainischen Präsidenten **Wolodymyr Selenskyj**. Während der afghanische Präsident, **Aschraf Ghani**, bereits bei dem **ERSTEN Auftauchen von Moped-Banden** mit einem Hubschrauber flüchtete, obwohl er eine ausgebildete Armee von 350.000 Soldaten befehligte, blieb Selenskyj in hoher Lebensgefahr vor Ort. Sie kennen noch den legendären Spruch: „Ich brauch keine Mitfahrgelegenheit ...“. Ohne das Bleiben von Selenskyj wäre die Ukraine komplett gefallen. Das zeige auch das Problem des Mullah-Regimes im Iran und den **Unterschied zwischen Unruhe und Revolution** auf. Die Frauenproteste im Iran hätten Unruhe verbreitet, seien aber ohne Führung niedergeknüppelt worden. Der Iran sei der Motor und Finanzierer von Hamas, Hisbollah und Huthi. Ohne Iran seien die nicht kriegsfähig. Deshalb seien stabile Lösung erst nach dem Ende des Mullah-Regimes möglich.

Im Fazit sei die aktuelle Weltsituation für Deutschland problematisch. Die westliche Welt habe aktuell keine handlungsfähige Führung mehr. Deutschland sei in Sicherheitsaspekten von den USA abhängig, bei Energie bleibe eine Abhängigkeit von Russland bestehen. Ökonomisch sei Deutschland von China nicht nur als Absatzmarkt, sondern auch in Bezug auf Vorprodukte und Rohstoffe anhängig. Deutschland müsse jetzt einfach ausgebliebene Investitionen der Vergangenheit nachholen. Es helfe nicht, Verfehlungen der Vergangenheit anzuprangern. Letztlich habe er die militärische Situation mitzuverantworten, aber jetzt müsse eben gehandelt werden. Wenn Deutschland sein Niveau halten wolle, ginge das nur über mehr Arbeit – längere Wochenarbeitszeit und längere Lebensarbeitszeit. Und mit Bezug auf die von Rohmert angesprochene Herausforderung der 3,6 Mio. Binnenflüchtlinge in der Ukraine, die auch Deutschland betreffen wird, ergänzte Domröse, ein weiterer Durchmarsch von Putin werde aber zu 10 Mio. Flüchtlingen führen. Da sei militärische Unterstützung hin zur Erreichung eines vertretbaren Status Quo egal, was es koste, die bessere Lösung.

**Aygül Özkan**, Hauptgeschäftsführerin **ZIA**, machte auf dem Weg zur Bilanzkonferenz mit Klara Geywitz halt im China Club um dem **immpresseclub** zum 20. jährigem Jubiläum zu gratulieren und über die Zusammenarbeit mit der scheidenden Regierung zu berichten. Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum habe aus Sicht der Immobilienwirtschaft wichtige Impulse für den Wohnungsbau gesetzt. Von einem echten Durchbruch allerdings sei Deutschland noch weit entfernt. In Zusammenarbeit der Bundesbauministerin seien wichtige Veränderungen „aufs Gleis gesetzt“ worden. Jetzt käme es

aber darauf an, den Wohnungsbau als Ganzes wieder auf Touren zu bringen. Chronischer Wohnungsmangel habe nämlich das Potenzial, das soziale Klima in diesem Land regelrecht zu vergiften. So fordert der ZIA schon starke Signale innerhalb der ersten 100 Tage der neuen Regierung. Mit der Veränderung nur eines einzigen Paragraphen, nämlich den Sonderregeln des §246 Baugesetzbuch, könnte Deutschland beim Wohnungsbau bereits ein Sprung nach vorn gelingen, so Özkan. Die Lockerungen bei Flüchtlingsunterkünften sollten unbedingt auf den Mietwohnungsbau ausgeweitet werden, und zwar ohne zeitliche oder andere Abstriche.



Aygül Özkan, ZIA

Auch zielgenauere **Lärmschutz-Auflagen** für Gewerbe hätten für die Immobilienwirtschaft hohe Priorität. Denn überzogener Lärmschutz könne zur echten Hürde für den Wohnungsbau werden. Der Ansatz der „Ampel“, in Gewerbe- und Industriegebieten Gewerbe nicht zu verdrängen, sondern durch Schutzmaßnahmen zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, war richtig, meint der ZIA. Die konkreten Vorschläge aber waren ungeeignet, um in gemischt

genutzten Immobilien und Quartieren Konflikte um das Thema Lärm zu verhindern. Damit Wohnen in Innenstädten und Ortszentren für mehr Menschen eine realistische Chance wird, müssen die Lärm-Auflagen für Gewerbe gelockert werden, so Özkan.

Der ZIA beziffert die Neubaulücke auf etwa 600.000 Wohnungen und sieht die konkrete Gefahr, dass die Zahl ohne Extra-Anstrengungen auf bis zu 830.000 im Jahr 2027 steigt. Das Schaffen von Wohnraum müsse also als gesamtgesellschaftliche Aufgabe angegangen werden, bei der auch Länder, Städte und Gemeinden einen aktiveren Part übernehmen.

**Im Anschluss stellte Rohmert sein „Minderheiten-Statement“ dagegen.** Das vorgetragene, gute und engagierte Gesetzgebungsprogramm werde im positiven Fall als kompromissvirtuose Petitesseensammlung vor allem eine neue Regulierungskaskade in Bewegung setzen. Ohne den jeweiligen, Kapital freisetzenden „großen Wurf“ für die drei großen Zielgruppen Steuerverschieber, Eigennutzer und institutionelle Anleger bleibt der Wohnungsbau in der längeren Krise. Für das Grobkonzept verspricht Rohmert für eine der beiden kommenden Ausgaben

Marketing-Anzeige

**FINEXITY**

## LANGWEILIGEN KAPITALANLAGEN EIN ENDE SETZEN

FINEXITY ermöglicht den Vertrieb von renditestarken und handelbaren Geldanlagen an eine breite Anlegerschaft bereits ab 500 EUR. Unsere Plattform bietet nicht nur eine Vielzahl von exklusiven Assetklassen wie bspw. Immobilien, Private Equity, erneuerbare Energien oder Kunst, sondern schafft über einen Zweitmarkt auch die Möglichkeit, diese Private Market Investments jederzeit und von überall zu handeln.

### Vorteile für Sie als Partner von FINEXITY

- › Attraktive Vermittlungsprovisionen
- › Kundenschutz
- › Stärkere Kundenbindung
- › Individuelle Vertriebsunterstützung
- › Fester Ansprechpartner

### Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

- › Exklusiver Investmentzugang
- › Portfolio-Diversifikation
- › Hohes Renditepotenzial
- › Regelmäßige Ausschüttungen
- › Handelbarkeit rund um die Uhr



[www.finexity.com](http://www.finexity.com)

eine Zusammenfassung auf „1er“ Seite. Im neuen politischen Umfeld wird auch das eine Vision bleiben. Es bleibt dann bei der Verwechslung von Bedarf und kaufkraftunterlegter Nachfrage. Rohmerts Fazit: **Es bleibt hoch unintelligent, es politisch zu schaffen, in einen funktionierenden und nachfrageunterlegten Markt bei nahezu beliebig verfügbarem privaten Anlagekapital die Produktion des meritorischen Gutes „Wohnen“ zu stoppen.**

**Dr. Peter Güllmann**, Sprecher des Vorstandes der **BANK IM BISTUM ESSEN e.G.**, sprach über „Immobilien mit sozialer Verantwortung“ – Fair Banking im Spannungsfeld



**Dr. Peter Güllmann**, Sprecher des Vorstandes der **BANK IM BISTUM ESSEN e.G.**

zwischen Impact Investment, Renditeerwartungen und kirchlichen Anlage- und Managementbesonderheiten“. Das fassen wir als hoch interessante Zukunftsaufgabe noch

einmal gesondert in einer der kommenden Ausgaben von „Der Immobilienbrief“ für Sie zusammen.

Einen kurzen Gründungsrückblick zum 20. Jubiläum des **immresseclubs** gab **immresseclub**-Gründer **Kaspar von Schönfels**. „Vor 20 Jahren eroberte sich die Immobilie mit all ihren unterschiedlichen Themen und Aspekten allmählich den ihr gebührenden Rang als Assetklasse“, so von Schönfels. „Damit wurde ihre volkswirtschaftliche Bedeutung anerkannt. Darüber hinaus belebte eine zunehmende Professionalisierung die ganze Branche. Dieser Prozess hatte natürlich einen großen Einfluss auf die Medien. Um mit den aktuellen Veränderungsprozessen und den damit steigenden Qualitätsansprüchen seitens der Branche und der Leser Schritt halten zu können, gründeten renommierte Immobilienjournalisten ihren eigenen Club – den **immresseclub**.“ Der detaillierte Rückblick auf die vor über 20 Jahren veröffentlichten Statements und Jugendfotos der **immresseclub**-Mitglieder war insbesondere für die Anwesenden und über sich im 20-Jahresrückblick selbst schmunzelnden Journalisten interessant.

**Paul Hock**, Geschäftsführer **Green Fusion**, gab einen noch zu analysierenden Einblick in die Perspektive, ohne investive Maßnahmen allein durch Digitalisierung des



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

**SUPERSCHNELL.**

**VERSprochen IST VERSprochen.**

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.**  
**Worauf warten Sie noch?**

KLAR &  
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &  
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &  
BERATEND



**AURELIS.DE**

**aurelis**

Heizungskellers durchaus 15% der Heizenergie einzusparen.  
**Wir bleiben da für Sie am Ball des Realitätschecks.**

**Anno August Jagdfeld** als Visionär, der das Grand Hotel Adlon und den China Club gegen viele Widerstände realisierte, machte einen kurzen 30 Jahre Parforce-Ritt durch die Immobiliengeschichte.



**Anno August Jagdfeld und Werner Rohmert**

Auf der diesjährigen **Mitglieder-versammlung** wurden der Vorstand, bestehend aus dem langjährigen Vorsitzenden **Werner Rohmert**, **Brigitte Mallmann-Bansa**, Chefredakteurin **Immobilien-Zeitung** und **Frank Peter Unterreiner**, Herausgeber „**Immobilienbrief Stuttgart**“, entlastet und bleiben satzungsgemäß ebenso wie der langjährige Schatzmeister und Co-Gründer des **impresseclub e.V.**, Ministerialdirektor a.D. **Robert Scholl**, im Amt.

Nach einer Führung durch den China Club von Geschäftsführer **Florian Hettler** wurden all die im Tagesverlauf neu gewonnen Informationen, gehörten Meinungen und aufgezeigten Perspektiven, ebenso wie geschäftlicher und privater Klatsch- und Tratsch beim festlichen Abendessen im



Medini bis spät in den Abend weiter ausführlich diskutiert und kommentiert. Die Prognosen der Vereinsmitglieder für das kommende Jahr fielen dabei unterschiedlich aus. Sicher ist nur, dass das nächste Treffen des **impresseclub e.V.** im Juni 2025 stattfinden wird. ■



**HypZert**

## Immobiliengutachten 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:



PERSCH CONSULT



WERITAS



HIB

AppCon

## 545 MRD. EURO DURCH ENERGIE-SPARSCHORNSTEIN GEJAGT

Kurswechsel in der Gebäude-Klimapolitik spart zweidrittel der Förderungen

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienfachjournalist "Der Platow Brief"

**Trotz 545 Mrd. Euro Sanierungsinvestments in den letzten 12 Jahren ist keine signifikante qm-Energieersparnis messbar.** In einer wissenschaftlichen Studie der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“, die auf der Homepage des GdW zu finden ist, fordert eine prominente Gruppe von Wissenschaftlern Wissenschaftler aus den Bereichen Architektur und Ingenieurwesen mit den Gründern Prof. Elisabeth Endres, Prof. Manfred Norbert Fisch, Prof. Dirk Hebel, Prof. Dr. Werner Sobek und Prof. Dietmar Walberg den Wandel zu einer an Grenznutzen orientierten Änderung der Gebäudepolitik, berichtet Axel Gedaschko, seit 2011 Präsident des GdW – Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen im Backgroundgespräch. Die neue Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor halte es anhand der Studienergebnisse für sinnvoller, den Fokus lediglich allgemein auf Reduktion der Treibhausgase zu setzen und sich von der Einseitigkeit der Energieeffizienz zu lösen. (WR+)

**Trotz Energieeffizienz-Paradigma zeigten die Zahlen, dass seit über 10 Jahren keine Energie mehr eingespart würde.** In den Jahren 2010 bis 2022 wurden insgesamt 545 Mrd. Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen in Wohngebäuden investiert. Aber obwohl in jedem einzelnen Fall Energieeinsparungen einträten, auch wenn die weit geringer seien als zuvor berechnet, sei aber statistisch gesehen praktisch **keine Energieeinsparung pro qm nachweisbar.** Der eigentliche Skandal hierbei sei, dass niemand nach den Gründen frage, so der Hintergrundbericht zum Manifest. Trotz forcierten Dämmens und extrem hoher Neubau-Standards würde deutschlandweit pro qm keine Energie eingespart. **Die Verteuerung der Bau- und Sanierungskosten würde lediglich die Mietpreise hochtreiben.** Gleichzeitig würden aus Kostengründen Stoffe verbaut, die ökologisch keinen Beitrag zu einer emissionsarmen Wirtschaftsweise im Wohnsektor leisten.

