



NR. 590 | 51. KW | 20.12.2024 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist die Zeit der Weihnachtsmärchen. Der Hype frisst seine Kinder. Kaum ein Tag vergeht ohne Pleitemeldung. 1.600 Bauträger hat es dieses Jahr erwischt (vgl. Gondring ab S. 11). Da braucht man Hoffnung. Aktuell überschlagen sich die „Boden erreicht – Transaktionen legen zu“ Meldungen (S. 3). Das macht Hoffnung. Aber wie schon **Theodor Storm** seinen Knecht Ruprecht sagen ließ: **„Ich muss Euch sagen, es weihnachtet sehr.“** Prof. **Hanspeter Gondring** hat für uns einmal die **Weihnachtsmärchen des Bundeswirtschaftsministeriums** auf die Goldwaage des Sachverständigenrates gelegt (S. 11). **In diesem Sinne wünsche ich Ihnen zunächst ein schönes Weihnachtsfest und ein glückliches, gesundes und erfolgreiches Jahr 2025 – oder alternativ einfach ein paar schöne, freie Tage zur Erholung oder zum Nachdenken. 2025 wird uns noch Kraft kosten.**

Es ist Weihnachtsmärchen-Zeit! EZB und Fed haben 25 Basispunkte nachgegeben. Die Immobilienwirtschaft verweist in den Märchenpark wieder steigender Werte. Die Börse verhält sich wie ein verzogenes Kind, das sich mehr Arbeitsspeicher auf seinem Gabentisch-Smartphone gewünscht hätte. Blödsinn, bei der EZB zumindest ist damit doch **alles im (Rohmert-) Plan. 3% Leitzins ist ein schöner Basiswert**, mit dem grundsätzlich alle leben können, und der der EZB konjunkturellen Steuerungsspielraum von 1% in beide Richtungen belässt. Immobilienwirtschaftlich machen Zinssenkungen Hoffnung. **Der Boden ist erreicht! (JA!). Jetzt kommen die Transaktionen (JA!). JA, aber dann müssen jetzt auch die Bewertungen kommen – und die Überalterungs-Risiken, die Tina Reuter, C&W, aufzeigt (S. 16).** Das Trianon ist, wie vorgerechnet (DIB Nr. 562) endgültig pleite. Die **BaFin** wird jetzt die Bewertungs-Augen wieder aufmachen, sagt sie. **Mit zunehmenden Transaktionspunkten müssten auch Bewerter, WPs und Banken erwachen.** Ansonsten ist die Zunahme der Transaktionen kein intellektuelles Hexenwerk, sondern stellt eher bei Büro z. B. die Fragen, wieso so wenig und warum nicht eher. Um 87% sind die Bürotransaktionen (S. 3) seit Peak eingebrochen. Dass das nicht so bleibt, müsste auch deutschen Dauerbesorgten klar sein. **Aber für Leute, die mit ihren Kosten**, wie z.B. viele Großmakler, dem Peak hinterhergelaufen sind, dürfte die multiplizierte 2/3-Zukunft jeweils bei Transaktionen, Werten und Courtagen, was rechnerisch zu einer 1/3-Zukunft führt, lästig sein. Bauträger ohne historisches Fettpolster oder **ohne Anleihe-/ Aktionärs-Enteignungsmöglichkeit** haben sowieso die A...-Karte.

Weiter im Weihnachtsmärchen-Modus: Die Politik glaubt an den Zins! „In jenen Tagen um Weihnachten 2024“ überstiegen die Schulden des deutschen Staates die **„2,5-Billionen-Euro-Marke“**, wird es in Zukunft heißen (2,489 Q3). **Die Immobilienwirtschaft glaubt an den Zins!** 10 Jahre Nullzins-Immobilie hinterlassen prägende intellektuelle Spuren. Aber ist der Traum von **„Leitzins-Immobilien“** statt von Nutzer-Immobilien nicht **per se volkswirtschaftlich pervers?** **Ohne Nutzer sind auch Zins-Immobilien nur Ruinen**, wie uns die Steuer-Immobilien lehrten. **Jede Immobilie, die gebraucht wird, wird bei jedem Zins gebaut** (uraltes Rohmert'sches Gesetz). Und für nicht rechenbare, meritorische (Wohn-) Immobilien lassen sich zielgruppenadäquat **Zins- und Steuer-Sonderkonditionen** schaffen, ohne das System zu zerstören. **Ein Wohnungsbauboom wäre so einfach, und auf einer Seite zu skizzieren.** Außerdem sind **zinsinduzierte Investoren-Immobilienkarusselle** der Niedrigzins-Dekade, die der Immobilien-

wirtschaft Gravität verliehen, keine volkswirtschaftliche Wertschöpfung (vgl. Gondring ab S. 11). Vielleicht wird uns der neue **Bundesknecht Friedrich M.**, wenn er denn im Februar schwarz/ rot oder schwarz/ gelb aus dem Walde kommt, im Rucksack ESG-/Heizungs- und Mietrechts-Erleichterungen mitbringen (vgl. traditionellen Weihnachtsstracker **Thomas Beyerle (S. 17)**). Außerdem: Warum nicht in älteren Büros leben? Das erste „Der Immobilienbrief“-Büro stammt aus dem **Jahr 1580** und war voll funktionsfähig (vgl. DIB Nr. 100).

Ein uraltes Weihnachtsmärchen nervt mich seit 20 Jahren: Inflationsschutz durch Immobilien! In der Nachkriegszeit gab es 6 Phasen. **+++ 1.** In der **galoppierenden Nachkriegsinflation**, vor der die Immobilie ja besonders schützen sollte, gingen Immobilienbesitzer reihenweise pleite, da die Kosten explodierten und die Mieteinnahmen nichts wert waren (**> Inflationsschutz bei galoppierender Inflation = Quatsch!**). **+++ 2.** In den **Wirtschaftswunder- und Wachstums-Jahren** und auch bis Ende der 80er Jahre stimmte alles. Wiederaufbau, Prosperität, Wachstum, Tertiärisierung, Demographie und Einkommen erhöhten den Bedarf und führten mit konjunkturellen Schwankungen um den Langfristtrend zu hoher Preissteigerung und auch zu steigenden Immobilienpreisen (**> Inflationsschutz bei wachsender Nutzernachfrage = Richtig!**). **+++ 3.** Die **Vereinigungs-Euphorie mit Steuerverwerfungen** lassen wir einmal weg. **+++ 4.** Ab Preis- und Mieten-Peak im Jahr 1993 ging es ein Dutzend Jahre trotz hoher Inflation bei Wohnen nur seitwärts und bei Gewerbe/ Büro stark bergab (**> Inflationsschutz = völliger Quatsch!**). **+++ 5.** Im Zuge der Bewältigung der „9/11“-Folgen (Hubschraubergeld) und der Finanzkrise **sanken Zinsen und Inflation** (Deflationsgefahr) bis Q1 2022 und die Immobilienpreise explodierten in historisch nicht vergleichbarem Maße – **Assetinflation bei Deflationsrisiko (Inflationskorrelation = völliger Quatsch!)**. **+++ 6.** 2022 explodierten Zinsen und Inflation, während Immobilien- und Portfoliowerte in nie gekanntem Ausmaß implodierten (**> Inflationsschutz = völliger Quatsch!**). **Fazit: „It's the economy, stupid“, not Inflation!“** (Clinton/Rohmert).

Das Lustige an der „völliger Quatsch“-Mehrheit des Inflationsschutzes durch Immobilien ist aber, dass am Ende doch alles aufgeht. Man muss nur lange genug leben. Ich hatte aber **Jahrzehnte mit negativem Vermögen, in denen mich nur Weihnachtsmärchen vom Inflationsschutz aufrecht gehalten haben.** Das machte es mir aber möglich, **im letzten Jahr unseren Verlag auf Resilienz zu trimmen – keine Zinsen, wenig Fixkosten, alle Risiken privat abgesichert.** Im Rückblick war das aber für den **Verlag als vorlaufender, mitlaufender und nachlaufender Branchenindikator** und psychologisch ein „Sch ... - Jahr“. 2025 wird es bringen, oder? **Umso mehr bedanke ich mich bei unseren Partnern**, die uns allen Widrigkeiten zum Trotz treu geblieben sind. **Ihnen allen und unseren Partnern**, die der Meinung sind, dass ein archiviertes und kostenloses Branchenmedium mit über 10.000 wöchentlich versendeten Briefen, das sich auch als **kleine Turbulenz des gesunden Menschenverstandes im Immobilien-Mainstream** versteht, Sinn macht, wünsche ich ein **FROHES FEST.**

Alwin Rohmert



Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Wird 2025 zum Jahr der Erholung? Erholungs- und Agonie-Phasen überschneiden sich (Rohmert)	3
JLL: Immobilienmarkt Rück- und Ausblicke 2024/2025 (Wrede/ Rohmert)	5
Savills: Weiterer Transaktionseinbruch im November (Wrede)	8
JLL: Weltweiter Immobilienmarkt langsam auf Erholungskurs (Rohmert)	8
ifo stuft Krise im Wohnungsbau als chronisch ein (Wrede)	20
Europace: Aufwärtstrend bei Hauspreisen setzte sich im November fort (Wrede)	21
BF.direkt: Weitere Stimmungsaufhellung unter den Finanzierern (Wrede)	22
Wüest Partner: Hotelmarkt mit Rekordübernachtungen und strukturellen Herausforderungen	23
SERIE: Völ(c)ker hört die Signale – Born 1947– still going strong (Völcker)	23
Impressum	24

Autoren der heutigen Ausgabe:

Dr. Wulff, Aengevelt; Prof. Dr. Thomas Beyerle; Dr. Gudrun Escher; stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Prof. Dr. Hanspeter Gondring; Tina Reuter; Werner Rohmert,** „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker; Constanze Wrede,** Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

Fremdbeiträge

Analyse des Herbstgutachtens des Sachverständigenrates (Prof. Dr. Hanspeter Gondring, ADI Akademie)	11
Überalterungsrisiko für Büroimmobilien in Europa nimmt bis 2030 weiter zu (Tina Reuter, CEO Cushman & Wakefield)	16
Weihnachtsmarkt-Tracker 2024 (Prof. Dr. Thomas Beyerle, Hochschule Biberach)	17
Aengevelt warnt vor weiter sinkender Wohneigentumsquote (Dr. Wulff Aengevelt)	19
PGIM Real Estate Ausblick: Transaktionsaktivität wird 2025 deutlich zunehmen – Wohnungssektor besonders gefragt	21

Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 170 ab S. 25 (Dr. Gudrun Escher)

Alternativen in Randlagen - IVD sorgt für Transparenz bis in die Provinz	1
Der „Standort“ ist die neue „Lage“	2
Projekt des Monats. ECOPARKS auf Schalke West	3

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

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

Liebe Leserinnen und Leser,

genießen Sie den Zauber der Weihnacht und die Magie der letzten Tage des Jahres.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien besinnliche Festtage und einen guten Start in das neue, sicherlich wieder sehr spannend werdende Jahr 2025!

Werner Rohmert
und Ihr Team von „Der Immobilienbrief“.

PS.: Der nächste „Der Immobilienbrief“ erscheint am 17.01.2025!



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.

WIRD 2025 ZUM JAHR DER ERHOLUNG?

Erholungs- und Agonie-Phasen überschneiden sich

Die Maklerhäuser überschlagen sich damit, Schwung in den Markt zu reden. Die Gnade des Basiseffektes des grauenhaften Jahres 2023 gibt Stoff dafür. Irgendwo schwingt unterbewusst der Glaube mit, es werde wieder zurückkommen. Der Ratio geschuldet schränkt man das ein wenig ein. Maklerhäuser wie auch jeder sich berufen fühlende des letzten Halbzyklus überschlagen sich dank des Basiseffektes mit „Boden erreicht“ und „deutliche Erholung“ Meldungen. Das ist richtig und hat dennoch Irreführungsgefahr. (WR+)

Aus unserer Sicht für die Maklerperspektiven bleibt bei ehrlicher Betrachtungsweise als Zukunftsoptimum eine Rückkehr der Transaktionen, der Werte und der Courtagen auf jeweils zwei Drittel des Hype-Wertes. Das entspräche dann einer Erholung auf 30% oder optimistisch einer Halbierung der Hype-Maklertransaktionsumsätze. Schließlich geht ja nicht immer alles schief. Insofern dürfte unter Entlassungs- und Kostengesichtspunkten der War for Talents ein wenig gestoppt worden sein. Da die anderen Dienstleistungen abrechende Transaktionsumsätze nicht ausgleichen können, steht da ein Maklerdrama geschrieben, dem aus Maklersicht nur Optimismus gegenzuhalten ist.