Der GdW werde der Initiative beitreten, so Gedaschko. Die Wissenschaftler plädieren in ihrem Gründungs-Manifest für eine nachhaltige, kosteneffiziente und sozial verträgliche Klimapolitik im Gebäudesektor. „Die historisch gewachsene, alleinige Fokussierung auf

*Energieeinsparung im Gebäudesektor ist gescheitert! Nur ein Paradigmenwechsel im Klimaschutz bei Gebäuden auf einen Praxispfad, der die Reduzierung von Treibhausgasemissionen ins Zentrum unseres Handelns rückt, ist finanzierbar, stellt die Erreichung der Klimaschutzziele sicher und gewährleistet bezahlbares Wohnen“,* so die Autorinnen und Autoren. Sie fordern Wissenschaftler und Akteure aus Wirtschaft und Politik dazu auf, der Initiative beizutreten.

Die „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ definiert fünf Kernpunkte für klimapolitisches Handeln.

- 1. Emissionsfreie Wärmeversorgung:** Fossile Energieträger müssen zügig durch emissionsarme Technologien wie Wärmepumpen und die Nutzung industrieller Abwärme ersetzt werden.
- 2. Maßvolle Sanierung:** Statt kostspieliger und überzogener Sanierungstiefen fordern die Experten eine Sanierung, die sich an der Lebensdauer der Bauteile orientiert und unnötige Kosten vermeidet.
- 3. Effiziente Wärmepumpen-Nutzung:** Moderne Wärmepumpen sind bereits für teilsanierte (ab EnEV 2002) oder moderat sanierte Gebäude geeignet.
- 4. Einführung eines Emissionsminderungspfads:** Statt unübersichtlicher Regelungen plädieren die Wissenschaftler für einen verbindlichen Emissionsminderungspfad bis 2045.
- 5. Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft:** Neubauten sollen strengen Emissionsgrenzen entsprechen, während der Erhalt bestehender Gebäude die Nutzung grauer Energie maximiert und Abfall reduziert.

Demnach soll die Wärmeversorgung möglichst schnell auf emissionsfreie Energieträger umgestellt und von kostspieligen Sanierungstiefen der Gebäudehülle Abstand genommen werden. Etwa Zweidrittel aller Mehrfamilienhäuser seien bereits teilsaniert oder wurden nach Einführung der Energieeinspar-Verordnung (EnEV 2002) gebaut. Diese Gebäude seien i.d.R. niedertemperaturfähig und damit für den Einsatz von modernen Wärmepumpen geeignet. Die oft zu hörende Meinung, dass vor dem Einbau einer Wärmepumpe die Heizkörper ausgetauscht werden müssten oder eine Fußbodenheizung eingebaut werden müsste, sei eine Fehleinschätzung. Zudem müsse die politische Regulierung stark vereinfacht und auf einen CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktionspfad abgestellt werden und der Erhalt von Bestandsgebäuden gefördert werden.

Mit dem Praxispfad auf stärkere Fokussierung auf CO<sub>2</sub>-Reduktion **würden die im Vergleich zum heutigen Szenario benötigten Fördermittel um fast zwei Drittel, von jährlich 50 auf 18 Milliarden Euro, gesenkt.** Zudem würden mit dem Ansatz auch die Treibhausgasemissionen, die durch



den Bau der Bestandsgebäude bereits entstanden sind bzw. jene, die durch Neubau noch entstehen würden, berücksichtigt. Die aktuellen Ansätze, die sich auf maximale Energieeffizienz und umfassende Sanierungsmaßnahmen stützen, seien weder finanzierbar noch klimawirksam genug. Benötigt würde kein blindes Streben nach höchster Energieeffizienz, sondern eine praxisorientierte Politik. Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltsdebatten und der gescheiterten Ampel-Koalition werde eine Kurskorrektur umso dringlicher. **Die bisherigen Förderansätze überstiegen die finanzielle Belastungsgrenze des Bundeshaushalts. Die Wissenschaftler rufen insbesondere die Politik dazu auf, die Klimapolitik für den Gebäudebereich von Grund auf zu überdenken und sie auf realistisch, erreichbare CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele auszurichten** und nicht einen Weg durch einen Dschungel von Gesetzen und Verordnungen vorzuschreiben. „Ein Kurswechsel in der Klimapolitik ist zwingend notwendig, um eine ökonomisch machbare, sozial gerechte und ökologische Wende im Gebäudesektor zu schaffen“, sagt **Axel Gedaschko**, Präsident des **GdW**. Es gelte, praxisorientierte Lösungen zu fördern. ■

## BÜROVERMIETUNG – VERLANGSAMUNG IN GANZ EUROPA

**JLL- Büroimmobilienuhr sieht Mieten vor dem Höhepunkt**

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

Während veraltete Bestandsobjekte Preisdruck ausgesetzt sind, verzeichneten hochqualitative Flächen weiterhin Mietsprünge, so Hela Hinrichs, Director EMEA Research bei JLL. Der europäische Index der Bürospitzenmieten des noch knappen New Work Topsegments verzeichnete im dritten Quartal 2024 einen starken Anstieg um plus 2,7% allein im Quartalsvergleich. Mit 6,9% ist das im Jahresvergleich das kräftigste Wachstum seit dem Q1 2008 und liegt über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,9%. (WR+)

Mietsteigerungen wurden in 16 von 23 Indexmärkten beobachtet. London, Den Haag, Paris, Warschau und Düsseldorf mit Werten zwischen 5% und 3,6% im Quartalsvergleich liegen vorne. Dublin ging um 4% zurück. In den restlichen 6 Märkten stagnierten die Spitzenmieten im Q3. Die Uhr zeigt,

Branicks

# Branicks Renewables Europe

Erfolgreich investieren:  
wirtschaftlich und ökologisch

Der Fonds **Branicks Renewables Europe** ermöglicht eine Beteiligung an einem **innovativen Green Impact Investment**. Mit der Investition in dieses nachhaltige Finanzprodukt werden Sie als institutioneller Anleger Teil der Energiewende und leisten aktiv einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt. So investieren Sie wirtschaftlich und ökologisch erfolgreich.

[branicks.com/renewables](https://branicks.com/renewables)



Neue  
Assetklasse

8%

Zielrendite p.a.

Länderallokation

wirtschaftsstarke Länder in  
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

25 Jahre

Laufzeit

300 Mio. Euro

Fondsvolumen



## Deals

**München:** Die **Catella Real Estate AG** erwirbt für das Sondervermögen „**Catella Logistik Deutschland Plus**“ (CLD+) ein Logistikimmobilienportfolio bestehend aus drei Cross-Dock-Logistikhallen in Nürnberg, Mainz und Iserlohn von einem Immobilienfonds der **DWS**. Die drei Gebäude verfügen über eine vermietbare Fläche von insgesamt 15.163 qm sowie LKW-, Van- und PKW-Stellplätze. Alleinigiger Mieter ist die **Deutsche Post**.

Die Grundstücksgröße aller Objekte beträgt insgesamt rd. 53.000 qm. Auf die Logistikfläche entfallen rd. 90% der Mietfläche, die verbleibenden rd. 10% dienen als Büroflächen. Die CREAG wurde von **DLA Piper UK LLP** sowie der **x.project AG** beraten. **BNP Paribas Real Estate** hat die Transaktion vermittelt.

**Ludwigsau:** Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** hat für ihre spekulativ errichtete Logistikimmobilie den ersten Mieter gewonnen. Ein namhafter deutscher Automobilhersteller wird in dem Neubau eine Gesamtfläche von etwa 32.000 qm beziehen. Rund 100 Mio. Euro hat Garbe in den nordhessischen Standort investiert. Entstanden ist die Immobilie auf einem 191.000 qm großen Grundstück im Gewerbegebiet Mecklar-Meckbach.

**Eschborn:** **Euramco** vermietet ca. 5.900 qm Büro-, 400 qm Lagerfläche und 90 Kfz-Stellplätze für mindestens 5 Jahre an die **Stadt Eschborn** zur Nutzung als vorläufiges Rathaus. Die Immobilie liegt in der Ludwig-Erhard-Str. 30-34 und ist im Bestand eines Immobilienfonds.

wo sich die Spitzenmieten der Büromärkte nach Einschätzung von **JLL** innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende September 2024 befinden. Im aktuellen Zyklus ist dabei aber aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ die zunehmende Spreizung der Büromarktsegmente zu berücksichtigen.

Die Vermietungsaktivität im Q3 2024 entsprach dem Niveau des Vorjahres. **Hinrichs** rechnet trotz der aktuell noch verhaltenen Daten mit erhöhten Rückkehrzeiten ins Büro. Eine wachsende Pipeline großer Deals deutet auf einen möglichen Aufschwung der Vermietungsaktivität hin. **Allerdings wäre es aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eher verwunderlich, wenn nach dem Attentismus der letzten Unsicherheitsjahre jetzt keine Nachhol-Deals an den Markt kämen.** Da erstklassige Büroflächen in den Innenstädten begrenzt und teuer blieben, **rechnet Hinrichs jetzt wieder mit Belegung in gute B-Lagen mit hochwertigen Beständen.** Im Jahresvergleich verzeichneten zwölf Märkte, u.a. mit Luxemburg, Dublin, Rotterdam, München und Madrid, einen Anstieg der Büronachfrage. Die restlichen elf Städte erlebten einen Rückgang der Flächenumsätze.

Der **europäische Büroleerstand** stieg im Q3 2024 um 30 Basispunkte auf 8,5% und **erreichte damit den höchsten Stand seit Q2 2015.** Prime Office blieb aber knapp. In 16 der 23 Indexmärkte legten die Leerstände zu. Dazu gehören Amsterdam, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Den Haag. Die Fertigstellungen beliefen sich in Q3 2024 auf insgesamt 1,1 Mio. qm. Paris mit 298.000 qm, London mit 181.000 qm und Dublin mit 116.000 qm machten mehr als die Hälfte der im Q3 fertiggestellten Büroflächen aus. ■

## EINE NEUE ÄRA FÜR DIE EUROPÄISCHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

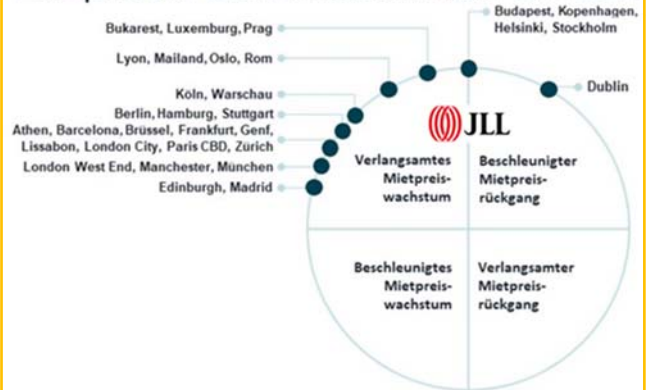
### Europäische Immobilien finden Boden

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienexperte "Der Platow Brief"

Der **Outlook 2025** des globalen Investmentmanagers **LaSalle Investment Management** erwartet, dass Europas Immobilienzyklus nach den tiefgreifenden Kapitalmarktkorrekturen der vergangenen Jahre am **Beginn einer neuen Ära** steht. Die von **LaSalle** erfassten Daten des eigenen Portfolios zeigen, dass seit **Januar 2024** die Mieten für neue gewerbliche Mietverträge im Verhältnis zu den auslaufenden Mieten um **2,7%** zugelegt haben. Das bedeute die Rückkehr zu einem über der Inflation liegendem Tempo. Während Kapital langsam in den Markt zurückkehrt und Renditespannen über langfristigen Durchschnittswerten lägen, hätte sich der **Ausblick für Spitzenimmobilien vom schwachen Wirtschaftswachstum der Region abgekoppelt. (WR+)**

Der neue **ISA Outlook 2025** verwendet eine Fair-Value-Analyse, um die besten Chancen einer breiten Auswahl an Immobilienkapital- und Debt-Strategien, sowie Assetklassen zu identifizieren. Es gäbe fünf strategische Leitmotive des europäischen **ISA Outlook 2025. Immobilien-Debt-Strategien** könnten durch Diversifizierungsvorteile gegen schwierige Marktbedingungen schützen. Im **Paths of Distribution Score** habe **LaSalle**

## Europäische Büro-Immobilienuhr Q3 2024



Europa in 158.455 Hexagone aufgeteilt und diese aus Sicht der Betreiber nach ihrer **Zentralität für die Verteilung von**



**Gütern an die meisten Verbraucher zu den niedrigsten Kosten bewertet.** Der **europäische Einzelhandel** habe einen tiefgreifenden Neustart hinter sich. Ausgewählte Einzelhandelsformate seien inzwischen zu attraktiv, um sie zu ignorieren. Europa führt den **Wandel im Büromarkt zum hybriden Arbeiten** an. Die charakteristische **Mischnutzung** von mittelhohen Gebäuden biete besondere Chancen. Diese Entwicklung zeige sich sowohl in den Zahlen, die die Rückkehr ins Büro belegen, als auch in den Fundamentaldaten der Immobilien. Der europäische **Wohnimmobilienmarkt** bestehe nicht nur aus einem Immobilientypus, sondern bein-

halte eine große Anzahl an verschiedenen Sub-Sektoren mit sehr unterschiedlichen Cashflow-Profilen, Preisen, Vorschriften und Zielnutzern. Auch weiterhin gibt es attraktive Investitionsmöglichkeiten. Eine größere Klarheit über die Entwicklungsrichtung der globalen Zinsraten sollte den Heilungsprozess der Kapitalmärkte 2025 weiter vorantreiben.

In den vergangenen Wochen ereigneten sich lt. LaSalle **signifikante politische Entwicklungen in den USA**. Aktuelle Entwicklungen deuten auf ein marginal höheres Wachstum sowie steigende Inflation und Zinsraten hin. **Es gebe aber keine großen Veränderungen am Gesamtblick.** LaSalle erwartet für die amerikanische Wirtschaft eine weiche Landung. Der globale ISA Outlook identifiziert aber auch Gebiete, die Anlass zu Sorge geben. China stelle derzeit einen erheblichen Schwachpunkt dar. Auch der japanische Markt erlebe einen anderen Zyklus als der Rest der Welt. Japan lasse gerade eine lange Periode von Deflationsrisiken und niedrigen Zinssätzen hinter sich. **Dan Mahoney**, Head of European Research resümiert: „**Wir sehen den Beginn eines neuen Zyklus für den europäischen Immobilienmarkt.** Unser Bericht beschreibt zudem unsere Strategie für die kommenden Jahre. Nach einer langen Zeitspanne

**30 JAHRE** VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK.

#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!**

negativer Entwicklungen verbessere sich die Stimmung am globalen Immobilienmarkt allmählich. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass Investitionen, die in der Frühphase eines Zyklus getätigt werden, zu einer guten Performance führen. ■

## WOHNUNGSKRISE GEWINNT WEITERE BRISANZ

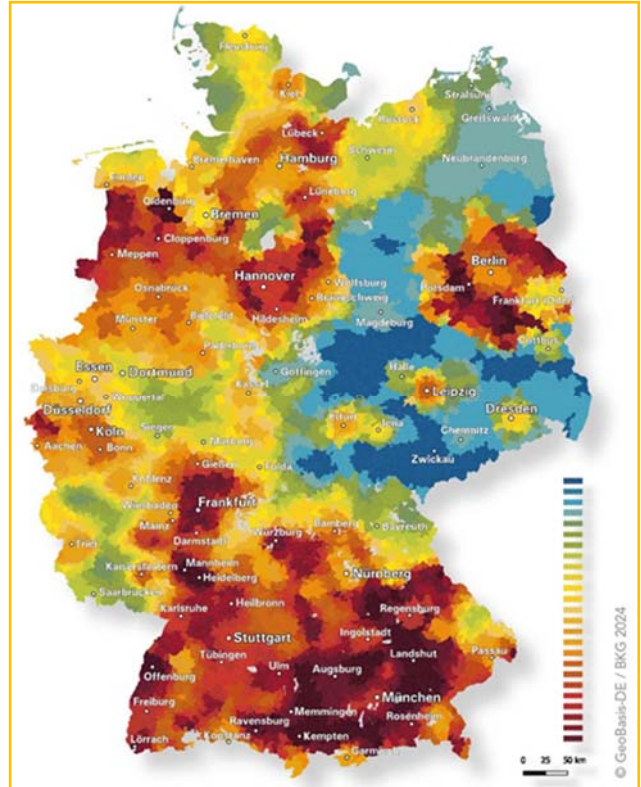
Kommt die nächste Ukrainer-Welle 2025?

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief",  
Immobilienpezialist "Der Platow Brief"

Aus der neuen Wohnwetterkarte von BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und bulwiengesa wird klar, dass die Wohnungskrise längst nicht vorbei ist. Dabei stellt sie die Situation aus „Der Immobilienbrief“-Sicht noch nicht einmal vollständig dar. Die neue Ukraine-Situation beziehen die Wissenschaftler nicht einmal ein. Die gängige Bevölkerungsmeinung geht davon aus, dass nach einem Waffenstillstand in der Ukraine, wie auch immer dieser aussehen mag, eine Rückkehrwelle einsetzen wird. Das mag auch zutreffen, jedoch ist völlig unklar, wie sich die ca. 3,6 Mio. Binnenflüchtlinge, die in einer immer weiter zerstörten Ukraine derzeit nur zu Gast sind, orientieren werden, wenn im Rahmen einer Einigung klar wird, dass die besetzten Gebiete langfristig russisch bleiben. Sehr viele Binnenflüchtlinge werden nicht in ihre Heimat zurückkehren, sondern woanders mit gutem Start in einem sicheren Sozialsystem eine neue Zukunft suchen. Hier könnte sich eine zweite, allerdings langfristig orientierte Flüchtlingswelle für Deutschland abzeichnen. Diese hätte jedoch auch wirkliche Chancen für Deutschlands Bevölkerungs- und Integrationspolitik. (WR+)

Aber auch ohne diese weitere Entwicklung zeigt die inzwischen zum sechsten Mal erstellte Wohnwetterkarte drei gro-

ße, dunkle Hitze- bzw. Unwettercluster. Die Karte misst die Wohnungsmarkttrends und deren Veränderungen anhand einer Farbskala ähnlich einer Wetterkarte. Wo ein hoher



tatsächlicher Wohnungsbedarf und ein geringes Angebot aufeinandertreffen, wird es laut Wohnwetterkarte sehr heiß. Der Einbruch der Fertigstellungszahlen zeigt sich besonders in Hochpreisregionen sowie den Metropolen und deren umliegende Landkreise. Insbesondere der Süden Deutschlands ist auch in den kleineren, hochpreisigen Städten betroffen. Nahezu der gesamte Süden vom Frankfurter Umland bis nach Kempten im Allgäu zeigt Knappheit in unterschiedlicher Dimension. Der Bereich zwischen Münster, Hannover, Hamburg, Lübeck und über Bremen zurück nach Oldenburg bildet das zweite Knappheitscluster. Der dritte Knappheitsraum ist Berlin mit dem gesamten

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

Ob MEZZANINE, WHOLE-LOAN oder JOINT VENTURE –  
Innovative Lösungen für Ihr Immobilienprojekt



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Deals

**Berlin:** Die **Deka Immobilien** hat 20.300 qm Büro- und Terrassenfläche im Objekt „Campus Hackescher Markt“ an **Deloitte** vermietet. Mit diesem Einzug ist das Objekt vollständig vermietet.

Das achtgeschossige Büro- und Geschäftshaus gehört zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest InterSelect**. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 33.000 qm. **BNP Paribas Real Estate** war beratend tätig.

**Hamburg:** **Savills Investment Management** erwirbt ein neu errichtetes Logistikzentrum von der **ECE Work & Live**, die das Objekt geplant, entwickelt, realisiert und vermietet hat.

Das im September 2024 fertiggestellte Grade-A-Logistikzentrum in Hamburg-Billbrook besteht aus drei Einheiten und umfasst insgesamt rund 28.600 qm Mietfläche, die vollständig und langfristig an **Pandora** und **Kühne + Nagel** vermietet sind. Savills IM wurde bei der Transaktion von der **Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, apc consults** und **BNPPRE Consult**, die ECE von **Taylor Wesing** beraten.

**Hamburg:** Das Bildungszentrum **Schlump** mietet eine rund 1.064 qm große Fläche im Bürokomplex "Campus Deelböge" im Stadtteil Alsterdorf.

Das Objektensemble umfasst insgesamt etwa 31.000 qm und besteht aus 5 Gebäuden. Eigentümer ist die **ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**. **Grossmann & Berger** vermittelte den Mietvertrag gemeinsam mit **Hamburg Property Consulting** und **Haspa HanseGrund**.

Umland und insbesondere Potsdam. Daneben gibt es noch eine kleine Heißluftzone im Rheinland mit Köln/ Düsseldorf und im Osten rund um Leipzig.

Nach wie vor machen lt. bulwiengesa teure Grundstücke und hohe Baukosten die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum zu einem nahezu unmöglichen Unterfangen. Die für „Der Immobilienbrief“ offene Frage bleibt, wann die Nichtrechenbarkeit hoher Grundstückspreise, die ja nur eine Residualgröße dessen sind, was man aus dem Grundstück machen kann, am Markt ankommt, oder ob Grundstücksinhaber generationsübergreifend mit ihren Preisvorstellungen stillhalten können. Wohnungsknappheit werde jetzt auch zunehmend zu einem Thema in der Fläche, so bulwiengesa. **Dabei werde sich der dramatische Einbruch an Baufertigstellungen sogar erst in den kommenden Jahren richtig bemerkbar machen.**

Bulwiengesa geht im Mittel von lediglich gut 200.000 Wohnungsfertigstellungen statt der avisierten 400.000 aus. **Der Tiefststand von nur 175.000 Wohnungen werde im Jahr 2026 erreicht. Das hatte „Der Immobilienbrief“ bereits 2022 prophezeit.** Demgegenüber rechnet das Analysehaus bei Annahme sinkender Ankünfte von Kriegsflüchtlingen mit 480.000 benötigten Wohneinheiten pro Jahr. **Das dürfte aber möglicherweise wie oben beschrieben, eine Fehlkalkulation sein.** Aktuell rückten zur Lösung der Wohnungsfrage und zur Dekarbonisierung des Immobiliensektors die Bestandssanierung und Umnutzung in den Vordergrund der Diskussion. **Umnutzung kann aus oft geäußelter „Der Immobilienbrief“-Meinung nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein, da sie sich nur in Sonderfällen darstellen und rechnen lässt.**

**Es sei aber evident, dass es ohne gezielte Neubauaktivität nicht realistisch sei, den Bedarf an allen benötigten Standorten zu decken.** Ausgehend von den Großstädten verschiebe sich die Nachfrage immer weiter in das Umland oder auch in Mittelstadt-Bereiche, die bislang noch recht komfortabel waren. Projektentwickler und Politik seien jetzt in der Pflicht, Projekte und Rahmenbedingungen für schnellen Wohnungsbau zu setzen, **kommt aus dem üblichen Forderungskatalog.**

Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ wäre das mit der Bereitschaft zu einem „großen Wurf“ durchaus möglich. Kapital gibt es bei Institutionellen und Privaten genug. Der Eigentumswille der Bevölkerung ist da. Ein steuerorientiertes modifiziertes Fördergebietsgesetz aus der alten Wiedervereinigungsschublade würde privates Kapital mobilisieren und innerhalb Monaten durch Mehrwertsteuer-Effekte die Steuerverschiebung einholen. Über günstigeres Bauen ohne Klima-Extremismus, der sich übrigens seit 2014 nicht mehr in CO2-Ersparnis ausgezahlt hat, wie eine brandaktuelle Studie beim **gdw** (siehe Folgeartikel) deutlich macht, und geförderte Zinsen können eigentumsfähige Haushalte vermehrt werden. Und Institutionelle können sich über steigende Mieten reichrechnen, wenn die Mietpreisbremse gelockert wird. ■

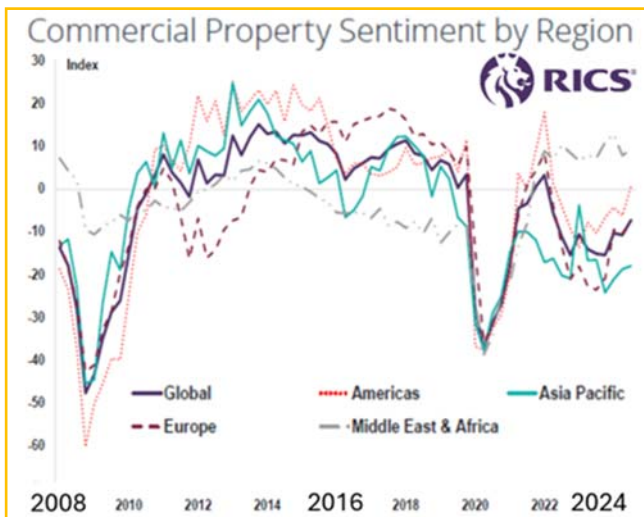
## GLOBALER IMMOBILIENMARKT IN DER ANFANGSPHASE EINER ERHOLUNG

### Mietenentwicklung wird skeptisch gesehen

Der globale Hauptindex der RICS, der weltweiten Berufsvereinigung der Immobilienspezialisten, verzeichne den geringsten negativen Wert seit zwei Jahren. Das ist die positive Botschaft (!) von Susanne Eickermann-Riepe, Vorsitzende des RICS European World Regional Board. Im längerfristigen Vergleich bleibe der Index aber relativ schwach. Die immer weitere Ausdifferenzierung zwischen „Klassenbesten“ und dem Rest bleibe auf vielen Märkten bestehen. Notverkäufe würden den Markt insbesondere bei Büros im nächsten Jahr wahrscheinlich wei-

terhin prägen. Die Zinssenkungen in den meisten großen Volkswirtschaften hätten zur Stimmungsverbesserung beigetragen. Allerdings gebe es, wie der gerade veröffentlichte Weltwirtschaftsausblick des IWF hervorhebe, nach wie vor erhebliche makroökonomische und geopolitische Herausforderungen. (WR+)

Die Quartalsverbesserung des **RICS** Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI) von -11 auf jetzt -7 spiege-



le sich in ähnlichen Bewegungen sowohl im Mieterindex (Occupier Sentiment Index, OSI) als auch im Investorenindex (Investment Sentiment Index, ISI). Aufgeschlüsselt nach den großen Regionen, **verzeichneten alle Gebiete entweder weniger negative oder leicht positivere Werte im Vergleich zur letzten Umfrage.** In Nord-, Mittel- und Südamerika stieg der CPSI durch bessere Stimmung in den

USA von -6 auf +1. Die APAC-Region bleibt Schlusslicht. Für Europa verharrt der CPSI mit einem Wert von -7 weiterhin leicht im negativen Bereich. Dennoch sei dies das beste Ergebnis seit dem zweiten Quartal 2022, so Eickermann-Riepe. Positive Trends gebe es auch im Nahen Osten und Afrika.