Aktuell sind bei Büro die Transaktionen um 80 bis 90% seit Peak abgebrochen. Der Rest besteht lt. Savills zur Hälfte aus Umsatz mit der öffentlichen Hand, die zu retten versucht, was zu retten ist, oder Pleite-Chancen nutzt. Der klassische institutionelle oder private Umsatz liegt unter 10%. Das Zahlenwerk bis 2013 zeigt keine vergleichbaren Tiefstwerte. Den plakativen Chart für den Büroimmobilienmarkt hat unser „Lieblings-statistiker“ aus den



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

etwas unübersichtlich dargestellten Daten von Savills (siehe. S. 8) und älteren Daten zusammengestellt.

Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht und weit über 30 Jahren Erfahrung aus mehreren Zyklen ergeben sich einige relativierende Aspekte:

- Auch wir sehen den Boden des Marktes und der Bewertungen erreicht.
- Transaktionen ziehen auf dieser Basis wieder an.
- Bei den Bewertungen ist offen, ob durch Zunahme extern motivierter (Not-) Verkäufe, z B. durch Banken oder Gesellschafter in Liquiditätsnot, die Bewertungen noch einmal vorübergehend nach unten beeinflusst werden.
- Bei großen Kapitalsammelstellen dürften viele Korrekturen und Sanierungsherausforderungen, wie auch manche mit Rechenschieber schon zu erwartende Hochhaus-Dramen auf Sparer- und Versichertenkosten im Stillen ablaufen. **Vielleicht nimmt auch eine neue Regierung zumindest regulatorischen Druck heraus. Dann könnten Zwischenvermietungen möglich werden, die den Zeitraum bis zur nächsten „Sowieso“-Sanierung überbrücken.** Die Frage ist, ob im prominenten Landmark-Bereich die potentiellen Mieter überhaupt mitspielen und wie hoch der notwendige Mietabschlag sein wird.
- Bei den Assetklassen bleibt aus „Der Immobilienbrief“-Sicht die Bürokrise hoch dramatisch. Die oft dargestellten **6 großen Wellen** (vgl. Editorial/ siehe Chart aus Eröffnungsstatement zur Immobilienjournalisten-Verbands-

Begrüßung Werner Rohmert, Vorstandsvorsitzender **imm**presseclub

Büro: Hier kommt alles zusammen → 6 große Wellen
Zyklus oder Niveautransformation?

Was hat sich **entschärft** oder **verschärft**?

- Konkurrenz > Zyklus (aus Zyklus wurde Strukturkrise vorhergesagt)
- Bewertung > Niveau, Finanzmathematik ist für alle da.
→ Büro/ Logistik u.a. eingetroffen, Wohnen wehrt sich
- Homeoffice > Niveau, aber geringer als befürchtet
- Klima > Niveau, Klima trifft Bestand und Kosten
→ Wirkungen + Stranded Asset-Gefahren immer sichtbar
- KI > Niveau, aber Folgen offen
→ kommt wirksamer als wir denken
- Wirtschaft > Niveau - schleichender volkswirtschaftlicher Wettbewerbsverlust hat sich manifestiert

tagung am 5.12.2024) und das **Dutzend volkswirtschaftlicher „Ds“**, sind in den beiden Jahren, seit „Der

Personalien

Frankfurt: Die **Corestate Capital Holding S.A.** wird sich ab 1. Januar 2025 ausschließlich auf seine Holdingfunktion konzentrieren. Die beiden Tochtergesellschaften **Hannover Leasing** und **STAM France** werden zukünftig in eigenständiger Verantwortung das operative Geschäft umsetzen. Daraufhin hat sich COO und CIO **Izabela Danner** entschieden, ihren zum Jahresende auslaufenden Vertrag nicht zu verlängern und das Unternehmen auf eigenen Wunsch zu verlassen. Neben dem Ausscheiden von Danner, gibt es darüber hinaus auch Veränderungen im Aufsichtsrat. Restrukturierungsexperte **Dr. Carlos E. Mack** wird mit Abschluss der Restrukturierung ebenso wie **Dr. Bertrand Malmendier** das Aufsichtsgremium zum Jahresende verlassen. Nachfolger werden Dipl. Wirtschaftsingenieur **Wolfgang Bauer** und Dipl. Bankbetriebswirt **Andreas Uelhoff**.

Augsburg: Nach fast 10 Jahren als Geschäftsführer verabschiedet sich **Andreas**

Heibrock von der **Patrizia Grundinvest** und geht mit über 30



Jahren Berufserfahrung im Bank- und Finanzdienstleistungsbereich in den Ruhestand. Ihm folgt **Klaus Weber**, der bis zu seiner Berufung in die Geschäftsführung im März 2024 den Vertrieb leitete.

Wir wünschen beiden für ihre neuen Tätigkeitsfelder viel Freude und Erfolg.

Immobilienbrief" sie Ihnen vorstellte, nicht entschärft worden. **Im Gegenteil, es kam wie es kommen musste, oder es kam schlimmer.** Wohnen wehrt sich auf niedrigem Niveau.

Weiter abbrechender Neubau mit -18% bei Genehmigungen im Oktober stützt. Die Einzelimmobilien sind im Preis unten, Portfolien noch nicht. Der Nutzermarkt ist

langfristig stabil. Die Bewertungen bleiben damit beherrschbar. Die **BaFin** hat sich aber entschlossen, die **Bewertungen der AGs zu überprüfen.** Aus „Der Immobilienbrief“-Sicht müsste man da durchaus im prominenten Einzelfall noch **20% Marktdifferenzpotential feststellen können.** Logistik muss Bewertungseinbrüche aus Finanzmathematik verkraften, aber der Nutzermarkt stimmt. Handel hat vieles hinter sich, was Büro immer noch vor sich hat. Healthcare, Infrastruktur oder Soziales haben andere Probleme, aber auch Chancen. Bei Büro kommt alles zusammen.

2025 wird aus „Der Immobilienbrief“-Sicht zum Jahr der Wahrheit des Überlebens und der Bewertungen und könnte den Höhepunkt der Krise markieren. Der Bodenbildung folgen jetzt die Transaktionen und dann müssen die Bewertungen folgen. Bei vielen Bauträgern oder Assetmanagern dürften Reserven und Optimismus aufgebraucht sein. Wie immer am Krisenende kommen besonders sportliche Engagements von Banken und Immobilien-Matadoren an die Oberfläche.

Für „Der Immobilienbrief“ völlig unvorstellbar ist, dass anscheinend ehrgeizige Assetmanager branchenweit das Geld ihrer Anleger in Forward-Deals in spürbarer **Milliardenhöhe angelegt und an mittelständische Bauträger mit branchenüblicher Überlebens-Volatilität ausgezahlt haben, ohne übliche Sicherheiten** wie Grundbuch oder Fertigstellungssicherheiten oder Bankzwischenhaltung zu beachten. Die **Immobilien Zeitung** schilderte solches Ungeschick in Selbstdarstellung eines Marktteilnehmers am 28.11.2024. Völlig offen ist, was noch passiert, wenn Assetmanager oder Strukturierer bzw. Fondsiniiatoren extern übernommen werden oder konzernintern zusammengelegt werden. **Das war in jeder Krise so.** Ohne Neugeschäft rechnet sich vieles nicht. **Wenn aber dabei die ursprünglich Vertrauen schaffenden Leistungsträger verschwinden und vielleicht noch insgesamt sogar nur unvermeidbare Probleme der Bewertungsmathematik, der Konjunktur oder ungeplanter Sanierungszwänge auf Immobilienebene hinzukommen, müssten institutionelle Anleger ins Nachdenken geraten** und manche Prüfungen anfragen. Der frühere „Fondspapst“ **Stefan Loipfinger** und auch der prominente Jurist **Prof. Dr. Karl-Georg Loritz** sehen sogar **ernste Gefahren für klassische offene Publikumsfonds.** Hier ist der Autor eher locker, obwohl auch da zumindest Organisationsversagen virulent wurde. **FAZIT: Die Gemengelage wird 2025 erst interessant.** Insofern haben sich die Branchensprüche von „Survive `til 25“ schon auf „In `29 wird wieder alles fein“ oder „It will be dirty `till 2030“ (siehe Weihnachtmarktracker S. 17) verschoben. ■

Die unendlichen Ds...

2023/2024 - Die deutschen "Ds" in relativer Sicht

"Wandel durch Handel" als strategischer Irrtum

Langfristige Auswirkungen auf die **RELATIVE** Wettbewerbsfähigkeit im internationalen Vergleich

"Ds"	positiv	neutral	schlecht	richtig Sch... (leicht)	Es kam 2025, ...
Deflationsirrtum (==> Inflation)			X		... wie erwartet
Demontage der Kernkompetenzen				X	... viel schlimmer
Demographie (Unterschiede bei Wohnen, Büro, Handel, Infrastruktur, Bildung und Sozialem)			X		... wie erwartet
Deglobalisierung				X	... schlimmer
De karbonisierung				X	... schlimmer
Digitalisierung Volkswirtschaft			X		... wie erwartet
Digitalisierung Büro-Immobilien (KI)				X	... wie erwartet
Defence (Verteidigungsschulden)		X			... schlimmer
Defizite der Staaten			X		... ???
Deindustrialisierung				X	... viel schlimmer
Demontage der Infrastruktur				X	... wie erwartet schlimm
Demontage des Bildungssystems			X		... erwartet
Demontage der Arbeits- und Komparabilitätsstrukturen durch KI				X	... noch offen, ABER

Das bedeutet bei guter Ausgangsbasis aber nicht den **schnellen Absturz** Deutschlands, sondern verdeutlicht die **Gefahren einer schleichenden Entwicklung**, wenn nicht frühzeitig gegengesteuert wird.

... und wie geht's weiter?

JLL IMMOBILIENMARKT RÜCKBLICK 2024 und AUSBLICK 2025

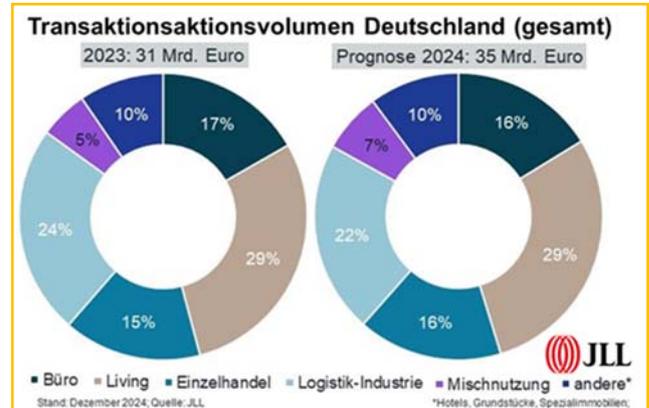
Zins verliert Einfluss, Büros weiter unter Druck,
Wohnen zeigt Erholung

Wrede/ Rohmert

Der deutsche Immobilienmarkt wird das Jahr 2024 nach Einschätzung von JLL mit jeweils einem leichten Plus im Investment- und Bürovermietungsmarkt abschließen. Für den gesamten Investmentmarkt geht JLL mit einem Transaktionsvolumen von rd. 35 Mrd. Euro aus, etwa 10% mehr als 2023. Im Vergleich zum Vor-Coronajahr 2019 mit rd. 92 Mrd. Euro und zum Rekordjahr 2021 mit rd. 111 Mrd. bleibt der Vergleich aber fatal, das Volumen brach um zwei Drittel bzw. 68% ein. Aufmunternd, dass JLL die Marke von 40 Mrd. Euro 2025 wieder für geknackt einstuft – damit lägen wir dann nur noch 56% unter dem 2019er Volumen und 64% unter 2021. Insgesamt sind die Erwartungen von JLL für 2025 aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Gemengelage vorsichtig optimistisch.

Investmentmarkt 2024: Beim Blick auf die Assetklassen ergibt sich für das Gesamtjahr 2024 ein heterogenes Bild. Everybody's Darling war das **Living-Segment** (Wohn-,

Studenten- oder Seniorenimmobilien), auf das fast 30% des investierten Kapitals entfallen ist. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage und steigende Mieten führten zu einer positiven Entwicklung der Ertragslage, sehr guten Belegungsquoten und geringen Mietausfallwahrscheinlichkeiten.



Büros liefern immer noch sehr verhalten, auch wenn in der 2. Jahreshälfte wieder etwas Belegung auf Verkäuferseite zu spüren war. **Logistikimmobilien** werden nach wie vor stark nachgefragt – hier erwartet JLL insbesondere eine Zunahme bei Sale-and-Leaseback-Transaktionen. Im **Einzelhandelsbereich** gehen insbesondere die Fachmarktprodukte mit Lebensmittelanker. ▶



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



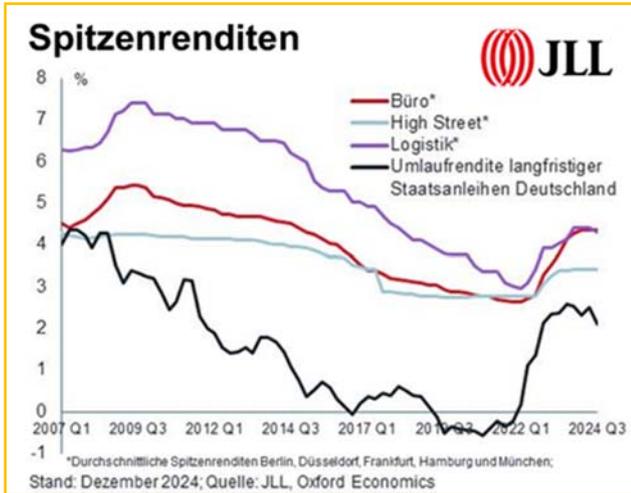
PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE



Die **Spitzenrenditen** bei Wohnen und Logistik sind im Jahresverlauf leicht gesunken. Zum Jahresende dürfte die durchschnittliche Spitzenrendite von Wohnen über die



Top-7 Märkte hinweg bei 3,61% liegen, Logistik bei 4,3%. Die Spitzenrenditen bei Fachmarktzentren und im Retail-High-Street-Segment hielten sich im Jahresverlauf recht stabil bei 4,6% bzw. 3,5%. Bei Shoppingcentern kam es im Herbst zu einem Anstieg der Spitzenrendite auf 5,9%. Seit Ende Q1 2024 halten sich die **Spitzenmieten bei Büro**

konstant, dürften aber de facto von unter 3% Richtung 4,5% oder 5% gestiegen sein (siehe Chart Spitzenrenditen), also rechnerisch zu einem Einbruch der Multiplikatoren seit Peak um 40% geführt haben. **Kai Mende, CEO CBRE Germany,** sieht den Wertverfall bei Büroimmobilien im Prime-Segment „bis zu 60%“. **Für das Trianon hatten wir Ihnen das schon vor über einem Jahr vorgerechnet.** Inzwischen ging es final in die Insolvenz. In 30 Jahren dürften da wohl zwei Drittel des 90er Jahre Wertes nominal und real noch viel mehr verbrannt worden sein. (vgl. **WIRD TRIANON ZUM FANAL FÜR FRANKFURTER BÜROMARKT? NR. 562 | 43. KW | 27.10.2023, Seite 6**). Für Q4 deutet sich lt. JLL in Berlin ein Rückgang der Spitzenrendite um 5 Basispunkte auf dann 4,15% an. Damit würde Berlin zusammen mit München gemessen an der Spitzenrendite der teuerste Bürostandort sein.

Vermietungsmarkt 2024: Die Stimmung am **Büromarkt** trübte sich im Verlauf des Jahres deutlich ein, da der erhöhten Nachfrage lt. JLL nur wenige Abschlüsse folgten. Lediglich einige Großtransaktionen, überwiegend durch die öffentliche Hand, führten dazu, dass Ende Q3 ein um rd. 13% höheres Vermietungsvolumen als im Vorjahreszeitraum zu verzeichnen war. Zum Jahresende erwartet

vdpResearch



TAXO TOOL

Ihre automatisierte Taxonomie-Konformitätsprüfung

vdp

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung der EU-Taxonomie mit unserer KI-basierten Software-Lösung. Analysieren und bewerten Sie Ihre Projekte auf Konformität zur EU-Taxonomie mit dem TAXO-TOOL.



Effizient



Kostensparend



Aktuell



Leicht in der Handhabung

In Kooperation mit:

DYDON AI



Jetzt mehr erfahren unter: www.vdpResearch.de/taxo-tool

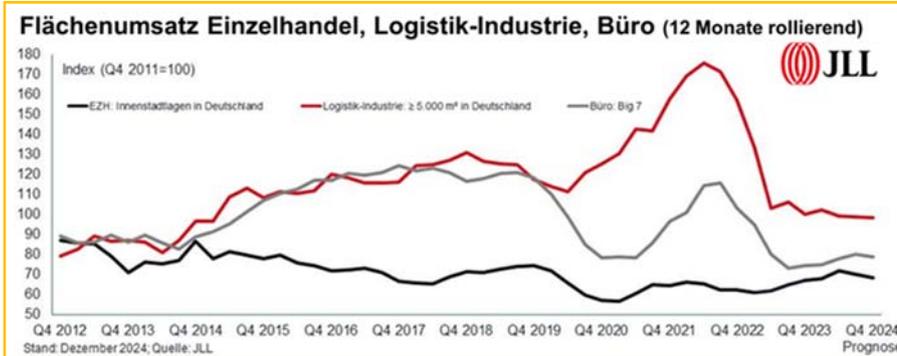
JLL ein Plus von 6% ggü. dem Vorjahr. Für 2025 geht JLL von einer langsamen und leichten Verbesserung der Nachfrage nach Büroflächen aus. Der anhaltende Trend nach qualitativ hochwertigen Büroflächen werde sich branchenübergreifend auch im kommenden Jahr fortsetzen, wodurch eine Grundnachfrage gesichert erscheint. Das Vermietungsvolumen für die Top-7 könnte 2025 wieder an die Schwelle von 3 Mio. qm heranreichen, was einem Anstieg im Vergleich zu 2024 von knapp 12% entspräche. Die durchschnittliche Spitzenmiete über die Top-7 ist lt. JLL moderat um 6,4% gestiegen. Für 2025 rechnet JLL mit einer Abschwächung des Wachstums auf knapp 3%.

Auf dem **Industrie- und Logistikvermietungsmarkt** dürfte der Umsatz 2024 mit rd. 5,7 Mio. qm das Vor-

jahresergebnis um 9%, den 5-Jahres-Schnitt sogar um rd. ein Viertel (23%) verfehlen und das schwächste Ergebnis seit 2014 einfahren. In Folge der Nachfrageschwäche stiegen die Spitzenmieten im Vergleich zu 2023 nur noch moderat, in einigen Regionen, wie z.B. Bremen, notierte JLL sogar erste Rückgänge. Aufgrund des unsicheren globalen Umfelds geht JLL derzeit nicht davon aus, dass die Nachfrage zeitnah flächendeckend wieder zunehmen wird, der Umsatz 2025 werde auf einem ähnlichen Niveau wie 2024 liegen. Auch die Mieten dürften sich in den meisten Regionen eher stabil halten, in Regionen mit viel Flächenangebot, wie z.B. Berlin, Leipzig, und Hannover, könnten sie auch sinken.

Entgegen der mauen konjunkturellen Lage hat sich der Vermietungsmarkt für innerstädtische **Einzelhandelsim-**

mobilien 2024 erstaunlich gut präsentiert. JLL rechnet bis zum Jahresende mit einem Umsatz von rd. 455.000 qm und damit in etwa genauso viel wie 2023. Treiber des Umsatzes ist aktuell die Nachfrage nach großflächigen Ladeneinheiten von über 1.000 qm, auf die über die Hälfte des Vermietungsumsatzes entfällt. Auffällig war dieses Jahr, dass mit 60% das Gros der Vermietungen in den Städten abseits der 10 gro-



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



Neue
Assetklasse

8%

Zielrendite p.a.

Länderallokation

wirtschaftsstarke Länder in
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

25 Jahre

Laufzeit

300 Mio. Euro

Fondsvolumen



ßen Metropolen, wie z.B. Kassel, Bielefeld, Dortmund oder Dresden, abgeschlossen wurde. Hauptnachfrager sind nach wie vor Textileinzelhändler und die Branche Gastronomie/ Nahrungsmittel die zusammen deutlich über die Hälfte des Flächenumsatzes auf sich vereinen. Die **Spitzenmieten** gaben im Jahresverlauf für die zehn größten Märkte im Durchschnitt um rd. 8% nach, wobei der Rückgang nur durch den Preisrückgang in Köln und Nürnberg bedingt ist. Für 2025 rechnet JLL für alle 10 Metropolen mit stabilen Mieten, Seitens der Einzelhändler sollte die Nachfrage gerade nach Großflächen stabil bleiben, diese sind allerdings in Toplagen mit entsprechender Qualität Mangelware.

Ausblick: JLLs Investment-Markt Erwartungen für 2025 sind aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Gemengelage vorsichtig optimistisch. Wirtschaftswachstum, sinkende Zinsen und steigende Mieten böten interessante Einstiegsmöglichkeiten für Investoren. In allen Bereichen würde die Transaktionsaktivität wieder deutlich erhöht. Das Interesse an alternativen Investments und Nischen-Immobilienarten, wie z.B. Life Science, Studentenwohnen, Rechenzentren usw. werde weiter steigen. „Der Immobilienbrief“ hat dazu die eigene Meinung: **Wenn man mit dem, was man eigentlich können müsste, gescheitert ist, wendet man sich den Segmenten zu, von denen man gar keine Ahnung hat, wie Life Science, Studentenwohnen, Rechenzentren usw.. Rechenzentren wurden schon 2000 als Kapitalanlage gehypt. Haben Sie jemals wieder davon gehört?**

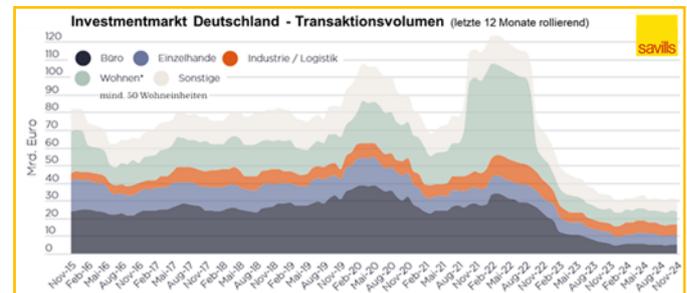
Für 2025 erwartet JLL einen **zunehmenden Druck auf die Renditen** bzw. vice versa wieder steigende Preise. Deutlich verbesserte Finanzierungsbedingungen dürften dafür sorgen, dass der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen zunehmen wird und die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien in der Tendenz nach unten zeigen werden. Damit werden die Kapitalwerte zum Beispiel für Büroimmobilien in den sieben Metropolen 2025 im Schnitt um knapp 8% steigen. **Fazit des „Der Immobilienbrief“: Es weihnachtet auch bei JLL sehr.**

TRANSAKTIONSABSTURZ IM NOVEMBER NOCHMALS VERSTÄRKT Wohnen und Logistik wird gesucht, Büro weiterhin gemieden

Gestützt wird der Büromarkt weiterhin von der öffentlichen Hand, die mehr als die Hälfte der Käufe verbucht. Ohne Käufe der Kommunen liegt der Ab-

sturz der Büroinvestitionen über 90%. Eine Zukunftsdynamik ist nicht abzusehen. (CW+)

Im November brach lt. **Savills** das Transaktionsvolumen im gesamten Investmentmarkt deutlich um rd. 40% auf 2,0 Mrd. Euro ein. Der Monatsdurchschnitt des letzten Jahres von 2,5 Mrd. Euro wurde damit nochmal um rund ein Viertel (-22%) verfehlt. Das rollierende Transaktionsvolumen der letzten 12 Monate lag im November mit 30,1 Mrd. Euro in der Bandbreite des letzten halben Jahres von 30 bis 31 Mrd. Euro, und damit rund 75% unter den Höchstständen von Anfang 2020 mit über 120 Mio. Euro. Die Zahl der monatlichen Transaktionen hielt sich in den vergangenen 6 Monaten nahezu konstant. In den letzten 3 Monaten registrierte Savills 250 Deals.