Das Kreditumfeld habe sich auf globaler Ebene „leicht“ verbessert. In Europa hätten sich die Kreditbedingungen am stärksten verbessert. Allerdings ist Deutschland skeptischer. Seit Q2 nahmen die deutschen Teilnehmer durchgängig eine negative Veränderung bei den Kreditkonditionen wahr. Die stabile Differenzierung zwischen den "Klassenbesten" und dem Rest zeige sich am deutlichsten in den Ergebnissen für die Zwölfmonatserwartungen für Kapitalwerte und Mieten. Das werde bei Büro am sichtbarsten. Büros würden in Bezug auf Notverkäufe weiterhin als am stärksten gefährdet gesehen, gefolgt vom Einzelhandel. Das träfe besonders die USA. Der Blick auf die Ergebnisse macht jedoch deutlich, dass die Teilnehmer keineswegs davon überzeugt sind, dass die Zahl der Notverkäufe insgesamt wesentlich zurückgehen werde.

Die leichte Verbesserung auf dem Vermietungsmarkt führte zu einem Stimmungsaufschwung bei den Investoren. Dem stehe entgegen, dass das verfügbare Angebot weiter zunehme und dass die Anreize für potenzielle Mieter relativ hoch blieben. **Incentives zum Tuning der Nominalmieten oder als Vermietungshilfe werden meist als mietfreie Zeit oder auch durch Übernahme von Mieterausbauten gewährt. In den ganz schwierigen Zeiten in Deutschland konnte das bei Büros bis zu 30% des gesamten Mietver-**

**sonar.**  
Real Estate



**Wissen. Instinkt. Erfolg.**

Ob Büro, Logistik oder Einzelhandel – Sonar Real Estate ist deutschlandweit aktiv und stets auf der Suche nach neuen Wertschöpfungspotenzialen. Unsere Teams vereinen langjährige Expertise und unternehmerische Dynamik in der Zusammenarbeit mit europäischen institutionellen Investoren und Family Offices.

Als Investment- und Asset-Manager mit umfassender Kompetenz in Projektentwicklung und Revitalisierung bieten wir tiefgehendes Know-how, Finanzierungskompetenz und bauliche Expertise – für Ihren Erfolg.

Für Banken und Insolvenzverwalter entwickeln wir Lösungen im Bereich des Workouts und Exits von Assets. Und was dürfen wir für Sie tun? **Kontaktieren Sie uns!**

info@sonar-re.com

Investment & Asset Management. Development. Workout.

sonar-re.com

tragswertes z. B. im Leipzig der 90er Jahre oder auch regelmäßig bis 10% in „normal schwierigen Jahren“ ausmachen. Das wird von den Maklerstatistiken zu den Mieten meist geflissentlich übersehen. In Europa liegen die aktuellen Mietnachteile zwischen 7% bei Prime und 12% bei Secondary.

Die Prognosen für Miete und Renditen bleiben auf Sektorebene uneinheitlich. **Durch das kleine Dorf der verbliebenen Transaktionen werden bei Gewerbe im Moment bevorzugt Nischenimmobilien getrieben.** Datenzentren schneiden sowohl bei den Miet- als auch bei den Kapitalwerten am besten ab. Hotels und Life Science sind positiv. Das gilt auch für Logistik und Industrie. Mehrfamilienhäuser, Studentenwohnheime, Altenpflegeeinrichtungen bleiben insgesamt im positiven Trend. Im Gegensatz dazu bleiben die Prognosen für den sekundären Büro- und Einzelhandelssektor stark negativ.

Bei der Einschätzung von Deutschland als Immobilieninvestitionsstandort haben sich Veränderungen ergeben. Als teuer schätzen ihn 44% (Q2: 38%) ein. Die Kategorie „angemessen“ fiel leicht von 42% auf 41%. Bei der Einschätzung der Befragten zu den Mieten in den nächsten 12 Monaten ist die Stimmung wieder negativ. Demnach fielen die Mieterwartungen über alle Assetklassen hinweg. Büroimmobilien drehen dabei in den negativen Bereichen. Bei Einzelhandelsimmobilien gab der Wert ebenfalls nach. Interessant ist, dass in einer anderen RICS-Untersuchung auch die Stimmung am Bau bzw. zu den Erwartungen bei Gewerbeimmobilien die Aussichten in Deutschland schlecht bzw. stagnierend eingeschätzt werden. Susanne Eickermann-Riepe sieht derzeit aus den 12-Monats-Indikatoren keinen großen Aufschwung in 2025. ■

## DIGITALISIERUNG ALS TREIBER

Potenziale im Logistikmarkt noch besser nutzen

Michael Thomann, Director Asset Management,  
Real I.S. AG

Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren als stabile Assetklasse gezeigt und bieten weiterhin große Potenziale für Immobilieninvestoren. Trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat sich die Branche auch im Jahresverlauf 2024 positiv entwickelt: Nach einem verhaltenen Jahresauftakt waren eine zunehmende Dynamik und eine erhöhte Kaufbereitschaft von Investoren spürbar. Für Investoren lohnen sich Logistikimmobilien trotz temporärer Marktunsicherheiten auch



Michael Thomann,  
Real I.S. AG

weiterhin. Denn sie können für langfristige Stabilität im Portfolio sorgen und interessante Wachstumschancen bieten. Die Herausforderung für Investoren und auch Asset-Manager: Zwar steigt die Nachfrage nach Objekten an Top-Standorten, gleichzeitig nimmt die Angebotsknappheit zu. Die Digitalisierung kann jedoch dazu beitragen, standortunabhängiger zu werden und Renditepotenziale abseits der Metropolen zu erschließen.

**Logistik zweitstärkste Assetklasse – Core-plus im Fokus, Angebot begrenzt:** Mit einem Investmentvolumen von 4,7 Milliarden Euro bleibt der Logistiksektor die zweitstärkste Assetklasse auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt – hinter Wohnimmobilien und vor Büro und Einzelhandel. Gleichzeitig nimmt die Aktivität weiter zu. Im dritten Quartal zählte JLL insgesamt 55 Abschlüsse, das waren zehn mehr

vanderlicht.de

**Schneewittchen kann jeder.  
Wir können Aschenputtel.**

Revitalisierendes Positioning & Branding  
zur Aufwertung Ihrer Bestandsobjekte



**Vanderlicht**

## Deals

**Neuss:** Die französische **Ofi Invest Real Estate** hat für einen Kunden das Logistikobjekt "Central One" an der Bockholtstraße 129 von der Immobilieninvestmentgesellschaft **Oxenwood Real Estate** erworben. Das Objekt bietet ca. 12.000 qm Fläche, die vollständig an **Rewe** vermietet ist. **JLL** vermittelte.

**Düsseldorf:** Zum 01.01.2025 wird der **Deutsche Schutz- und Wachdienst GmbH + Co. KG** eine rd. 3.000 qm große Bürofläche in der Flughafenstraße 103 beziehen. Vermieter ist die **ARAG Krankenversicherungs AG**. **Savills** war auf Mieterseite beratend tätig, der Vermieter wurde durch **Colliers** betreut.

**Brüssel:** **HANSAINVEST Real Assets** veräußert eine ca. 6.674 qm große Büroimmobilie in der Neerveldstraat 109 an die **Universität Louvain**. **JLL Belgien** war bei der Transaktion beratend tätig. Die Liegenschaft besteht aus einem freistehenden, sechsgeschossigen Baukörper mit eigener Tiefgarage. Insgesamt stehen 100 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Derzeit ist die Immobilie zu 82% vermietet. Ankermieter ist das **Uniklinikum Cliniques Universitaires Saint-Luc ASBL**, sowie der Visa-Dienstleister **CITS V Service (Belgium) SRL** und das Möbelunternehmen **FLOKK NV**.

**Leverkusen:** Der Logistiker **Like Transporte** mietet rd. 4.300 qm beheizte Hallen-, Büro- und Sozial- sowie 3.000 qm Freifläche am Neuenkamp 7 von einem privaten Investor. **Realogis** vermittelte.

als im Vorquartal. In den ersten drei Quartalen 2024 haben große Transaktionen zugenommen: Es wurden 15 Deals jenseits der Marke von 100 Millionen Euro abgeschlossen, während es im Vorjahreszeitraum lediglich neun waren. Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien zieht gemäß JLL zunehmend auch Marktteilnehmer aus anderen Assetklassen an, die vornehmlich in urbane Top-Lagen investieren, um dort City-Logistik- und Light-Industrial-Projekte zu realisieren. Insgesamt stehen Core-plus-Investments weiterhin deutlich im Fokus, sie sind mit 61 Prozent für den Großteil des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Diese Entwicklung stellt Immobilieninvestoren und Asset-Manager allerdings vor Herausforderungen: Denn moderne Flächen in guten Lagen werden zwar stark nachgefragt, sind aber in den Top-Städten nur begrenzt verfügbar. JLL zufolge wurden in den ersten drei Quartalen in den sogenannten Big 5 – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München – nur rund 240.000 Quadratmeter und damit etwa halb so viel wie im Vorjahreszeitraum sowie rund 56 Prozent weniger als im Fünfjahresschnitt finalisiert. Davon waren rund zwei Drittel der Flächen bereits vor Fertigstellung vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

**Digitalisierung – Schlüssel zu Effizienz und neuen Standorten:** Die Digitalisierung erweitert den Handlungsspielraum für Investoren und Nutzer von Logistikimmobilien, schafft für beide quasi eine Win-win-Situation. Denn durch den Einsatz moderner Technologien, wie KI und Automatisierung, können Unternehmen ihre Logistikprozesse verbessern, Energieeffizienz verbessern, Emissionen reduzieren und Kosten senken. Zudem können personelle Ressourcen eingespart und dadurch die Abhängigkeit von Arbeitskräften reduziert werden. Das macht Unternehmen unabhängiger vom Standort und von der Verfügbarkeit von Arbeitskräften. So kommen generell auch Regionen außerhalb der Top-Städte infrage, die bisher aufgrund von Arbeitskräftemangel gar nicht berücksichtigt wurden. Zwar spielen die fundamentalen Aspekte – wie eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte wie Autobahnen, Schienen, Flughäfen und Seehäfen – und ESG-Faktoren weiterhin eine große Rolle für die Flächennachfrage. Aber die Bedeutung der Erreichbarkeit für die Mitarbeiter wird durch die Digitalisierung reduziert. Das eröffnet auch Investoren beziehungsweise Asset-Managern den Zugang zu neuen Märkten, da es den Spielraum für periphere Standorte erhöht. Denn Logistikstandorte abseits der Top-Städte sind oftmals besser verfügbar, weil die Konkurrenz nicht so groß ist. Zudem sind die Einstiegspreise und Baukosten in der Regel geringer als in den gefragten Metropolregionen.

**Fazit:** Investoren und Asset-Manager können das Potenzial von Logistikimmobilien durch Digitalisierung noch besser nutzen. Denn automatisierte Lagerlösungen und KI-gestützte Systeme erzeugen nicht nur weitere Effizienzpotenziale im Betrieb von Immobilien, sondern eröffnen ganz neue Standortoptionen und Renditepotenziale – abseits der Metropolen. Voraussetzung bleiben aber eine sorgfältige Marktselektion und ein aktives technisches und kaufmännisches Asset-Management, um die Zukunftsfähigkeit der Immobilien langfristig zu sichern. ■

## HOTELMÄRKTE WEITER IM AUFWIND

Daniela Fischer, DekaBank

Die Auslastung der Hotels in Europa lag in den ersten zehn Monaten 2024 mit 70,9 % einen Prozentpunkt über dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) und die Zimmererlöse (RevPAR) erhöhten sich um 4,4% bzw. 5,8% auf 151 respektive 107 Euro. In Deutschland stieg die Auslastung von 65,4% auf 67,0%, ADR und RevPAR legten im Vorjahresvergleich um 4,4% bzw. 7,1% zu.