Der meiste Umsatz wurde im Segment Wohnen gemacht, auf den rund ein Drittel (34%) des Gesamtvolumens entfiel, gefolgt von Industrie-/ Logistikimmobilien mit 23% sowie Einzelhandelsimmobilien mit 21%. Bei letzterem steht die Hälfte der von Savills erfassten großvolumigen Verkäufe, insbesondere von **Signa**-Objekten im Zusammenhang mit Insolvenzen. Insbesondere bei Wohnen und Logistik sieht Savills wieder zunehmende Aktivitäten institutionelle Käufer, da die Bodenbildung abgeschlossen scheint und die längerfristigen Fundamentaldaten stimmen. Im Büroimmobiliensegment bleiben großvolumiger Käufe weiterhin aus. Viele klassische Investoren halten sich hier weiterhin zurück und konzentrieren sich, wenn überhaupt, auf mittlere bis kleinere Volumina. ■

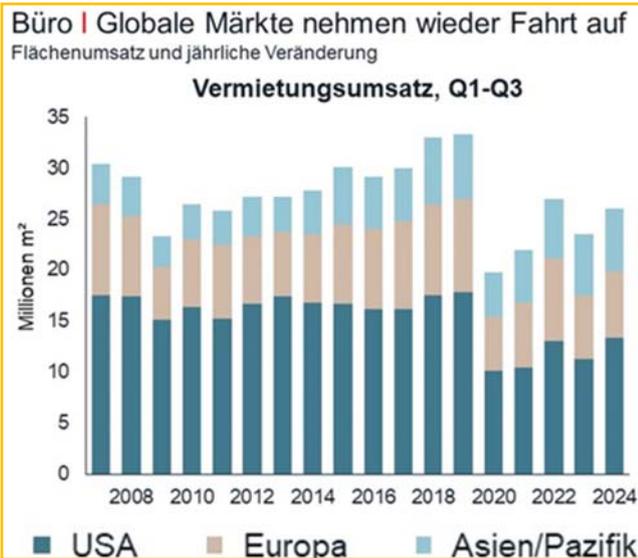
WELTWEITER IMMOBILIENMARKT LANGSAM AUF ERHOLUNGSKURS USA mit 22% Büro-Leerstand, Wohnsegment behauptet Spitze, Büro noch hinter Logistik

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

Weltweite Immobilien- und Vermietungsmärkte stabilisieren sich schneller als der behäbige deutsche Markt. Nach dem drastischen Rückgang 2023 konnten lt. JLL die weltweiten Immobilienmärkte im auslaufenden Jahr wieder leicht zulegen. Nach den ersten drei Quartalen 2024 lag das Gesamttransaktionsvolumen bei 471 Mrd. USD (VJ.: 423 Mrd. USD). Das Plus von 6% gleicht den Abbruch 2023 von rund 50% nur teilweise aus. Allerdings sei der Trend

positiv, ergänzt JLL. Das Q3 habe 182 Mrd. USD beigetragen. Unterdessen verbuchten auch die Bürovermietungsmärkte ein Plus von 11% durch Belebung im US-Markt. Damit steuere der Gesamtvermietungsmarkt nun auf das beste Ergebnis seit 2019 zu. (WR+)

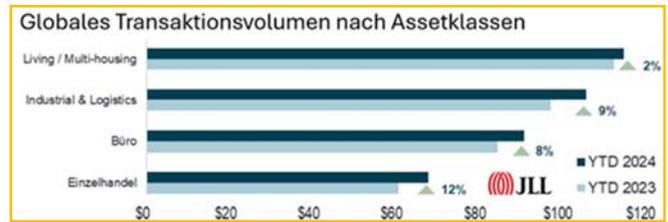
Die Marktteilnehmer seien insbesondere in Amerika wieder optimistischer. Hela Hinrichs, Director EMEA Research bei JLL, relativiert, dass der durch die Zinswende ausgelöste



Rückgang schnell und drastisch gewesen sei, sich die Erholung nun aber hinziehe. Geopolitik und nicht abschätzbare Folgen von Regierungswechseln sorgten weiterhin für Unsicherheit. Hinzu kommt natürlich der von „Der Immobilienbrief“ oft beschriebene Effekt der nichtlinearen Zinswirkung, der für die Branche nach wie vor schwierig zu verstehen ist. Die Zinsexplosion von 1% auf 4% führt natürlich zu mehrfachen Effekten auf den Ertragswert einer Immobilie als die schleichende Zinssenkung von z. B. 4% auf 3%. Das holt die Korrekturen nicht auf.

Im Rahmen einer virtuellen Pressekonferenz an anderer Stelle berichtete Kai Mende, CEO CBRE Germany: „Den größten Wertverfall gab es in Deutschland bei Büroimmobilien im Primesegment mit bis zu 60%.“ Das bestätigt die oft vorgerechneten „Der Immobilienbrief“-Thesen der Wirkung der teuflischen Gemengelage aus Zinsexplosion und ESG-Herausforderungen und erstmals auch der hohen Risiken gerade bei Core-Immobilien bzw. Prime Office durch die zusätzliche Technologie-Abhängigkeit der Immobilien. Die stellte für „Der Immobilienbrief“ schon in den 90er bzw. 00er Jahren durch das Auftreten des Internet mit absehbaren Wirkungen ein hohes Risiko-Element dar. Das werde in der Investmentpraxis wenig berücksichtigt. Die Frage, wie sich 5%er Immobilien, die nach 20 Jahren auf annähernd Neubau-Niveau saniert werden müssten, wie z. B. die „T11“, stellte „Der Immobilienbrief“ schon 2005 an die Deutsche Bank. Mietentwicklung und Grundstücksanteil von 40% bis 50% waren damals mögliche theoretische Antworten. Heute wissen wir z. B. am Beispiel Trianon, wie berechtigt die damalige „Der Immobilienbrief“-Rechnung war. Es kommt aber noch schlimmer. Gerade im aktuellen Zinsniveau sehen Kommunen und Investoren Erbpachtrechte als möglichen Ausweg. Das nimmt dann noch die letzte Perspektive aus dem Investment.

Im Jahresvergleich zu 2023 konnten fast alle Nutzungsarten ihr Transaktionsvolumen erhöhen. Living legt um



2% auf 121 Mrd. USD zu, während Industrial & Logistics mit einem Plus von 9% auf rd. 105 Mrd. USD den Abstand ver-

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

**Scout24 SE übernimmt
bulwiengesa AG**



München / Berlin: Scout24

SE, Betreiber der Plattform **ImmoScout24**, gibt die Übernahme der **bulwiengesa AG** bekannt. bulwiengesa ist das führende, unabhängige Daten-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die gewerbliche Immobilienbranche in Deutschland. Das Unternehmen wurde 1983 gegründet und bietet umfassende datenbasierte Beratungen, Bewertungen, Markt- und Standortanalysen sowie die branchenführende Datenbank **RIWIS**, in der seit 1990 Daten zu Wohn- und Gewerbeimmobilien gesammelt werden. Das Produktportfolio von bulwiengesa unterstützt Projektentwickler, Investoren, Bauträger, Banken und Kommunen dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und Immobilienstrategien effektiv umzusetzen.

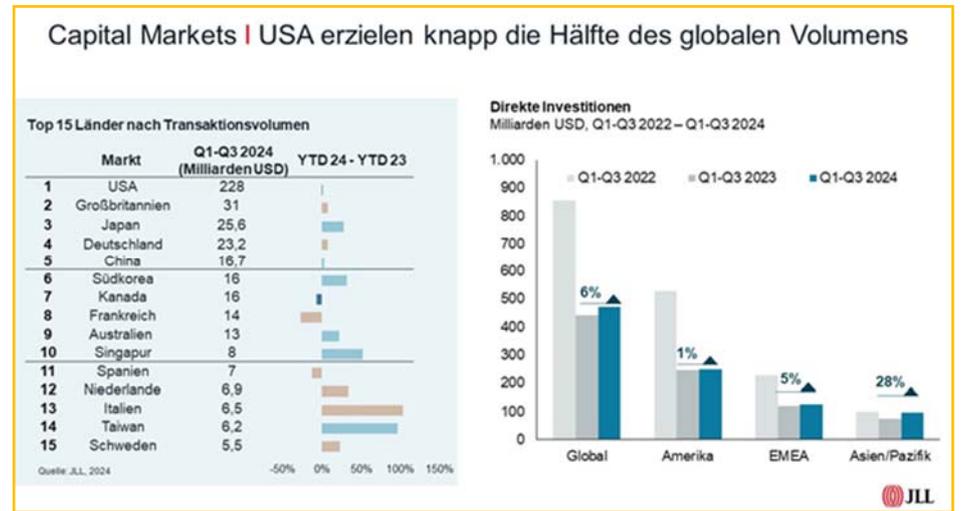
Scout24 verfolgt weiterhin seine Strategie, in den Daten-Bereich zu expandieren, um alle Zielgruppen effizient miteinander zu vernetzen und das Unternehmen über eine Anzeigenplattform hinaus weiterzuentwickeln. Die exklusive Immobiliendatenbank RIWIS von bulwiengesa wird in das Produktportfolio von ImmoScout24 integriert.

Der derzeitige CEO von bulwiengesa, **Ralf Koschny**, wird dem neuen Aufsichtsrat von bulwiengesa angehören. Neuer CEO von bulwiengesa wird **Sven Carstensen**. Carstensen ist seit fast 20 Jahren für bulwiengesa tätig und seit 2020 COO des Unternehmens.

kürzen konnte. Büroimmobilien sind mit 91 Mrd. USD zum zweiten Mal in Serie auf dem ungewohnten dritten Rang, verbesserten sich aber im Jahresvergleich um 8%. Einzelhandelsimmobilien konnten ihr Transaktionsvolumen um 12% auf 65 Mrd. USD verbessern, während Hotels sogar ein Plus von 21% auf 32,5 Mrd. USD verbuchten. Healthcare-Produkte, die im deutschen Markt zu Living gerechnet werden, büßten derweil 9% an Transaktionsvolumen ein und registrierten Investitionen von 19 Mrd. USD.

Trotz der höheren Flächenabnahme ist der weltweite Büroleerstand im Jahresvergleich nochmals von 15,9% auf nun 16,7% angestiegen. Die USA legten sogar von 20,5% auf 21,7% Leerstand zu. Der weltweite Bürovermietungsmarkt hat im bisherigen Jahresverlauf knapp 26 Mio. qm Fläche umgesetzt. Besonders positiv verlief das Jahr in den USA mit 13,4 Mio. qm (VJ: 11,2 Mio.). Europa legt im Jahresvergleich um gut 100.000 qm zu und liegt mit 6,4 Mio. qm leicht vor Asien/ Pazifik mit 6,2 Mio. qm (+250.000 qm). Besonders hoch sind die Quoten derzeit in San Francisco (34,5%), Atlanta (26,5%), Dallas (25,1%) und Washington (22,5%). Die wirtschaftlich wieder erstarkte Ostküstenmetropole New York liegt mit einem Wert von 16,8% deutlich unter dem US-Schnitt und nah am globalen Mittelwert. In Europa stieg die Leerstandsquote gegenüber Vorjahr von 7,8% auf 8,5%.

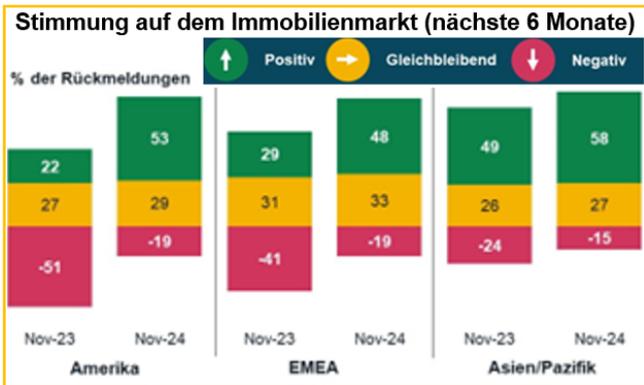
Insgesamt wurden im bisherigen Jahr 83 Mrd. USD über Grenzen hinweg investiert. Nach 87 Mrd. USD im gleichen Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang von knapp 5%. Das mit Abstand meiste grenzüberschreitende Kapital wurde dabei mit 48,5 Mrd. USD in der EMEA-Region investiert. Im Ländervergleich führen die USA wie gewohnt mit 228 Mrd. USD (+0,7%) an. Großbritannien weist auf dem zweiten Rang mit knapp 31 Mrd. USD (+7,2%) nur etwas mehr als ein Siebtel des US-Werts auf. Mit einem deutlichen Plus von 27,6% auf 25,6 Mrd. USD schiebt sich Japan auf den dritten



Rang. In der Welt-Betrachtung von JLL sieht Hinrichs den Blick auf die kommenden Monate deshalb schwierig. Das Gesamtvolumen aus dem Vorjahr von 612 Mrd. USD könnte überschritten werden, wenn es positiv weitergeht. Inwieweit der Immobilieninvestmentmarkt im kommenden Jahr zu einem erneuten Anstieg fähig sei, werde sich jedoch erst im ersten Halbjahr 2025 zeigen.

Bei einer regelmäßigen Umfrage verzeichnete JLL im November einen deutlichen Anstieg der Stimmung im Vergleich zum Vorjahr (siehe Chart S. 11). 53% der weltweit Befragten erwarten eine positive Marktentwicklung in den kommenden 6 Monaten. Vor allem Asien und die Pazifikregion seinen deutlich positiv. In Amerika habe sich die Stimmung aufgehellt. Und auch in der Region Europa, Mittlerer Osten und Afrika (EMEA) legte der Optimisten-Anteil um 19 Prozentpunkte auf 48% zu. In den stark nachgefragten Sektoren Living und Industrial & Logistics verbessere sich die Preisge-

staltung in Richtung eines gesunden Niveaus und die Rendi-



ten sinken wieder. Dabei erhole sich die Transaktionsaktivität an den Märkten am schnellsten, wo Preisadjustierungen transparenter seien.

Ausblick: Auch 2025 werde ein wirtschaftlich herausforderndes Jahr, das von vielen Unwägbarkeiten geprägt sein wird – insbesondere für die stabilitätsaffine Immobilienwirtschaft, so Hinrichs. Denn noch sei völlig offen, wie die neue US-Regierungspolitik die US-Zentralbank und damit die Leitzinsen beeinflussen wird. Hinzu kommen geopolitische Konflikte und neue Risiken, die bislang noch nicht absehbar seien. Positiv wirke sich derweil die höhere Effizienz durch

neue Technologien wie künstliche Intelligenz aus, die es der Immobilienbranche ermöglicht, ihren Datenbestand besser und schneller zu nutzen. ■

WEITERES HARTES JAHR FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT ABZUSEHEN Analyse des Herbstgutachtens des Sachverständigenrates

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. Hanspeter Gondring FRICS
Wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie

Die Wirtschaft braucht angesichts der zunehmenden geopolitischen und globalen wirtschaftlichen Unsicherheit stabile nationale Rahmenbedingungen. Die wurden schon vor der aktuellen Hängepartie der Bundesregierung nicht geschaffen. Es bestehen Zweifel, ob das für das Jahr 2025 angesichts einer wahrscheinlichen Koalitionsbildung gelingen wird.



Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS

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!

www.realisag.de **Real I.S.**

Für die Immobilienwirtschaft sind im Jahre 2025 keine "besseren Zeiten" zu erwarten.

Die Beraterin des damaligen Präsidenten Donald Trump prägte in einem Statement den **Begriff der „alternativen Wahrheit“**, um die Falschaussage des damaligen Pressesprechers zur Anzahl der bei der Verteidigung anwesenden Menschen zu rechtfertigen. **Scheinbar gehört diese Rhetorik zum Repertoire für Politiker.** So schreibt das **Bundeswirtschaftsministerium** in einer Pressemitteilung vom 09.10.2024 zu seiner Herbstprojektion: „die Bundesregierung rechnet mit einer Belebung der Wirtschaft im kommenden Jahr“ und lobt sich selbst, indem die 2025 zu erwartende „Wachstumsdynamik auf die Wachstumsinitiative der Bundesregierung“ zurückzuführen ist. Als wesentliche Gründe werden einerseits die „sinkende Inflation“ und andererseits der „steigende Konsum als Folge der gestiegenen Reallöhne“ genannt. (s. Pressemitteilung **BWMK** vom 09.10.2024). In derselben Pressemitteilung ist zu lesen: „Insgesamt rechnet die Bundesregierung für das Jahr 2025 mit einer Steigerung des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,1%, 2026 dürfte sich der Anstieg auf 1,6% nochmal verstärken.“

Hier stellt sich die Frage, woraus sich diese Einschätzung ableiten lässt. Es bleibt ein „Geheimnis“ der jetzigen Bundesregierung, wenn davon ausgegangen wird, dass die Aussagen des BMWK keine bewussten Falschaussagen sind. **Denn die „Wahrheit der Forschungsinstitute“** (als wissenschaftlich fundierte Prognose bzw. Einschätzung), allen voran der Sachverständigenrat, **kommt hier zu einer ganz anderen Einschätzung:** „Die deutsche Wirtschaft befindet sich in der Stagnation.“ (Sachverständigenrat, S. 15):

Die Eckdaten:

Die jetzige Stagnation (um das Wort „Rezession“ zu vermeiden) wird sich auch im Jahr 2025 fortsetzen: „Die deutsche Wirtschaft kommt damit (0,4% BIP, Anm. d. Verf.) aus der Phase der Stagnation nicht heraus, die seit Beginn der Pandemie- und Krisenjahre ab 2020 anhält. **Das BIP ist in den vergangenen 5 Jahren real insgesamt lediglich um 0,1% gewachsen**“ (Herbstgutachten, S. 16). ▶

MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.

Unsere Investmentvehikel werden auf allen Ebenen ESG-konform auf- und umgesetzt: angefangen bei den Vorgaben der Fondsgesellschaft, über das Assetmanagement bis hin zum Einzelobjekt im Portfolio. So schaffen wir nachhaltig Werte – und das zahlt sich auch für Sie aus.

garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

Deals

Hamburg: Aon hat seinen Mietvertrag über 5.600 qm in der Caffamacherreihe 16 um 7 Jahre verlängert. Colliers war auf Mieterseite beratend tätig. Das Objekt befindet sich im Portfolio des offenen Immobilien-Publikumsfonds **WestInvest InterSelect**.

Amsterdam: Deka Immobilien hat für das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienMetropolen** ein Logistikobjekt im Umfeld des Flughafens Amsterdam von der **Dutch Industrial Properties XII B.V.** erworben. Das „Green Square Logistics“ besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit rund 38.500 qm vermietbarer Fläche und 275 Parkplätzen. Es ist vollständig und langfristig vermietet.

Mainz: Die **HIH Invest Real Estate** vermietet rd. 2.900 qm Bürofläche an der Isaac-Fulda-Allee 6 an die **HDI AG**. Die Immobilie mit 5 Obergeschossen und rd. 14.000 qm Gesamtfläche wird bislang von der **Aareon AG** genutzt, die im Sommer 2025 ihre neue Zentrale in unmittelbarer Nachbarschaft bezieht.

Esslingen: Die **Paribus-Gruppe** hat das Seniorendomizil „Haus Melchior“ aus dem Portfolio ihres geschlossenen Fonds „**Regionalfonds Baden-Württemberg**“ an die **AIF Capital Group** veräußert. Das Haus Melchior wird von **Compassio** betrieben. Die 2007 errichtete Pflegeimmobilie mit rund 4.375 qm Nutzfläche liegt zentral in der Innenstadt.

Bemerkenswert ist, dass das BMWK in seiner Pressemitteilung vom 09.10.2024 die Stagnation auf das Jahr 2018 vorverlegt, um die Vorgängerregierung noch mit in die Verantwortung zu ziehen. Nur zu Erinnerung:

die Bundestagswahl der jetzigen Regierung war im Herbst 2021, wenngleich der Fairness halber die Vorgängerregierung den Vorteil hatte, kurz vor Pandemie und Ukraine-Krieg

nicht mehr in der Verantwortung gewesen zu sein und die jetzige Regierung direkt ins Krisen-Management einsteigen musste.

	2023	2024 ¹	2025 ¹
Deutschland			
BIP-Wachstum ²	- 0,3	- 0,1	0,4
Inflationsrate	5,9	2,2	2,1
Arbeitslosenquote ³	5,7	6,0	6,1
Lohnwachstum ⁴	6,6	5,2	3,5
Finanzierungssaldo ⁵	- 2,6	- 2,1	- 1,9
Euro-Raum			
BIP-Wachstum ^{2,6}	0,5	0,7	1,3
Inflationsrate ⁷	5,4	2,4	2,1
Weltwirtschaft			
BIP-Wachstum ^{2,6}	2,8	2,6	2,6
Inflationsrate	5,3	4,6	3,0

1 - Prognose des Sachverständigenrates. 2 - Preisbereinigt. 3 - Registriert Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen. 4 - Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter (Inlandskonzept) je Arbeitnehmerstunde. 5 - In Relation zum nominalen BIP; Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. 6 - Werte basieren auf saison- und kalenderbereinigten Quartalswerten. 7 - Veränderung des Harmonisierten Verbraucherpreisindex.
Quellen: Eurostat, nationale Statistikämter, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-050-03-2

Das BMWK führt als Grund für die positive Prognose die im Juli 2024 beschlossene Wachstumsinitiative der Bundesregierung an, die durch den Bruch der Koalition nicht in Kraft treten wird. (Habeck konnte das zwar im Oktober 2024 nicht wissen, aber er hätte es ahnen müssen). „Die Bundesregierung erwartet, dass die Wachstumsinitiative das BIP-Wachstum im Jahr 2025 um bis zu 0,5 Prozentpunkte erhöht. Die Gemeinschaftsdiagnose geht lediglich von einem geringen Impuls bis zum Jahr 2026 aus. Optimistische Schätzungen erwarten insgesamt einen Anstieg des BIP-Niveaus von bis zu 0,4% im Jahr 2025 im Vergleich zur Entwicklung ohne Wachstumsinitiative.“ (Herbstgutachten, S. 70).

Das kann auch nicht anders sein, weil sich real messbare Ergebnisse durch politisches Handeln wegen der time lags erst in 3 bis 5 Jahren einstellen. Mit dem Bruch der Koalition ist die Wachstumsinitiative ohnehin obsolet. Hier wäre zu erwarten gewesen, dass die jetzige geschäftsführende Bundesregierung ihre Projektionen vom Oktober 2024 korrigiert und nicht so stehen lässt.

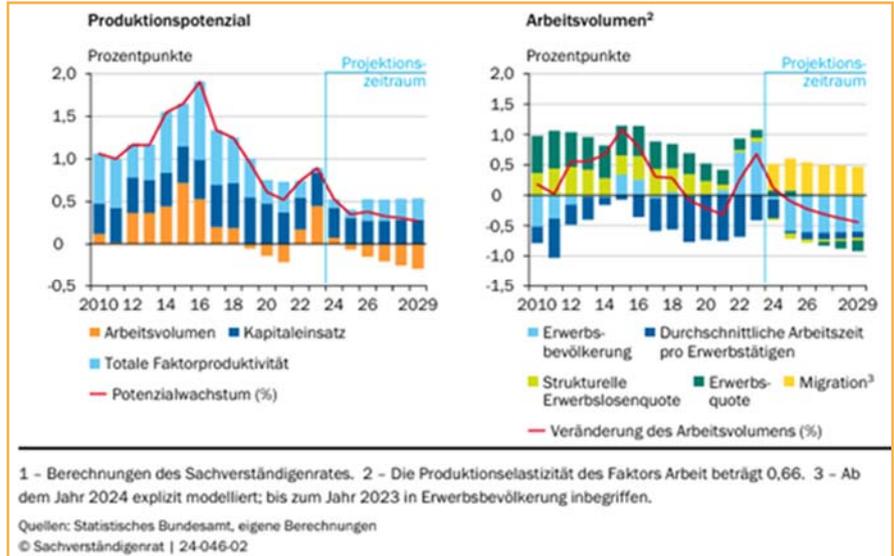
Insgesamt ist das Verhalten der Bundesregierung, auch wenn die Zeiten herausfordernd und schwierig sind, wenig vertrauensbildend und zeichnet ein eher „unschönes Bild“ der politischen Kultur.