**Neben dem weiter anziehenden internationalen Messengeschäft sorgten die Austragung der Fußball-Europameisterschaft im Sommer sowie große internationale Konzertveranstaltungen für eine deutliche Belebung der deutschen Hotelbranche.**

Stuttgart belegt im europäischen Ranking mit einem RevPAR-Zuwachs von fast 22% Rang 1 vor Madrid und Athen. Eine überdurchschnittliche Entwicklung gegenüber dem Zehnmonatszeitraum 2023 verzeichneten zudem Edinburgh, Frankfurt, München und Prag, während Paris mit 1,9% nur auf den hinteren Rängen landet. Zwar erwies sich der Hotelmarkt in der französischen Hauptstadt im August wegen der gegenüber dem Vorjahresmonat drastisch gestiegenen Zimmerraten als Outperformer. Viele Touristen mieden jedoch im Sommer die Stadt, nicht zuletzt wegen der bereits im Vorfeld der Olympischen Spiele stark gestiegenen Preise. Mit Dublin und Amsterdam rutschten zwei Märkte wegen etwas niedrigerer Zimmerraten leicht ins Minus.

Der Reiseboom hält an. Trotz der stark gestiegenen Preise schätzen Konsumenten ihre nach dem Ende der Pandemie wiedergewonnene Reisefreiheit, gestützt durch die weiterhin robusten Arbeitsmärkte sowie Reallohnsteigerungen. Die Hotelmärkte profitieren von der Rückkehr internationaler Gäste, zeitverzögert auch wieder vermehrt aus dem asiatisch-pazifischen Raum. Nach der starken Aufholjagd in Folge des Einbruchs 2020 dürfte die Dynamik bei der RevPAR-Entwicklung weiter nachlassen. Herausforderungen auf der Betreiberseite sind der Personalmangel und die gestiegenen Löhne. Durch mehr Automatisierung und Künstliche Intelligenz dürften die Kosten perspektivisch gesenkt werden. Die Bautätigkeit ist angesichts hoher Zin-

sen und Baukosten weiter rückläufig. In stark überlaufenen touristischen Hotspots wie Amsterdam und Barcelona entfalten auch restriktive Genehmigungsvorgaben limitierende Wirkung.

**Hotels bei Investoren vermehrt gefragt:** Im ersten Dreivierteljahr 2024 wurden 13,3 Mrd. Euro in europäische Hotelimmobilien investiert. Das Vorjahresniveau wurde um 50 % übertroffen, das fünfjährige Mittel um 14%. Mit gut 10 % erreichte der Anteil am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien einen neuen Rekord. Anleger setzen wieder vermehrt auf den Hotelmarkt aufgrund des Tourismusbooms. UK war dank umfangreicher Portfoliodeals im ersten Halbjahr insgesamt der mit Abstand umsatzstärkste Markt mit 4,2 Mrd. Euro gefolgt von Frankreich (2,3 Mrd. Euro), Spanien (1,7 Mrd. Euro) und Italien (1,5 Mrd. Euro). Wenngleich sich der Umsatz gegenüber dem extrem niedrigen Vorjahresergebnis verdoppelt hat, belegt das einstige Schwerkrieg Deutschland mit 1,1 Mrd. Euro weiterhin nur Rang 5, das fünfjährige Mittel wurde um 31% verfehlt. Ein Grund hierfür ist das begrenzte Neubauangebot. Hotelketten setzen bei der Expansion deswegen auch zunehmend auf die Übernahme von Bestandsbetrieben. Im dritten Quartal 2024 zeichnet sich in der Umsatzstatistik eine Marktbelebung ab. Bei den Anfangsrenditen ist die Plateaubildung erfolgt, im europäischen Durchschnitt lag die Spitzenrendite zur Jahresmitte 1,1 Prozentpunkte über dem Niveau von Ende 2019. Die höchsten Renditen zwischen 6,2% in Prag und 7,5% in Budapest weisen Osteuropas Metropolen auf, die niedrigste London mit 4,75%. In den deutschen Top5-Märkten, Madrid und Paris lag die Anfangsrendite im dritten Quartal bei 5,25%. In Spanien und UK werden für das vierte Quartal bereits erste Renditerückgänge um jeweils 25 Basispunkte signalisiert. ■

Euroforum Jahrestagung

# DIE LOGISTIK- IMMOBILIE

**EXTRA**

Erleben Sie besondere Einblicke bei der Besichtigung der Konzernzentrale von KraussMaffei mit angrenzender Produktion.

**Jetzt informieren und anmelden**

[live.handelsblatt.com/event/die-logistik-immobilie](http://live.handelsblatt.com/event/die-logistik-immobilie)



**04/05  
Feb 25**  
MÜNCHEN



**euroforum**

## NEUKREDITE DER BANKEN SCHRUMPFEN WEITER

Immobilienbanken bleiben auf der Bremse

Die deutschen Immobilienbanken stehen bei der Kreditvergabe weiterhin auf der Bremse, berichtet JLL. Nach wie vor agieren die Finanzierer bei der Kreditvergabe selektiv und setzen in erster Linie auf Prolongationen, bei denen sie je nach Assetklasse Margenaufschläge, erhöhte Tilgungsanforderungen oder Eigenkapitalzuschüsse durchsetzen können. Einzelhandelsimmobilien und Rechenzentren werden bevorzugt. Für die einstige dominante Assetklasse Büro gibt es nur für Büroimmobilien in sehr guten Lagen mit langfristig gesicherten Cashflows und guten ESG-Ratings Liquidität. Gleichzeitig müssen sich die Banken zunehmend mit leistungsge störten Darlehen (Non-Performing Loans; NPL) auseinandersetzen. (WR+)

Im ersten Halbjahr 2024 schrumpfte, wie schon in den vorangegangenen Beobachtungszeiträumen, das Zusagevolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung weiter. Allerdings vermindert sich die Sturzgeschwindigkeit. Nach JLL-Analyse gab das Neugeschäft um -6% in der ersten Jahreshälfte im Vorjahresvergleich auf 13,2 Mrd. Euro nach. Für den Neugeschäftsreport wertet JLL die Aktivitäten von 12 deutschen Banken aus. Dabei werden ausschließlich neu ausgegebene Finanzierungen für deutsche gewerblich als

auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien berücksichtigt. Nur vier Banken haben Zuwächse. Das stärkste Plus verzeichnet die **Helaba** mit + 67% auf eine Mrd. Euro. 40% legte die **Münchener Hypothekbank** auf 0,7 Mrd. Euro zu. Aktivster Kreditgeber war, auch durch die vollzogene Übernahme der **Berlin Hyp**, im ersten Halbjahr 2024 mit 4 Mrd. Euro die **LBBW**. Dahinter folgen **DZ Hyp** (2,9 Mrd. Euro) und **BayernLB** (2,1 Mrd. Euro).

Auch die Kreditbestände der befragten Banken haben im Jahresvergleich leicht abgenommen. Zum

Bank	1. Hj. 2023 (Mrd. €)	1. Hj. 2024 (Mrd. €)	Veränderung Plan 2024 zu 2023 (in %)
LBBW / Berlin Hyp	4,2	4,0	-5%
DZ Hyp 2)	2,7	2,9	7%
Bayern LB	2,3	2,1	-9%
pbw Deutsche Pfandbriefbank	1,3	0,7	-46%
Berliner Sparkasse 2)	0,8	0,5	-38%
Helaba 3)	0,6	1,0	67%
Deutsche Hypo - NÖRD(LB Real Estate Finance 2)	0,7	0,8	14%
MünchenerHyp 2)	0,5	0,7	40%
Hamburg Commercial Bank 2)	0,3	0,3	0%
Saar LB	0,2	0,0	-100%
Aareal Bank 1)	0,2	0,2	0%
DekaBank	0,2	0,0	-100%
Summe	14,0	13,2	-6%

Stand: Juni 2024, Quelle: JLL, Bankinformation  
1) Neugeschäftszahlen enthalten auch qualifizierte Prolongationen  
2) ohne Prolongationen  
3) Mittel- und langfristiges Neugeschäft

30.Juni 2024 wiesen die teilnehmenden Banken ein Kreditvolumen von zusammen 295 Mrd. Euro (VJ.: 298,2 Mrd. Euro). Der größte deutsche Immobilienfinanzierer ist die **LBBW/ Berlin Hyp** mit einem Volumen von 56,3 Mrd. Euro. Dahinter folgen die **DZ Hyp** mit 43,2 Mrd. und die **Helaba** mit

# Espresso-Shot Real Estate

Donnerstag, 12.12.2024 / 10.00 Uhr

Mitarbeiter zwischen den Stühlen -  
Zwischen Fachkräftemangel und Stellenabbau

Informationen unter: [www.espresso-shot.de](http://www.espresso-shot.de)



Prof. Dr. Uta Wilkens  
Ruhr Universität Bochum



Werner Rohmert  
Der Immobilienbrief



Patrick Gröne-Saks  
Macdonald & Company



Dirk Leutbecher  
STONY Real Estate

## Deals

**Ludwigsburg:** Die **Nefab Packaging Germany GmbH** mietet auf Beratung und Vermittlung von **Realogis** ca. 9.800 qm Lager-/Produktionsfläche sowie ca. 2.770 qm Bürofläche im Süden der Stadt Tamm. Zudem stehen dem Unternehmen 120 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Ab Q2/2025 wird Nefab den neuen Standort als Hauptsitz nutzen.

**Gelsenkirchen:** Die **Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.** erwirbt ein ca. 5.410 qm großes Grundstück, bebaut mit ca. 2.160 qm Hallenfläche und angrenzend ein Wohnhaus & zwei Bungalows mit gesamt ca. 950 qm Fläche zzgl. ca. 400 qm Freifläche. Verkäufer ist die **Klostertermann Immobilien GmbH & Co KG. Ruhr Real** war vermittelnd tätig.

**Hamburg:** Die **CELLS Group** hat die **WECOYA UNDERWRITING GmbH** als zweiten Mieter für das in Partnerschaft mit der **Deutsche Finance International** entwickelte Büroprojekt „Am Holstenwall“ gewonnen. Zusätzlich zu den rund 6.031 qm Bürofläche inklusive großzügiger Dachterrassen, mietet das Unternehmen 39 Pkw-Stellplätze. Damit sind rund 83% des insgesamt ca. 11.700 qm Mietfläche umfassenden Projekts bereits vorvermietet. **Savills** war vermittelnd tätig.

**Berlin:** Die **GSG Berlin** hat rund 970 qm Gewerbefläche an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)** vermietet, welche die Flächen an den Ortsverband Berlin-Mitte des **Technischen Hilfswerks (THW)** untervermietet.

35,6 Mrd. Euro. Bei sechs Banken reduzierte sich der Kreditbestand im Jahresvergleich. Den größten Rückgang verzeichnete die Helaba mit 2,8 Mrd. Euro. Die LBBW/ Berlin Hyp büßte 1,4 Mrd. Euro ein. Die **Münchener Hypothekbank** hielt den Kreditbestand konstant bei 15,5 Mrd. Euro. Fünf Banken konnten ihren Kreditbestand steigern, darunter die zur **Nord/LB** gehörende **Deutsche Hypo** (plus 1,1 Mrd. auf 16,3 Mrd. Euro) und die **Aareal Bank** (plus 0,5 Mrd. Euro auf 32,2 Mrd. Euro). ■

## LINDNER: „OHNE STARKE BANKEN GIBT ES KEINEN WIRTSCHAFTLICHEN FORTSCHRITT“

### FDP-Chef spricht vor rund 300 Personen auf vdp-Jahresempfang in Berlin

**Der FDP-Chef und Ex-Bundesfinanzminister Christian Lindner sprach sich vergangene Woche auf dem Jahresempfang des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), an dem rund 300 Gäste, darunter Vertreter des Deutschen Bundestags, der Ministerien, der Bundesbank, der BaFin sowie der vdp-Mitgliedsinstitute, teilnahmen, für die Stärkung der deutschen Banken aus. „Banken sind der Blutkreislauf unserer Volkswirtschaft – ohne starke Banken gibt es keinen wirtschaftlichen und keinen gesellschaftlichen Fortschritt“, so Lindner. (CW+)**

In seiner Begrüßungsrede hob **vdp-Präsident Gero Bergmann** die dringende Notwendigkeit von Investitionen in Infrastruktur und Sicherheit in Deutschland hervor und erklärte: „Sparen ist gut und wichtig, aber es gibt Phasen, in denen ein finanziell starker Staat wie Deutschland investieren muss.“ Eine moderate Reform der Schuldenbremse sei eine Überlegung wert. Bergmann merkte positiv an, dass Lindner und das Finanzministerium in den vergangenen drei Jahren stets ein offenes Ohr für die Anliegen des Verbands gehabt hätten. Dass man zu Fragen der Bankenregulierung nicht immer einer Meinung gewesen sei, sei dabei nicht überraschend.

Mit Blick auf die vielen Krisen in den vergangenen Jahren betonte Bergmann: „Die deutschen Banken haben den Praxis-Check bestanden und sind resilient.“ Dies würden Politik und Aufsicht auch öffentlich anerkennen. „Trotzdem werden unnötig belastende Regeln nicht kritisch hinterfragt, sondern im Gegenteil: Es wird immer weiter draufgesattelt.“ Aus diesem Grund plädiere der vdp für ein Regulierungsmoratorium: „Es darf vorerst keine weiteren Regulierungsmaßnahmen geben“, forderte Bergmann. Erforderlich sei zunächst die Überprüfung und Bereinigung dessen, was seit 2008 an Bankenregulierung entstanden sei.