Exemplarische Schwächen der deutschen Wirtschaft:

1. Arbeitsvolumen und Arbeitsproduktivität

Ein Problem der deutschen Wirtschaft ist das stetig sinkende Arbeitsvolumen (tatsächlich geleistete Arbeitszeit in Stunden), in 2023 +0,4%, in 2024 +0,3% und in 2025 -0,1%. Die Arbeitsproduktivität (durchschnittliche Arbeitsleistung eines Mitarbeiters in einem definierten Zeitraum) hat im Jahr 2024 um -0,4% abgenommen und wird im Jahr 2025 um +0,5% zunehmen. Gleichzeitig sind die Lohnstückkosten (Arbeitsentgelt je geleistete Stunde im Verhältnis zum realen BIP) im Jahr 2023 um +6,7%, im Jahr 2024 um +5,5% gestiegen und werden im Jahr 2025 wahrscheinlich um +3,5% steigen. (Sachverständigenrat, S. 70, 75). Die Grafiken zeigen das sinkende Potenzialwachstum und sinkende Arbeitsvolumen bis 2029: ▶

Vereinfacht ausgedrückt: Generell wollen die deutschen Arbeitnehmer bei steigenden Lohnforderungen durchschnittlich weniger arbeiten, aber das eigentliche Problem liegt darin, dass die Unternehmen die „Mitarbeiter“ trotz geringer Auslastung halten wollen. Nach Berechnungen des Sachverständigenrates hätte im 2. Quartal 2024 das Arbeitsvolumen um 4,4% oder um 685 Mio, Arbeitsstunden vermindert werden müssen, um auf die Arbeitsproduktivität vor 2020 zu kommen. Das kostet insgesamt „Wachstum“ und schwächt die „Wettbewerbsfähigkeit“ deutscher Unternehmen im Ausland. (Sachverständigenrat, S. 62)



2. Konsumausgaben (Binnenkonjunktur)

Während das BMWK im Jahre 2025 von einer steigenden Konsumquote privater Haushalte ausgeht, sieht der Sachverständigenrat keine Erholung des privaten Konsums: ▶

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 Kundebindung
- › Individuelle Vertriebsunterstützung
- › Fester Ansprechpartner

Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

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

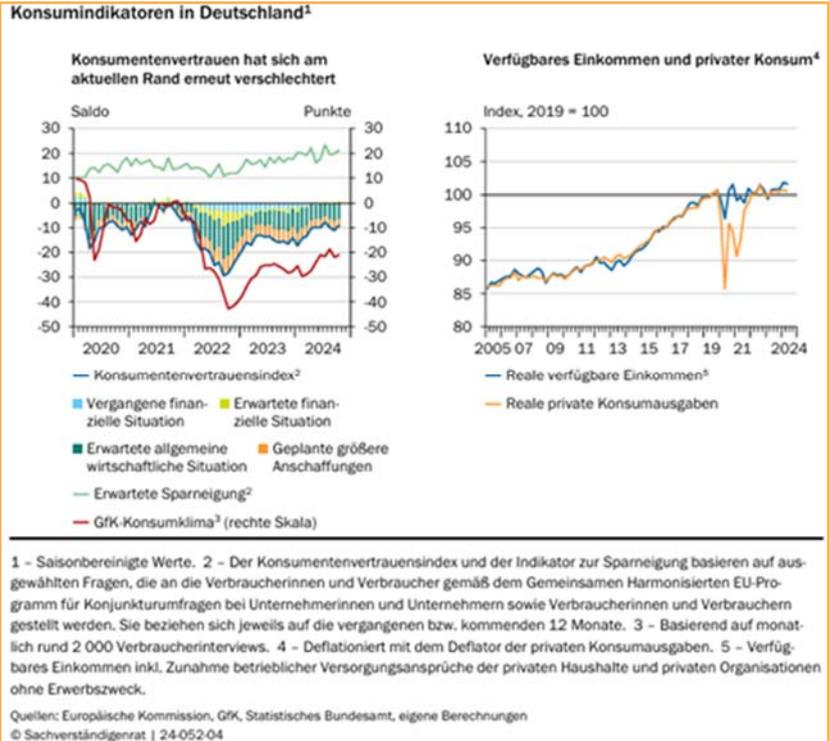


www.finexity.com

Auch der GfK-Konsumklima-Index zeigt, dass sich die Konsumneigung deutlich unter dem historischen Durchschnitt bewegt. Trotz gestiegener Reallöhne hat sich der Konsum nicht erholt, während die Sparquote leicht gestiegen ist („Angst-Sparen“). Das wird sich nächstes Jahr auch angesichts mäßiger Tarifabschlüsse, einer steigenden Arbeitslosenquote und einer steigenden allgemeinen Verunsicherung nicht ändern. Die Marktpsychologie wird sich wahrscheinlich durch negative Zukunftserwartungen (länger anhaltende Krisenereignisse, Arbeitsplatzunsicherheit, steigende Belastungen durch Wohnmieten usw.) weiter abkühlen (Sachverständigenrat, S. 51f).

3. Immobilienwirtschaft

Bemerkenswert ist, dass der Sachverständigenrat sich intensiv mit dem Wohnungsbau beschäftigt hat. Die Ergebnisse in der Kurzfassung (Sachverständigenrat, S. 2):



Eingeschränkte Verfügbarkeit und Zugang zu Wohnraum

Wohnungsneubau stärken

- Anreize für dichtere Bebauung durch Abbau von Hemmnissen bei der Nachverdichtung und Grundsteuerreform erhöhen
↳ ZIFFERN 384 F. UND 388
- In Wohnungsmärkten mit geringerem Innenentwicklungspotenzial Bauflächen durch Außenentwicklung verfügbar machen
↳ ZIFFER 383
- Hemmnisse beim seriellen und modularen Wohnungsbau abbauen, um Baukosten zu senken
↳ ZIFFER 387

Umzugshürden abbauen

- Abgesenkte Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse nur temporär nutzen und mit Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnraumbangebots verbinden
↳ ZIFFERN 399 FF.
- Senkung der Grunderwerbsteuer und anderer Kaufnebenkosten (Makler, Notar)
↳ ZIFFER 403

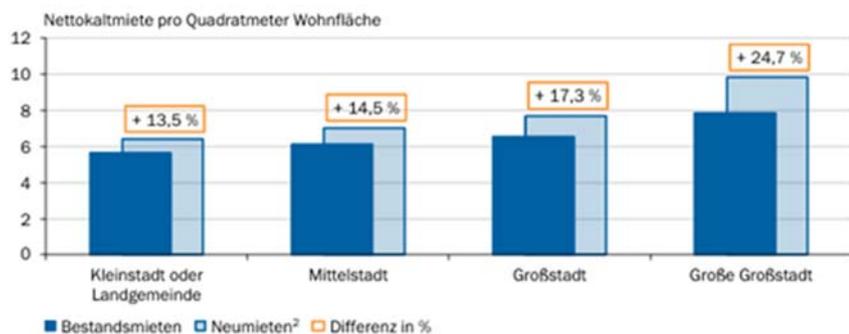
Zugang zu Wohnraum für sozial Benachteiligte verbessern

- Stärkung des sozialen Wohnungsbaus als Ergänzung zum Wohngeld
↳ ZIFFER 408
- Einführung einer marktnahen Fehlbelegungsabgabe
↳ ZIFFER 411

Der Sachverständigenrat sieht in der Regulierung eine Ursache für das Auseinanderdriften zwischen Bestandsmieten und Neumieten. Zudem steigt die Anspannung in den Wohnungsmärkten mit Zunahme der Einwohnerzahl, was dazu führt, dass es Regionen und Kommunen mit Leerstand einerseits und Regionen und Kommunen mit kaum mehr bezahlbarem Wohnraum andererseits gibt:

Um es einfach auszudrücken: Der Sachverständigenrat fordert weniger Regulierung und mehr Bauaktivität, d.h. nur die Erhöhung des Wohnraumbangebots durch Bauen

Hoher Abstand zwischen Bestands- und Neumieten in Großstädten in Deutschland¹



1 – Größe nach Bevölkerungszahl: Kleinstadt oder Landgemeinde bis unter 20 000 Personen; Mittelstadt 20 000 bis unter 100 000 Personen; Großstadt 100 000 bis unter 500 000 Personen; große Großstadt 500 000 und mehr Personen. 2 – Neumieterinnen und Neumieter sind Mieterinnen und Mieter, die vor weniger als zwei Jahren in ihre aktuelle Wohnung eingezogen sind. Basierend auf der Zusatzhebung Wohnen des Mikrozensus des Jahres 2018.

Quellen: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, DOI: 10.21242/12211.2018.00.00.1.1.3, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-220-01

Deals

Norderstedt: Die **Garbe Industrial Real Estate GmbH** hat eine ihrer Bestandsimmobilien im Gewerbegebiet „Harkshörn“ an einen Einzelhändler, der das Objekt mit einer Gesamtfläche von rund 26.200 qm nutzen wird, vermietet. Bei dem Deal dürfte es sich um die bislang größte Einzelvermietung des laufenden Jahres im Großraum Hamburg handeln. Das Objekt besteht aus insgesamt 4 Hallen mit rd. 24.300 qm Logistik- und Bürofläche. Hinzu kommt ein freistehender Pavillon mit ca. 1.900 qm Fläche, der überwiegend als Bürogebäude genutzt wird. Auf dem Außengelände befinden sich 112 PKS-Stellplätze **Savills** war vermittelnd tätig.

Nürnberg: **Aurelis Real Estate** hat ein 6.500 qm großes Wohnbaufeld in Lichtenreuth an die **wbg Nürnberg GmbH** verkauft. Nach dem aktuellen Bebauungsplan bietet das Baufeld Platz für rund 100 Wohnungen. Die mögliche BGF beträgt rund 8.400 qm. Mit dem Abschluss sind 16 der insgesamt 21 Wohnbaufelder verkauft.

Essen: Die **Tech & Home Mate GmbH** mietet rund 13.250 qm Lager- und ca. 1.150 qm Bürofläche an der Schönscheidtstr. 50. **RUHR REAL** war vermittelnd tätig.

Berlin: Die **CELLS Group** hat im Gebäudeensemble „THE TAILORY“ ca. 1.500 qm Bürofläche an die **Navan Germany GmbH** vermietet. „THE TAILORY“ bietet insgesamt etwa 25.000 qm moderne Büroflächen mit historischen Architekturelementen.

(Neubau, Nachverdichtung, Ausweis von Bauflächen) kann auf Dauer das Wohnungsproblem lösen (Sachverständigenrat, S. 7ff).

Ausblick 2025:

„Im Gegensatz zum Euro-Raum und zur Weltwirtschaft stagniert das Wachstum in Deutschland, und auch der Ausblick bleibt trüb“ (Sachverständigenrat, S. 15). Wahrscheinlich wird sich die Konjunktur im Jahre 2025 nochmals abkühlen. Das ist damit zu begründen, dass in den tendenziell negativen Prognosen der Forschungsinstitute die Auswirkungen eines zunehmenden globalen Protektionismus - nicht nur in den USA - eingerechnet sind. **Die Immobilienwirtschaft wird sich auf ein weiteres „hartes Jahr“ einstellen müssen. 2024 wird ein Rekordjahr mit über 20.000 Unternehmensinsolvenzen (darunter ca. 1.600 Bauträger).** Das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt wird sich im Jahre 2025 etwas erhöhen (45+ Mrd. Euro sind realistisch), was aber kein Zeichen für eine Verbesserung der Immobilienkonjunktur ist. **Transaktionen allein sind keine Wertschöpfung!** ■

ÜBERALTERUNGSRISIKO FÜR BÜROIMMOBILIEN IN EUROPA NIMMT BIS 2030 WEITER ZU Deutsche Märkte vergleichsweise gut aufgestellt

Tina Reuter, Deutschland-CEO von Cushman & Wakefield

ESG-Regulierungen, veränderte Arbeitsplatzstrategien, ein geringerer Büroflächenbedarf der Nutzer und gesamtwirtschaftliche Herausforderungen mit vielfältigen Dynamiken führen dazu, dass Büroflächen in Europa zunehmend von Überalterung bedroht sind und Gefahr laufen, nicht mehr marktgängig zu sein und somit unvermietbar zu werden. Eine neue Analyse von Cushman & Wakefield zeigt, dass allein in 16 europäischen Schlüsselstädten bis 2030 mehr als 170 Mio. qm durch Überalterung gefährdet sind. Das entspricht mehr als dem Sechsfachen des gesamten Bürobestands in Zentral-London.



Tina Reuter,
CEO Germany von
Cushman & Wakefield

Leerstand und Flächennachfrage: Die Leerstandsquoten in Deutschlands fünf größten Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) stiegen bereits zwischen Q4 2019 und Q3 2024 um durchschnittlich 4,1 Prozentpunkte und werden laut Prognosen bis Ende 2027 um weitere 1,7 Prozentpunkte anwachsen. In Kombination mit veränderten Anforderungen an Büroflächen und insbesondere Flächengrößen durch die zunehmende Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle und den sogenannten „Flight-to-Quality“-Trend werden ältere und weniger wettbewerbsfähige Flächen zunehmend unter Druck geraten.

Eine Untersuchung der von uns neu abgeschlossenen Mietverträge ab einer Größe von 1.000 qm in Deutschland zeigt, dass zwei Drittel der Nutzer ihre Flächen am neuen Standort stabil halten oder reduzieren. **Im Durchschnitt wurden die neu angemieteten Flächen um 19% im Vergleich zu den vorherigen Standorten verkleinert.** Dieser Trend ist eine direkte Folge der hybriden Arbeitsmodelle, der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit und des wachsenden Bedarfs an effizienteren, qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen.

Der deutsche Markt - Herausforderungen und regionale Unterschiede: In den Top-3-Büromärkten Berlin, Frankfurt und München wird bis 2030 zwischen 60 und

70% des Büroimmobilienbestands **älter als 20 Jahre** sein. Dieser Anteil allein birgt ein signifikantes Risiko für die Vermietbarkeit, insbesondere da **viele dieser Immobilien nicht den erforderlichen ESG-Standards entsprechen**.

Besonders in zentralen Lagen von Berlin, Frankfurt und München bietet die Neupositionierung bestehender Immobilien die beste Lösung. Investoren müssen jedoch steigende Baukosten berücksichtigen, die selbst in attraktiven Innenstadtlagen die Wirtschaftlichkeit umfassender Sanierungen einschränken. Diese Lösung umfasst Maßnahmen wie die Verbesserung der Energieeffizienz, die Integration moderner Technologien und die Neugestaltung von Innenräumen, um den Anforderungen heute geforderter Arbeitsumgebungen zu entsprechen.

In **dezentralen Lagen** stellt sich die Situation anders dar: Hier **werden umfassende Sanierungen in den meisten Fällen als unwirtschaftlich eingestuft**. Stattdessen können Umnutzungen in alternative Nutzungsarten – beispielsweise zu Wohnraum oder gemischt genutzten Gebäuden – eine rentable Option sein. **Der sinkende Wert von Büroflächen in diesen Lagen macht diese Option zunehmend attraktiv**. Diese Strategie erfordert jedoch eine sorgfältige Analyse lokaler Bedürfnisse und Marktdynamiken.

Osteuropa und Deutschland besser als andere europäische Märkte: Während westeuropäische Märkte wie Mailand (86% gefährdeter Bürobestände), Barcelona (81%) oder Paris (80%) aufgrund ihrer insgesamt älteren Immobilienbestände größere Risiken aufweisen, bietet Deutschland eine relativ stabile Ausgangslage. Regelmäßige Investitionen und Sanierungen haben dazu beigetragen, dass der Anteil gefährdeter Bestände hier niedriger ausfällt. Dennoch zeigen Städte wie Berlin (65%), Frankfurt (70%) und München (60%), dass erhebliches Verbesserungspotenzial besteht.

In osteuropäischen Märkten wie Warschau (40%) oder Budapest (43%) fällt der Anteil gefährdeter Bestände niedriger aus. Dies liegt vor allem daran, dass in diesen Märkten ein Großteil der Büroimmobilien in den vergangenen zwei Jahrzehnten errichtet wurde.

Auch wenn Deutschland im westeuropäischen Vergleich aktuell verhältnismäßig gut dasteht: Wir stehen auch hierzulande vor komplexen Herausforderungen im Büroimmobiliensektor. Der Druck, moderne ESG-Standards zu erfüllen, sowie die veränderten Anforderungen der Nutzer machen eine Neuausrichtung vieler Immobilien unumgänglich. Die Anforderungen an Energieeffizienz und Annehmlichkeiten machen innovative Lösungen wie flexible Arbeitsbereiche und Mixed-Use-Konzepte essenziell. Ohne gezielte Investitionen wird ein erheblicher Teil der Büroflächen in den kommenden Jahren seine Wettbewerbsfähigkeit verlieren. ■

WEIHNACHTSMARKT-TRACKER 2024



Preise, Umwidmungen, himmlische Transaktionen und Dubai-Schokolade

**Prof. Dr. Thomas Beyerle Hochschule Biberach
Lehrgebiet Immobilienwirtschaft /Immobilienresearch**

Liebe Leserinnen und Leser,

erneut geht ein Jahr zu Ende, welches unsere Branche vor Herausforderungen gestellt hat. Ok, diesen könnte man ja aktiv entgegentreten mit einer höheren Dosis an Glühwein, Frustessen an Plätzchen oder

Bratwurst, Schlangestehen vor diversen Schokoladenshops (eher nicht, anderes Sinus Milieu) oder mal in die Kirche gehen, die Krippe (Immobilie) anschauen und hoffen. Und mal in Ruhe sich der Thematik Umwidmung nähern. Denn neben der spirituellen Erleuchtung, was man aus einem „Sakralgebäude“ so alles machen könnte (Ausgangslage: Nachfrage nach Dienstleistung und Besucherfrequenz seit Jahren rückläufig) oder wie es mit den Märkten



Prof. Dr. Thomas Beyerle, Hochschule Biberach;
Foto: Stefan Sättele/HBC

weitergehen wird in 2025 („Stay alive `till 25“ – fast am Ziel! - oder der pessimistischen Auslegung „It will be dirty until 2030“) wird immer klarer, dass Bauen im „Bestand & mit Verstand“ (Recyceln sage wir mal besser nicht, sonst rollen wieder einige die Augen...) wohl die Botschaft in den kommenden Jahren sein wird.

Da kann auch der heilige Friedrich M. mit seinen E-Rentieren etwas verspätet im Februar mit dem Schlitten kommen und uns noch mehr „Fördertöpfe, Baulanddynamisierung oder „Entschleunigung beim Heizungsgesetz“ in die Stiefel legen. **Neue Bauten werden wir auch in 2025 kaum sehen**. Weil ja auch etliche in die Insolvenz gerutscht sind (siehe <https://neu.insolvenzbekanntmachungen.de/ap/index.jsf>).

Natürlich mault auch das Volk, aber es gibt in diesen Tagen Hoffnung: der Blick auf unsere Karte der Preistreibe-

rei mit den führenden Weihnachtsmärkten der Republik, zeigt zumindest, das „wir mussten erhöhen wegen der Inflation, den Standgebühren, der GEMA-Abgabe, dem Mindestlohn, dem Zuckerpreis...“ dieser Prozess seine Stabilisierung erreicht hat.

Es wurde zwar im Schnitt um 5,89% teurer, aber eben nicht mehr die 22% wie zwischen 2022/2023: „Es gibt Licht am Ende des Tunnels.“ Allerdings schlägt der Preisauftrieb bei den diversen Heißgetränken dann doch zu: in den etlichen „add-ons/Toppings“. Kennen wir ja bei jeder Burgerbestellung oder beim Kaffeebrauer aus Seattle. Hier gibt es keine Grenzen zwischen „mit Schuss“ (zumeist Billigbrandwein, aber ohne Lumumba in Frankfurt), Rum (braun oder weiß), Amaretto, Gin, Obstschnaps, Aperol (?) oder Whisky (SÜNDE!). Dann reißen viele schon mal die 8 Euro - Grenze.

Karte der Preistreiberei Glühweinpreisvergleich

		2022	2023	2024	Veränderung 23/24
Dortmund	Dortmunder Weihnachtsstadt	3,00 €	4,00 €	4,50 €	12,50%
Münster	Christmas Garden	3,00 €	4,00 €	4,50 €	12,50%
Bochum	Bochumer Weihnacht	3,50 €	4,00 €	4,20 €	5,00%
Essen	Internationaler Weihnachtsmarkt	3,50 €	4,00 €	4,50 €	12,50%
Frankf. a.M.	Frankfurter Weihnachtsmarkt ***	3,50 €	5,00 €	5,00 €	0,00%
Duisburg	Duisburger Weihnachtsmarkt	3,50 €	4,00 €	4,50 €	12,50%
Bonn	Nikolausmarkt in Bad Godesberg	3,50 €	4,00 €	4,50 €	12,50%
Bremen	Bremer Weihnachtsmarkt	3,50 €	4,00 €	4,50 €	12,50%
Flörsheim	Flörsheimer Weihnachtsmarkt	3,50 €	3,50 €	3,80 €	8,50%
Dessau	Dessauer Adventsmarkt	3,50 €	4,00 €	4,00 €	0,00%
Cottbus	Cottbuser Weihnachtsmarkt	3,50 €	4,00 €	4,00 €	0,00%
Stuttgart	Stuttgarter Weihnachtsmarkt	3,80 €	4,50 €	4,90 €	8,90%
Biberach	Biberacher Christkindlesmarkt	3,80 €	4,00 €	4,00 €	0,00%
Deidesheim	Weihnachtsmarkt Deidesheimer Advent	3,80 €	4,50 €	4,80 €	6,70%
Dresden	Dresdner Striezelmarkt	4,00 €	4,50 €	4,80 €	6,70%
Hamburg	Hamburger Weihnachtsmarkt	4,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00%
Nürnberg	Christkindlesmarkt Nürnberg	4,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00%
Düsseldorf	Almhütte an der Eisbahn	4,00 €	5,00 €	5,50 €	10,00%
Düsseldorf	Weihnachtsmarkt am Kö-Bogen Markt I	4,00 €	5,00 €	5,20 €	4,00%
Münster	Lichtermarkt Münster	4,00 €	5,00 €	5,20 €	4,00%
Münster	Rund ums Rathaus	4,00 €	4,50 €	5,00 €	11,10%
Wuppertal	Elberfeld Weihnachtsmarkt	4,00 €	4,50 €	4,80 €	6,70%
Leipzig	Leipziger Weihnachtsmarkt	4,00 €	4,50 €	5,00 €	11,10%
Bonn	Bonner Weihnachtsm. n der Innenst.	4,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00%
Kronberg	Kronberger Weihnachtsmarkt *	4,20 €	4,50 €	4,50 €	0,00%
Ulm	Ulmer Weihnachtsmarkt	4,20 €	4,50 €	4,80 €	6,70%
Freiburg	Weihnachtsmarkt Freiburg	4,20 €	4,50 €	4,80 €	6,70%
Erfurt	Weihnachtsmarkt am Domplatz	4,40 €	4,50 €	4,50 €	0,00%
Erfurt	Wintergarten im Nerly Hof	4,50 €	4,80 €	4,80 €	0,00%
Berlin	Weihnachtsmarkt am Gendarmenmarkt	4,50 €	5,50 €	6,00 €	9,00%
Berlin	Weihnachtsm. & Winterw. Potsd. Platz	4,50 €	5,50 €	5,50 €	0,00%
Köln	Weihnachtsmarkt am Kölner Dom	4,50 €	5,50 €	5,50 €	0,00%
Berlin	Weihnachtsm. an der Gedächtniskirche	5,00 €	5,50 €	5,50 €	0,00%
München	Münchener Christkindlmarkt Marienplatz	5,00 €	6,00 €	6,00 €	0,00%
Durchschnitt		3,89 €	4,78 €	4,82 €	5,63% **

*** Pfand pro Becher zwischen 2 € bis 7 € (Frankfurt musste eine neue Charge bestellen, da die Becher ob der heißen Flüssigkeit undicht waren)

**** das Problem des unmittelbaren Vergleichs (Basis Glühwein normal) ist das Upgrade "mit Schuss" (Dubai Glühwein war nicht im Angebot)

Quelle: HBC, Strategiekollegen

Wir halten fest: Weihnachts-Ökonomie kann auch vielschichtig sein und erheitert auch ohne Bratwurst für 6 Euro - ohne Dubai Schokolade. Deshalb viel Spaß beim Lesen, Reflektieren vulgo wieder Leserbriefe schreiben, „warum „mein“ Weihnachtsmarkt nicht dabei ist“ und hoffentlich Schmunzeln.