Direkt an Lindner gerichtet, sagte Bergmann zum Abschluss seiner Rede: „Helfen Sie mit, dass überflüssige und nicht sachgerechte Regulierungen keine Zukunft haben. Zukunft haben soll eine Regulierung, die die nötigen Regeln setzt, aber Banken und der Realwirtschaft Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung lässt.“

Lindner pflichtete ihm im Rahmen seiner anschließenden Keynote bei: „Finanzinstitute sind in Deutschland in Grund und Boden reguliert worden.“ Er plädierte dafür, die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Kreditinstitute als neues drittes Regulierungsziel – neben Finanzstabilität und Verbraucherschutz – festzuschreiben.

Den enormen Investitionsbedarf in Deutschland bestätigte Lindner, unterstrich allerdings zugleich, dass diese Investitionen stemmbar seien, ohne die Schuldenbremse antasten zu müssen. Bei Staatseinnahmen von mehr als 1 Billion Euro komme es nur auf die richtige Priorisierung an. Es sei wichtig, dass Deutschland bei der Einhaltung der europäischen Fiskalregeln mit gutem Beispiel vorangehe – dies diene der Stabilität der europäischen Währungsunion. ■

## EUROPÄISCHE EINZELHANDELS- INVESTMENTS GEBEN NACH, ABER ERHÖHEN ANTEIL Multiplikatoren finden Boden

Zum Start des Weihnachtsverkaufs und zum gehypten Black Friday widersprechen sich die Meldungen. Frequenz scheint nicht direkt zu Umsatz zu führen. CBRE jubelt über um über 40% gestiegene Black Friday Frequenzen in den deutschen Innenstädten. Der HDE sieht ein nominales Plus von 1,3% für den Weihnachtsverkauf und ein reales Minus. Unser Selbsttest sah bei strahlendem Wetter und gerade ausgezahlten Gehältern am Samstag-Mittag zur besten Zeit eine volle Bielefelder Innenstadt in der Fußgängerzone, aber völlig leere Läden, in denen sich das Personal die Füße in den Leib stand. (WR+)

Demgegenüber scheinen die Investoren selektiv optimistisch, wie **BNP Paribas Real Estate** in den gerade veröffentlichten Zahlen zum Retailmarkt Europa für Q1-3 2024 berichtete. Im Zuge der Preisanpassungsprozesse auf den europä-

ischen Gewerbeimmobilienmärkten konnte der europäische Retail-Investmentmarkt sich mit einem Anteil von rund 20% am Gesamttransaktionsvolumen von 147 Mrd. Euro seit Q3 2023 weiterhin auf Rang drei hinter Logistikimmobilien mit rund 25% und Büroimmobilien mit ebenfalls gut 25% einordnen. Absolut betrachtet wurden jedoch mit insgesamt 28 Mrd. Euro europaweit rund 9% weniger investiert.

Die gestiegene, relative Bedeutung von Retail-Investments gilt auch für den deutschen Markt. Mit einem Umsatzanteil von 27% bzw. 4,9 Mrd. Euro liegt der Einzelhandel bereits im dritten Quartal in Folge vor die Logistik mit 4,4 Mrd. Euro bzw. 25% und Office mit 3,6 Mrd. Euro bzw. 20%. Deutschland und Spanien konnten mit rund 10% und sogar 47% zulegen, während Großbritannien um -3% und Frankreich sogar um -18% nachgaben. Insbesondere die Highstreet-Sparte zog mit +29% Investments an. Etwa die Hälfte ging in das Luxuseinzelhandelssegment. Der Absturz der Multiplikatoren 2022 und 2023 scheint zu Ende zu gehen. Die Spitzenrenditen im Fachmarkt- und im Shopping-center-Segment sind im 12-Monatsvergleich nahezu konstant geblieben. ■

BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:



bvt



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206

## Durchschnittliche Büroauslastung in Europa steigt auf 60% - USA hängt noch zu rück

Laut Savills ist die durchschnittliche Büroflächenauslastung in Europa in den letzten sechs Monaten leicht von 59% auf 60% gestiegen. Vor der Pandemie lag der Durchschnitt bei 70%. (WR+)

Mit 66% liegt Madrid vorne. Anteil an Innenstadtbewohnern mit kürzeren Arbeitswegen bzw. insgesamt die Länge der Arbeitswege und ausgeprägte Bürokultur an Spitzentagen sind wesentliche Kriterien, die die Belegungsquote beeinflussen. Prag hat zum ersten Mal die 60 %-Marke erreicht. Auch in Dublin und London steigen die Auslastungsquoten wieder. Im Londoner West End sind es 63% und in der City 57%. An DiMiDo-Tagen liegen die Quoten wieder bei 65% bis 68%. Insgesamt sei die Auslastungsquote in Europa nach wie vor höher als in den US-Städten. Dort liegt die Auslastung immer noch zwischen 30% und 40%.

## Deal

**Mailand/Hamburg: Garbe Industrial Real Estate Italy** baut die Logistikinvestitionen auf dem italienischen Markt weiter aus und hat ein rd. 265.000 qm großes baureifes Grundstück in der Provinz Alessandria erworben. Darauf soll ein Logistikzentrum mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 102.000 qm entstehen. Der Generalunternehmer für das Projekt ist **GSE Goldbeck**. In 16 Monaten soll die Logistikimmobilie fertiggestellt sein. Für den Neubau wird die LEED-Platin Zertifizierung angestrebt.

## CATELLA STARTET UMFASSENDES WOHNUNGS-BAUPROGRAMM CILG

Politik, Verwaltung, Bauindustrie, Banken, Investoren und Wissenschaft diskutieren über Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit

Kooperativ und innovativ packt Catella das Thema Wohnungsbau an, der bezahlbar und rentabel gestaltet wird. Was im aktuellen Marktumfeld als Herausforderung gilt, wird mit 12 Lösungsbausteinen und mit Partnerschaftskonstellationen ermöglicht, wie erste Projektumsetzungen belegen. Im Rahmen einer nicht-öffentlichen Tagung im Düsseldorfer Rathaus hat Catella Project Management mit rund 100 bedeutenden Akteuren aus Politik, Verwaltung, Bauindustrie, Banken, Investoren und Wissenschaft die Realisierung von ca. 5.000 Wohnungen im Rheinland erörtert. (CW+)

Die Kommunen stehen bei der Bekämpfung der Wohnungsknappheit vor einer großen Herausforderung, die sich ohne aktive Beteiligung von privaten Investoren, Banken, und Bauindustrie nicht stemmen lässt. Die anwesenden Spitzen der Städte sind sich einig: Altes Denken muss über Bord geworfen werden, um neuen Wohnraum zu schaffen. „Beim Wohnungsbau so weitermachen wie bisher, das können wir nicht“, resümiert **Dr. Stephan Keller**, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt



Forum im Düsseldorfer Rathaus auf Einladung von Catella Project Management

©CPM

Düsseldorf. „Wir sind viel zu langsam, um die Bedarfe zu decken, die wir in den Städten haben. Deshalb finde ich es toll, dass Catella Menschen zusammenbringt, die an einer Lösung mitwirken, die überlegen, wie kommen wir schneller voran, wie kommen wir preisgünstiger voran, wie kann man vielleicht über serielles Bauen, über modulare Bauweise in großen Stückzahlen tatsächlich zu besseren Bedingungen kommen.“ Bessere Bedingungen wollen auch die Kommunen und Städte schaffen, versichert **Felix Heinrichs**, Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach: „Wir wollen alles dafür tun, dass es gute Grundstücke gibt, dass Investoren hier vor Ort schnell bedient werden, dass es gute und schnelle Genehmigungen geben kann und wir so einen Teil dazu beitragen, dass die Menschen gerne hier im Rheinland wohnen.“ Die Bürgermeister **Erik Lierenfeld** (Dormagen) und **Christoph Schultz** (Erkrath) bekräftigen ebenfalls jeweils in nennenswerter Größenordnung Wohnungsbau voranzutreiben. **Cornelia Zuschke**, Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf sieht in der Kooperation einen Lösungsansatz: „Alle die, die motiviert sind, müssen mit allen Kräften beim Thema Wohnungsbau zusammenarbeiten. Gut ist, dass wir heute in der Region diskutieren, denn für die Menschen, die Wohnungen brauchen, ist das ein regionales Thema, kein städtisches.“ Die Städte und Kommunen müssen auch über die eigenen Stadtgrenzen hinweg kreativ, innovativ und kooperativ sein, um Wohnungen auch zukünftig für die Krankenschwester und den Feuerwehrmann bezahlbar zu machen. „Dazu ist es wichtig“, so **Markus Greitemann**, Beigeordneter für Planen und Bauen der Stadt Köln, „dass wir eine Allianz schmieden, damit im Endeffekt der Dreiklang zwischen Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft funktioniert.“ Einen abschließenden Appell richtete Greitemann an die Banken und Finanzierer wieder offener zu werden, um Investitionen anzukurbeln.

Die anwesenden Banken haben diesen Ball aufgegriffen und Unterstützung versprochen bei dieser Wohnbauinitiative. **Henrietta Six**, Vorständin der **Stadtparkas-**

## IMMOBILIENKLIMA WIRD WIEDER OPTIMISTISCHER

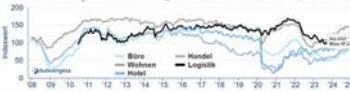
Investmentklima pusht Index

Zum dritten Mal in Folge klettert der Immobilienklima-Index von **bulwiengesa**, der im Auftrag der **Deutschen Hypo** erhoben wird. Das Immobilienklima positioniert sich in der 203. Monatsbefragung mit einem Plus von 3,5% bei 97,8 Zählerpunkten.

Mit einem Anstieg von 7,0% auf 96,1 Punkte ist das Investmentklima weiterhin Treiber dieser positiven Entwicklung. Das Ertragsklima bleibt mit einer leichten Zunahme von 0,3% auf 99,5 nahezu stabil.

Das Hotelklima überholt das

Immobilienklima nach Segmenten bis November 2024



Logistikklima und verzeichnete mit einem Plus um 9,8% auf 117,1 Punkte den stärksten Aufschwung. Die Entwicklung der einzelnen Assetklassen knüpft an die optimistische Stimmung im Vormonat an. Folglich können auch im November für fast alle Segmente positive Entwicklungen festgestellt werden. Das Büroklima setzt seinen positiven Trend fort und wächst gegenüber dem Vormonat um 2,9% auf 76,2 Punkte. Die Stimmung für Wohnimmobilien kann mit einem Wachstum von 1,5% das hohe Niveau von 146,1 Punkten halten. Für das Handelklima bringt der November erneut einen deutlichen Anstieg von 5,9% auf 88,3 Zählerpunkte mit sich. Die einzige Ausnahme bildet das Logistikklima, das mit -0,8% einen leichten Rückgang auf nun 115,6 Punkte hinnehmen muss.

**se Düsseldorf** erklärt: „Wir stehen bei der Finanzierung an der Seite der Investoren, aber auch an der Seite der Privatmenschen mit öffentlichen Fördermitteln, mit Beratung, damit die Träume auch realisiert werden können und wir unsere Aufgabe erfüllen ausreichend Wohnraum zu schaffen.“ **Christoph Wintgen**, Vorstandssprecher der **Kreissparkasse Düsseldorf** bekräftigt: „Das war heute eine wirklich tolle Initiative von Catella. Uns war es heute wichtig, ein Statement dazu abzugeben, dass es durchaus viele Finanzierer am Markt gibt, die in der Lage sind, weiterhin Projektfinanzierungen, Bauträgerthemen etc. zu begleiten.“ Und **Michael Schmidt-Russnak**, **Deutsche Pfandbriefbank** lobt: „Es wurde nach Lösungen gesucht und auch Lösungen identifiziert.“

**Dr. Hans Wilhelm Korfmacher**, Vorstandsvorsitzender des **Club of Finance**, sieht aus Investorensicht, dass genug Geld am Markt verfügbar ist, wenn vernünftige Renditen zu erzielen seien. Um dies sicherzustellen, muss umgedacht werden. „Eine wesentliche Erkenntnis der Konferenz ist, dass wir einfach versuchen müssen, die Interessen besser gegeneinander abzustimmen. Wir müssen sicherlich auch von einigen netten Dingen Abstand nehmen und müssen so bauen, dass die Menschen es sich auch wirklich leisten können.“ Investoren stehen bereit und nehmen aus der Tagung die Erkenntnis mit, dass über diesen Weg ein hohes Maß an Investitionssicherheit geschaffen wird.

Ein zentrales, gemeinsames Anliegen des Teilnehmerkreises war auch das Thema Nachhaltigkeit. „Wir haben zeitgleich die Energiewende, die Wärmewende und die Mobilitätswende“, betont **Rafael Jungbauer**, Geschäftsführer der **Stadtentfalter GmbH**. „Wir brauchen deshalb gute Konzepte und wenn die Immobilienwirtschaft mit der Energiewirtschaft und mit den Kommunen eng zusammenarbeitet und auch die Investoren ihre Gelder geben, dann können wir heute schon dafür sorgen, dass wir die Innovation von heute zum Standard von morgen machen und damit auch immense Kosten in den Mietwohnungen und dem Wohnungsbau einsparen können.“ Die Catella Quartiersentwicklungen Seestadt und Düssel-Terrassen wurden als Beispiele mit dem eigenen, regenerativen Energiesystem erläutert – es sind die beiden größten, zertifizierten KlimaQuartiere des Landes.

**Prof. Dr. Thomas Beyerle**, **Hochschule Biberach**, Fakultät BWL Bau- und Immobilienwirtschaft, freut sich, die Initiative mitmoderiert zu haben. „Erstmalig wurde im Rheinland etwas zusammengeführt, was zusammen passt, und zwar auf freiwillige und sehr offene Art. Die Tagung zeichnete sich durch ein sehr breites Band an Aktivitäten der Immobilienwirtschaft und hochrangigen Marktakteuren aus, die gemeinsam etwas bewegen wollen. Das hat man heute gesehen und gespürt!“. **Klaus Franken**, Managing Partner von **Catella Project Management**, resümiert: „Das Investitionsprogramm CILG ist bundesweit ausgelegt und bspw. haben wir in Berlin gerade ein neues Projekt gestartet. Für die Tagung haben wir uns für die Metropolregion Rheinland entschieden, nicht nur wegen der Rolle als größter Ballungsraum in Deutschland, sondern weil die Kooperation mit Städten und Partnern hier umfangreich und erfolgreich erprobt ist. Anhand von gebauten Referenzen lässt sich Vertrauen in den neuen Wohnungsbau begründet aufbauen. Wir sind offen für neue Partnerschaften und freuen uns über alle, die jetzt den richtigen Zeitpunkt zum Einstieg nicht verpassen möchten.“ ■

## BLACK WEEK ERÖFFNET WEIHNACHTSENDSPURT 2024 Passantenfrequenzen und Händlerstimmung steigen, Kauflaune sinkt

Eine Analyse der Mastercard Spending Pulse Daten zeigt, dass die Deutschen ihre Weihnachtseinkäufe immer früher erledigen und dazu vor allem die Black Friday und Cyber Monday Rabatt-Aktionstage nutzen. Es wird an diesen Konsumtagen aber nicht nur online geshoppt, sondern auch vor Ort in den Geschäften. ►

Lt. einer aktuellen SumUp Analyse lag der Umsatz im stationären Einzelhandel in der Black Week allein von Montag bis Donnerstag vergangener Woche, also ohne das große Shoppingfinale am Black Friday und Cyber Monday, 30% über dem Vergleichszeitraum 2023. Die durchschnittliche Anzahl der Transaktionen stieg sogar um 37%. (CW+)

Neben den Shopping-Offerten lockten die Weihnachtsmärkte die Menschen bei bestem Wetter am Black Friday in die Innenstädte. Lt. **hystreet** lagen die die Passantenfrequenzen am Black Friday fast doppelt so hoch (48%) wie im Vorjahr. Die stärksten Frequenzsteigerungen gegenüber 2023 wurden dabei in Augsburg (+390%), Chemnitz (+221%) und Rostock (+204%) gemessen. Das freut die Händler. So stieg das **ifo** Geschäftsklima im Einzelhandel im November leicht um 3,1 Punkte auf minus 22,1 Punkte. Die Einzelhändler beurteilen insbesondere ihre aktuelle Lage und die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate besser als noch im Oktober. Die Rahmenbedingungen seien zwar schwierig, so ifo-Experte **Patrick Höppner**, dennoch blickten die Einzelhändler etwas hoffnungsvoller auf das laufende Weihnachtsgeschäft.

Ob sich die Hoffnung bewahrheitet, bleibt allerdings abzuwarten, denn die Konsumlaune der Deutschen sinkt in der aktuellen Wirtschaftssituation weiter. Lag der **GfK-Konsumklima-Index** im November noch bei einem Wert von -18,4 Punkten, prognostiziert die GfK im Dezember eine deutliche Verschlechterung auf einen Wert von -23,3 Punkten. Parallel dazu steigt aufgrund von Zukunftsängsten die Sparquote. Lt. des **Statistischen Bundesamtes** liegt die Sparquote in Deutschland für das erste Halbjahr 2024 saisonbereinigt bei 11,1% und damit 1,0 Prozentpunkt über dem Vorjahreszeitraum. Das ist im Vergleich zu anderen Industriestaaten eine hohe Sparquote. So haben nach Angaben der OECD die privaten Haushalte in Italien mit 0,3%, in Japan mit 2,8% und in den USA mit 4,7% im letzten Jahr deutlich geringere Anteile ihres verfügbaren Einkommens auf die Seite gelegt. Nur in den Niederlanden mit 12,7% und in der Schweiz mit 19,4% wurde mehr gespart. ■

## MAILÄNDER VIA MONTENAPOLEONE ENTTHRONT FIFTH AVENUE

Deutsche Luxusmeilen im weltweiten  
Preis-Mittelfeld

Die Mailänder Via Montenapoleone entthront mit aufgerufenen 20.000 Euro pro qm Luxus-Shoppingfläche (+11%) im Jahr die Fifth Avenue mit stabilen Mieten von 19.537 Euro als bislang teuerste Einkaufsstraße der Welt. Auf Platz 3 des aktuellen „Main Streets Across the World“-Ranking von Cushman & Wakefield liegt die

Londoner New Bond Street mit 17.210 Euro/qm (+13%), gefolgt von der Hongkonger Tsim Sha Tsui mit 15.697 Euro und der Champs-Élysées in Paris mit 12.519 Euro (+10%). (CW+)

Insgesamt stiegen die Mieten in 79 der 138 untersuchten Einzelhandelsstraßen. Hohe Mietpreisanstiege zeigten sich besonders an Standorten in den USA, Italien, Frankreich und Großbritannien, wo sich die Nachfrage nach Luxusflächen fortsetzt.

Die deutschen Einzelhandelsstraßen rangieren im Miet-Mittelfeld. Die Münchener Kaufinger/Neuhauser Straße belegt mit einer jährlichen Miete von 3.840 Euro wie im Vorjahr Platz 24. Die Maximilianstraße folgt mit einer jährlichen Miete von 3.360 Euro unverändert auf Platz 26. In Berlin (30), Frankfurt (31), Hamburg (32) und Düsseldorf (33) liegen die Mieten wie 2023 bei jährlich 3.000 Euro, jedoch haben diese Standorte jeweils einen Platz verloren. ■

## PALOMA-QUARTIER HAMBURG

Das visionäre Projekt startet nicht nur mit zehn Jahren Verspätung. Jetzt übernimmt auch die städtische Saga

Sabine Richter

Das in vielerlei Hinsicht spektakuläre Großprojekt Paloma-Viertel in Hamburg St. Pauli ist ein weiteres Beispiel, bei dem die Stadt Hamburg, vorsichtig gesagt, keine glückliche Hand hatte.

2009 hat das zur **Schörghuber-Unternehmensgruppe** gehörende Immobilienunternehmen **Bayerische Hausbau** aus München das Areal für 16,9 Mio. Euro gekauft. Auf dem 6.100 qm großen Areal standen die sogenannten **Esso-Hochhäuser**, zwei achtstöckige Platten-Bauten mit 109 Wohnungen und einem zweigeschossigen Gewerberiegel. 2014 wurden die 50 Jahre alten Hochhäuser ebenso wie die dazugehörige Kulttankstelle trotz heftiger Bürgerproteste abgerissen.

Die Neubauten mit dem Namen Paloma-Viertel, das wie kein zweites in Hamburg für Teilnahme und Mitbestimmung der Anwohner stehen sollte, sollten nach ersten Plänen 2018 fertig sein: 200 Wohnungen, davon mehr als 60% öffentlich gefördert, ein Hotel, Flächen für Gewerbe, viele stadtteilbezogene und soziale Einrichtungen, Baugemeinschaft, ein Musikclub. Passiert ist seit dem Abriss nichts. Nun soll das Vorhaben tatsächlich an den Start gehen, allerdings anders, als sich die Beteiligten einst erhofft hatten.

Die **Bayerische Hausbau steigt aus**: Das städtische Wohnungsunternehmen **Saga** und die **Quantum Im-**

**mobilien AG** wollen das Areal bis zum Jahresende von der **Bayerischen Hausbau Development** übernehmen und das Nutzungskonzept weiterentwickeln - wobei Quantum die Wohnungen für die Saga baut, die diese dann in ihr Immobilienportfolio aufnimmt und vermietet.

Mit dem Letter of Intent hätten sich jetzt alle Seiten umfassend verpflichtet, damit es zügig losgehen kann, sagte Stadtentwicklungssenatorin **Karen Pein**, SPD. Bis Ende des kommenden Jahres werden die erforderlichen Baugenehmigungen und nachfolgend der Baustart erwartet. Im ersten Halbjahr 2028 soll der Gebäudekomplex fertig gestellt sein, wie **Frank-Gerhard Schmidt**, Vorstandsmitglied von Quantum auf einer Pressekonferenz im November ankündigte.

Saga und Quantum planen in Zusammenarbeit mit dem Büro **Schenk Fleischhaker Architekten** insgesamt 164 ausschließlich geförderte Wohnungen in sechs- bis achtstöckigen Gebäuden. Es wird drei Förderwege geben. Die Kaltmiete pro qm wird laut Karen Pein bei 7,10 Euro, 9,20 und 12,10 Euro liegen. Saga-Chef **Thomas Krebs** kündigte an, dass das ursprünglich gegebene Versprechen, dass die Mieter aus den ehemaligen Esso-Hochhäusern wieder in die Neubauten ziehen können, eingehalten werde.

Im Erdgeschoss soll es auf rund 1.500 qm Nutzfläche eine Kita und sechs Gewerbeeinheiten geben, die auch gastronomisch genutzt werden können. Zum Spielbudenplatz hin wird Quantum ein Hotel mit 350 Zimmern und ein siebengeschossiges Kreativgebäude für kulturelle Nutzungen realisieren, die von den Architekten **SKAI** geplant werden. Dort soll auch wieder der versprochene Livemusik-Club einziehen können. Die geplante öffentliche Dachnutzung und eine Kletterwand wird es aber nicht geben.

Die Flächen für die stadtteilspezifischen Club- und Kulturnutzungen werden von der Hamburg **Kreativ Gesellschaft** gemanagt. Die Stadt wird für den Kulturteil zusätzlich über fünf Mio. Euro aus Haushaltsmitteln bereitstellen.

Die Gesamtinvestition liegt laut Quantum-Vorstandsmitglied **Frank Gerhard Schmidt** bei rund 200 Mio. Euro. Wie hoch der Verkaufspreis für das Grundstück ist, wurde nicht bekannt gegeben. **Gordon Gorski**, Chef der Bayerischen Hausbau, räumte ein, dass man mit dem Paloma-Viertel einen Verlust gemacht habe.

Der städtebauliche Vertrag, bereits im Oktober 2018 von Bezirk und Bauherrn unterschrieben, soll in den kommenden Wochen angepasst werden.

**Umfassender Beteiligungsprozess:** Das Paloma-Viertel in Hamburgs prominentem Stadtteil St. Pauli ist wohl das nervenaufreibendste Projekt, das die Bayerische

Hausbau jemals angefasst hat. Wohl nie zuvor haben Bürger bei der Planung so intensiv mitgewirkt wie hier. Es gab ein jahrelanges leidenschaftliches Ringen zwischen Investor, Bezirk, Politik und Initiativen aus dem Stadtteil, was auf dem rund 6.200 qm großen Grundstück in der prominenten Kiez-Lage entstehen soll. Um die verhärteten Fronten aufzubrechen, hatte sich der Bezirk Hamburg-Mitte für das Konzept eines innovativen frühzeitigen Beteiligungsprozesses aus dem Stadtteil entschieden und den Investor intensiv gebeten, die Planung mit den Bürgern auszufeuchten.

Konzipiert und durchgeführt wurde der Beteiligungsprozess im Auftrag des Bezirks von der **PlanBude**, rechtlich **Außen-GbR PlanBude, Künstlern, Architekten, Stadtteilaktiven und Kulturwissenschaftlern**. Per Post und an der Haustür wurden die Wünsche und Vorstellungen von Hunderten Anwohnern gesammelt, Schulkinder wurden ebenso einbezogen wie Altenheimbewohner, Kneipenbesucher, Kioskbetreiber, es gab Workshops und Seminare, Kurse an Schulen, Stadtteilstefest und regelmäßige Öffnungszeiten in dem Container der PlanBude. Auch die Idee für den neuen Namen Paloma-Viertel kam von den Anwohnern, angelehnt an die nahe Taubenstraße und den Kiez-Hit schlechthin, gesungen von **Hans Albers** und **Freddy Quinn**.

Im Mai 2018 präsentierten die Bayerische Hausbau, die PlanBude, sowie Vertreter der Politik im St. Pauli-Museum einträchtig die konkretisierten Pläne für das Viertel, die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag, der endlich die bauliche Umsetzung ermöglichen sollte.

Herausgekommen war ein Quartier mit niedrigen Mieten, 60% öffentlich geförderten Mietwohnungen, Baugemeinschaft, vielen stadtteilbezogenen Nutzungen wie einer Stadtteilkantine, kieztypischen Läden, Hotel, Gastronomie und öffentlichen Dächern mit Kletterwänden. Die Wohngebäude sollten auf der ruhigeren, nach hinten liegenden Seite stehen, das Gewerbe und das Hotel vorn als eine Art Lärmschutzriegel fungieren. Offenbar zu schön, um wahr- und finanzierbar zu sein. Denn am Ende rechnete sich das Projekt aufgrund der vielen Einzelwünsche nicht, insbesondere als die Immobilienkrise die Parameter verändert hatte. Auch das Themengebiet ESG erforderte Nachjustierungen.

Schon als sich nach Jahren der Suche keine Baugemeinschaft fand, obwohl die Bayerische Hausbau den Grundstückskaufpreis hoch subventioniert hatte, hätten alle Beteiligten gewarnt sein müssen. Nun passiert das, was Insider prophezeit hatten. 2020 kaufte die Stadt zunächst das Areal der Baugemeinschaft, nun steigt sie über die statistische Saga ganz ein. Gleich drei Behörden waren beteiligt, um die Brache im Herzen von St. Pauli endlich zu beleben. ▶



## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 0 52 42 - 90 12 50  
F: 0 52 42 - 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredaktion:**  
Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

**Immobilienredaktion:**  
Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas  
Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion  
Götza, Karin Krentz, Uli Richter,  
Sabine Richter, Hans Christoph  
Ries, Caroline Rohmert, Petra  
Rohmert, Werner Rohmert, Prof.  
Dr. Günter Vornholz, Constanze  
Wrede

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Recht / Anlegerschutzrecht:**  
Klumpke Rechtsanwälte, Köln;  
Dr. Philipp Härle - HMRP  
Rechtsanwälte, Berlin;  
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,  
Geisenfeld

**Redaktl. 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 (Bulwien AG),  
Dr. Marcus Gerasch (arvato)

**Chefvolkswirt:**  
Prof. Dr. Hanspeter Gondring  
FRICS (Studiendekan,  
Duale Hochschule Baden-  
Württemberg Stuttgart)

**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, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

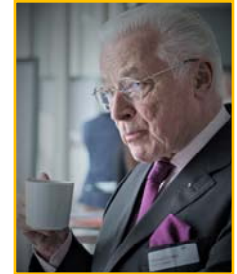
*Namens-Beiträge geben die  
Meinung des Autors und nicht  
unbedingt der Redaktion wieder.*

Die Planbude hatte nach zehn Jahren bereits hingeworfen, als offensichtlich wurde, dass sich die Konzernpolitik der Bayerischen Hausbau ändert. „Die Abteilung zur Projektentwicklung wurde quasi eingestampft“, so **Christoph Schäfer** von der Planbude. ■

## SERIE: VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE Born 1947—still going strong

**No. 3: #Zeitenwende. Runter vom Sofa und zieht Euch warm an.**

**Winfried D. E. Völcker Hotelier & Gastronom**  
>>> [www.voelcker-hospitality.de](http://www.voelcker-hospitality.de) <<<<<



**Zeitenwende. Wintersonnenwende. Dunkle, raue Zeiten stehen uns bevor. Sturm vom Westen. Kälte aus dem Osten. Lügen mitten unter uns. Jetzt runter vom Sofa und zieht Euch warm an, denn führen weder Restrukturierung, Digitalisierung noch KI zum Ziel, bleibt nur noch die schöpferische Zerstörung: Zeit für Umnutzungen, dichtmachen, abreißen oder zeitgemäß wiederaufbauen. (Völ(c)ker hörte das Signal bereits 2013, „hotelbau“- Magazin: „Abrissprämien für unzeitgemäße Kasperlbuden.“)**

Eine Zeitenwende ohne Paradigmenwechsel funktioniert nicht. Veränderungen ohne klar kommunizierte Ziele auch nicht. 80% der Menschen im Lande mögen keine Veränderungen. Alles Valium-Schlucker, Schwarzseher, Untergangsprognostiker? Oder stimmt, was **Evi Hartmann** in ihrem Buch über subelitäre „Eliten“ schrieb: „Die kriegen ihren Arsch nicht hoch“.

Alles ist im Fluss. Alles und jeder verändert sich. Der sich erfolgreich anpasst überlebt. (**Darwin**) Mit anderen Worten: Gradmesser für Intelligenz ist das individuelle Maß an Anpassungsfähigkeit. Vor ewigen Zeiten, nachdem Menschen das Feuer entfachten, lernten sie zu kochen. Die eiweißreiche Nahrung erlegter Tiere führte zum Wachstum ihrer Gehirne. Beeren und Grünes nicht. Was sagt uns das? More Beef!!!“

Nach totaler Kriegszerstörung schufen unsere Ur-Großeltern, Großeltern und Eltern auf westdeutschem Boden einen der wohlhabendsten und fortschrittlichsten Staaten dieser Erde. Unsere DNA steht für die Plätze 1 bis 3. Aus die Maus. Alles geht, wenn wir tun, was wir können und die Richtigen die richtige Richtung zeigen.

Harte Zeiten schaffen starke Menschen. Starke Menschen schaffen gute Zeiten. Gute Zeiten schaffen schwache Menschen. Schwache Menschen schaffen harte Zeiten und harte Zeiten erfordern eine Zeitenwende zu guten Zeiten. Nichts ist so permanent wie der Wandel. Wir können Krokodil, Wolf, Bär und Adler. Egal wie dunkel und rau die Zeitenwende daher kommen wird: Wir schaffen alles, unter einer Voraussetzung: 180° Paradigmenwechsel in den Köpfen und runter vom Sofa. ■

**SOS KINDERDORF**

**Tausche Gänsehaut gegen Winterjacke**

[www.sos-kinderdorf.de/patenschaft](http://www.sos-kinderdorf.de/patenschaft)

## Kurz berichtet

**Stadt Köln setzt auf digitale Bauanträge**

Ab dem 1. Januar 2025 sollen in Köln Bauanträge komplett digital bei der Stadtverwaltung eingereicht werden. Das digitale Verfahren soll verwaltungsseitig zu effizienteren Bearbeitungszeiten führen. Bauanträge können künftig immer und überall rechtssicher und papierlos über die Webseite der **Stadt Köln** und das **Bauportal.NRW** eingereicht werden. Darüber hinaus können Antragssteller\*innen online jederzeit den Bearbeitungsstand ihres Verfahrens einsehen. Beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln wurden in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 insgesamt 4.491 Anträge eingereicht. In 2.099 Fällen handelte es sich um Anträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sowie Anträge im Baugenehmigungsverfahren für große Sonderbauten. In rund 19% der Fälle erfolgte im III. Quartal 2024 eine digitale Beantragung und Bearbeitung.

**Ten Brinke verkauft Bürocampus in Bonn**

Das internationale Projektentwicklungs- und Bauunternehmen **Ten Brinke** hat einen weiteren Bauabschnitt im Projekt Liebig-Campus in Bonn veräußert. Käufer sind die **Dr. Hans Riegel-Holding** und weitere mit ihr verbundene Stiftungen der **Dr. Hans Riegel-Gesellschaften**. Für den nun veräußerten Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 35.000 qm wird eine Zertifizierung mit DGNB-Gold und KfW-40-Energiestandard angestrebt. Die Fertigstellung ist im ersten Halbjahr 2027 geplant.

**Kreten und Faßbender übernehmen Kölner Niederlassungsleitung**

Zum 1. Januar 2025 übernehmen **David Kreten (47)** und **Lars Faßbender (41)** die Leitung der Kölner Niederlassung von **BNP Paribas Real Estate**. Beide folgen auf **Jens Hoppe (57)**, der nach einer privaten Auszeit als Executive Director ins Unternehmen zurückkehren wird.

**Wohnungsmarkt Köln: Preise sinken**

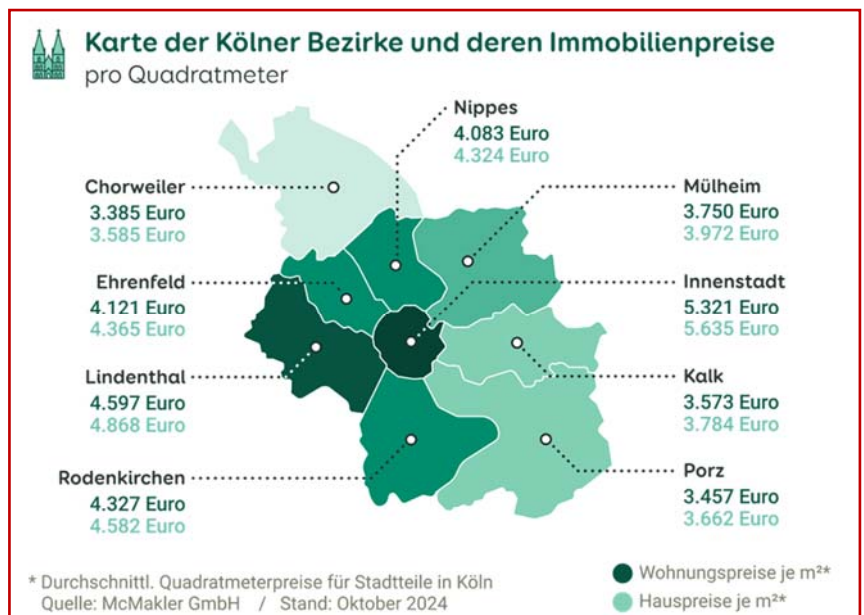
Als eine der dynamischsten Städte Deutschlands ist Köln mit seinem vielfältigen kulturellen Erbe und seinem lebendigen Lebensstil sehr beliebt. Doch die geopolitischen Spannungen und wirtschaftlichen Herausforderungen der vergangenen Jahre haben sich auch auf den Immobilienmarkt der Stadt ausgewirkt, heißt es im jüngsten Marktbericht der **McMakler GmbH**.

Über die Gesamtjahre betrachtet sind die Angebotspreise für Immobilien in Köln seit 2022 rückläufig. Im vierten Quartal 2023 gab es zwar erstmals wieder Preisanstiege, seitdem zeigen die Quartalszahlen allerdings wieder einen leichten Abwärtstrend. Im Vergleich zum Vorquartal wurden Häuser in Köln im zweiten Quartal 2024 etwa 1,1% günstiger angeboten. Innerhalb eines Jahres haben die Häuserpreise sogar um 6% abgenommen. Aktuell liegt der mittlere Angebotspreis für ein Haus in Köln bei 4.333 Euro/qm.

Die Wohnungspreise waren im Vergleich zum letzten Quartal noch stärker vom Preisverfall betroffen als die Hauspreise in Köln: Der Rückgang betrug etwa 3,2%. Über die letzten zwölf Monate hinweg haben sie dagegen nur um 0,9% abgenommen. Momentan wird eine Eigentumswohnung in Köln im Mittel für 4.479 Euro/qm angeboten.

So hatte der kontinuierliche Anstieg der Häuserpreise mit dem II. Quartal 2022 ein Ende.

Wurden Häuser damals im Mittel für 5.265 Euro angeboten, sind es jetzt etwa 17,7% weniger. Die Wohnungspreise hatten ihren Höhepunkt bereits im zweiten Quartal 2021. Angeboten wurde eine Wohnung damals zu einem Medianpreis von 4.993 Euro/qm. Mit 10,3% war der Preisrückgang bis jetzt weniger drastisch, da insbesondere Eigentumswohnungen in guter Lage in den Großstädten weiterhin sehr gefragt sind.



Der Bezirk Innenstadt hat sowohl bei den Häusern als auch bei den Wohnungen die höchsten Preise zu verzeichnen. Lindenthal ist der zweitteuersten Bezirk Kölns, gefolgt von Rodenkirchen, Ehrenfeld und Nippes. Die niedrigsten Immobilienpreise finden sich aktuell im Bezirk Chorweiler. Auch in Porz und Kalk sind Häuser und Wohnungen vergleichsweise erschwinglich. Mülheim gehört zur mittleren Lage für Immobilien.

Experten gehen davon aus, dass sich die Immobilienpreise schrittweise wieder normalisieren werden. Dafür sprechen auch die Bauzinsen, die seit dem Hoch im Herbst vergangenen Jahres stetig gesunken sind und sich mittlerweile bei einem Durchschnittswert von 3,4 bis 3,6% befinden. Finanzierungen sind dadurch wieder günstiger und planbarer geworden. Für die kommenden sechs bis zwölf Monate erwarten beispielsweise 72% der Experten von Interhyp gleichbleibende Bauzinsen, 14% gehen sogar von sinkenden Zinsen aus. Auch die Inflationsrate nimmt ab, was die Bereitschaft wieder erhöhen könnte, größere Investitionen zu tätigen. Längerfristig könnten diese Umstände zu wieder steigenden Preisen führen. Von einem neuen Vor-Krisen-Boom auf dem Immobilienmarkt ist aktuell allerdings nicht auszugehen. ■