Ich wünsche uns allen Frieden, ein Frohes Fest, einen guten Rutsch, viel Optimismus und Gesundheit für 2025. Und ja, die Märkte erholen sich wieder. OK, das habe ich 2023 auch schon geschrieben, aber langfristig habe ich recht!

Ihr Prof. Dr. Thomas Beyerle (... aber vorab hier noch ein paar Recherchen)

1. Weihnachtliche Immobilienmärkte im Faktencheck:

Könnte ein weihnachtlicher Begriff im Stadtnamen ein Preistreiber für den Gebäudesektor sein? Heißt es künftig nicht mehr "Lage, Lage, Lage", sondern eher "Lage, Lage, "Irgendein Begriff im Namen, den Menschen auch im Religionsunterricht verwenden (ja, etwas sperrig, aber deswegen nicht gleich unmöglich!). Hinweise darauf haben wir nicht gefunden, aber doch zumindest ein paar Rahmendaten, wie sich himmlische Namen auf Städte (oder besser Städtchen) auswirken können. Und eines können wir an dieser Stelle mal festhalten: Wenn sich die Einwohner von Engelskirchen, Heiligenstadt und Himmelpforten günstige Mieten unter ihren

WEIHNACHTLICHE IMMOBILIENMÄRKTE IM FAKTENCHECK

	Engelskirchen	Heiligenstadt*	Himmelpforten
Anzahl Adressen**	1.602	3.689	1.949
Aktive Immobilieninserate 12/2024***	191	89	36
Vorwiegende Baujahresklasse	1950 - 1975	bis 1945	1950 - 1975
Median Marktwert	2.260 €/m ²	1.832 €/m ²	2.033 €/m ²
Durchschnittsmiete****	9,40 €/m ²	7,64 €/m ²	9,93 €/m ²

Quellen: on-geo / Kleinanzeigen

* eigentlich Heilbad Heiligenstadt, aber auch erst seit 1950

** falls mal jemand auf der Weihnachtsfeier Fun Facts verbreiten möchte

*** auf Kleinanzeigen Immobilien. Aber keine Spur vom Weihnachtsmann

**** gilt nur für Häuser und Wohnungen zur Miete, Werkstattmieten nicht enthalten

Weihnachtsbaum gewünscht haben, dann wurden sie erhört (ob nun vom Christkind, Weihnachtsmann oder wem auch immer). Das bringt den meisten aber vermutlich nichts, da ein Großteil der Wohnbebauung in allen drei Regionen aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Aber dafür hat die EZB ja kürzlich erst ein anderes Geschenk geliefert, oder eher ein Geschenkchen (Ansichtssache. 3% sind 3%).

2. Noch findet das Christkind ein Zuhause, aber...

Viele Kirchen in Deutschland stehen leer und unmittelbar vor dem Abriss. Zum Gebet kommt keiner mehr, an Weihnachten und Ostern sind sie dafür brechend voll. Doch was pas-

Deals

Düren: Nach nur 5 Monate Bauzeit hat **Jagdfeld Real Estate** seinen bislang modernsten und nachhaltigsten Nahversorgungsmarkt an seine Nutzer übergeben. Auf dem über 10.000 qm großen Grundstück sind 1.521 qm Gesamtmietfläche entstanden, die langfristig an **Netto** Marken-Discount sowie die Bäckerei und Konditorei **Leo** vermietet sind. Hinzu kommen 75 Parkplätze.

Barcelona: Das US-amerikanische Unternehmen **Preply** verlegt sein europäisches Hauptquartier in das „B97“ und bezieht dort drei Etagen mit insgesamt rund 4.150 qm Bürofläche. Eigentümer des Bürokomplexes mit der Adresse Calle Badajoz 97 ist der Immobilienfonds **Hausinvest**. Vermietungspartner war **Conren Tramway**.

Das zwölfstöckige Gebäude mit insgesamt rund 13.800 qm Mietfläche liegt im sogenannten „22@ District“, einem ehemaligen Industriegebiet.

Berlin: Die **BAUWERT AG** hat das ca. 10.500 qm große Bürogebäude ihrer Quartiersentwicklung „Neue Bockbrauerei“ in Kreuzberg an die landeseigene **Berliner Bodenfonds GmbH** verkauft, die damit eine langfristige Unterbringung für die Berliner Landesverwaltung sichert. Die Fertigstellung des Bürogebäudes ist für das 4. Quartal 2026 geplant.

Die mehrfach ausgezeichnete Neue Bockbrauerei wird derzeit auf einem rund 13.000 qm großen Grundstück als nachhaltiges und zukunftsweisendes Stadtquartier realisiert.

siert mit dieser Denkmalgattung in der Zukunft? Erhalten, entweihen, umnutzen, abreißen? Ein klarer Fall für die Immobilienwirtschaft (auf die Cashflow-Analyse bin ich gespannt!). Denn wenn man Bauen im Bestand kann, dann ist das sicher eine reizvolle Aufgabe. Aber gefordert werden dann Kenntnisse des Fahrradfahrens, des Kletterns, der Kindererziehung, als DJ(ane), als Galerist(in). Hilfreich sind auch Herbergsvaterqualitäten bei Jungakademikern/innen - hier hätten wir dann qm-Mieten von deutlich unter 30 Euro. Davor steht dann aber erst die Profanierung, also Entweihung - damit wird sie für nichtreligiöse Zwecke freigegeben. Also nochmals hin, bevor es zu spät ist, an Weihnachten. Traditionell haben Kirchengemeinde übrigens sehr günstige Glühweinpreise zur Weihnachtszeit – hoff en wir mal, dass es nach der Profanierung so bleibt (aka Milei/ Argentinien). ■

UMWIDMUNGEN

St. Michael - Bad Orb	Boulderhalle
St. Peter - Mönchengladbach	Kletterkirche (Erbpacht)
Lutherkirche - Köln	Kulturkirche
Dorfkirche Axien	u.a. Büchertauschbörse
St.-Severin-Kirche - Landringhausen	Kneipenkirche (1. mal im Monat)
St. Sebastian in Münster	Kindertagesstätte
Gerhard-Uhlhorn-Kirche - Hannover-Linden	Studentenwohnheim
Baptistenkirche - Göttingen	Kino
Marienkirche - Dessau	Kulturkirche
Kirche Zöbiger - Leipzig	Fahrradkirche

Quelle: HBC 2024

AENGEVELT WARNT VOR WEITER SINKENDER WOHNEIGENTUMSQUOTE

Dr. Wulff Aengevelt,
geschäftsführender Gesellschafter von Aengevelt Immobilien

Nach Analysen des DIP-Partners Aengevelt Immobilien wird die Wohneigentumsquote insbesondere in den westdeutschen Bundesländern ihren Sinkflug mit verstärkter Dynamik fortsetzen. Das lässt sich nicht nur aus dem bereits erfolgten Rückgang der Eigentumsquote ableiten, sondern auch aus sinkendem Interesse an der Eigentumbildung insbesondere in der jüngeren Generation. Aengevelt macht dafür einen zielgruppendifferenzierten Vertrauensverlust in die Wertstabilität von Wohneigentum verantwortlich, der durch jahrelange dirigistische Eingriffe bewirkt wurde.



Dr. Wulff Aengevelt

Das **Statistische Bundesamt** weist aktuell eine deutschlandweite Eigentumsquote von 41,8% aus. Damit liegt die Bundesrepublik nach wie vor auf dem zweitletzten Platz unter 31 europäischen Ländern. Im Jahr 2018 lag die Eigentumsquote noch bei 46,5% (allerdings mit anderer Erhebungsmethodik). Steigende Eigentumsquoten waren in den letzten Jahren nur noch in den ostdeutschen Ländern zu beobachten, wo es als Spätfolge des gescheiterten Sozialismus noch immer erheblichen Nachholbedarf bei der Bildung von Wohneigentum gibt. Analysiert man die regionalen Daten, so zeigt sich, dass die Eigentumsquote in sämtlichen westdeutschen Bundesländern innerhalb der jüngsten zehn Jahre signifikant gesunken ist, und zwar in allen Gebietstypen gleichermaßen – von der Großstadt bis hin zum ländlichen Raum. Lediglich in einigen wenigen Kreisen in Rheinland-Pfalz und Nordbayern sind noch steigende Wohneigentumsquoten zu beobachten – auch weil dort noch niedrige Grundstückspreise für breitere erschwingliche Anschaffungspreise sorgen. ▶

Der Abwärtstrend bei der Eigentumsquote ist **Aengevelt Research** zufolge nicht auf kurzfristige Einflüsse wie Konjunktur- oder Zinsentwicklung zurückzuführen und wird noch länger anhalten. Das wird dadurch belegt, dass die Eigentumsquote bei den jüngeren Altersgruppen am stärksten zurückgeht. Die soeben vorgelegte Herbstumfrage des Verbands der Privaten Bausparkassen zeigt zusätzlich, dass die Bildung von Wohneigentum nur noch bei 33% aller Bundesbürger ein Sparmotiv darstellt – deutlich hinter dem Motiv Altersvorsorge (56%) und Konsum (45%). Dies ist ein markanter Rückgang um 11 Prozentpunkte gegenüber der Vorjahresbefragung, obwohl die Bauzinsen seitdem rückläufig sind. Aengevelt Research verweist darauf, dass es sich bei der Frage der Wohneigentumsbildung in der Regel um einen mittel- bis langfristigen Entscheidungsprozess handelt, der in breiten Kreisen angesichts gegenläufiger Grundstücks- und Baukostenentwicklung eine zweistellige Ansparphase voraussetzt.

Vertrauen in die Wertstabilität von Wohneigentum hat nachgelassen: Aus jahrzehntelangen Marktbeobachtungen leitet das Immobilienhaus Aengevelt ab, dass das Interesse an der Bildung von Wohneigentum zum einen durch die überproportional gestiegenen Anschaffungskosten abgenommen hat, die einen wachsenden Anteil der Bevölkerung überfordern. Dazu haben insbesondere verschiedene politische Maßnahmen beigetragen, darunter die Steigerung der Grundstückspreise aufgrund insbesondere in Wachstumsregionen und Ballungskernen völlig unzureichender Baulandausweisung, die mehrfachen Erhöhungen der Grunderwerbsteuer und zahlreiche regulative Auflagen von Bund, Ländern und Gemeinden, die zur Verteuerung des Baukostenniveau massiv beigetragen haben. Zum anderen hat im Ergebnis dieser Fehlsteuerungen das Vertrauen in die Wertstabilität von Wohneigentum nachgelassen.

Die Bewertung von Wohnimmobilien nach ihrer Energieeffizienz, die Investitionszwänge des Heizungsgesetzes und die europäische Diskussion über eine Sanierungspflicht für ältere Häuser haben das Vertrauen in die selbstgenutzte Immobilie als Kapitalanlage und Altersvorsorge nachhaltig erschüttert, weil der Gesetzgeber ältere Immobilien – und da reicht schon ein Alter von 30 Jahren – mit einem Federstrich entwertet.

Immobilien galten über viele Generationen als wertstabil und damit sichere Kapitalanlage. "Betongold" wurde insbesondere als sicherer Schutz gegen Inflation angesehen. Der Rückgang des Preisniveaus für Eigentumswohnungen und Bestandsobjekte um 10 bis 15 Prozent seit Mitte 2021 hat wie ein Schock gewirkt. Wenn in den Medien heute von weiteren Preisabschlägen von 20 bis 30 Prozent für unsanierte Altbauten geredet wird, beschädigt das weiter das Vertrauen in das Wohneigentum.

Mit der Begründung, der Gebäudesektor habe die Klimaschutzziele nicht erreicht, hat die Politik eine regelrechte Kampagne gegen das Wohneigentum gefahren. Individuelle Wohneigentümer, gleich wie alt sie sind und in welcher wirtschaftlichen Situation sie sich befinden, sollen durch private Investitionen in Dämmung, Wärmepumpen und Photovoltaik das Weltklima retten. Das geht an der Lebensrealität der meisten Wohnungs- und Hauseigentümer vollkommen vorbei, ist sozial ungerecht und heizt angesichts jahrelanger Verfehlung der Mindestbaufertigstellung zur Beibehaltung eines auskömmlichen Wohnungsangebotes die Wohnungsnot in den wichtigsten Ballungsräumen an. Jeder weiterer Dirigismus verschärft die Unterversorgung mit bedarfsgerechtem bezahlbarem Wohnraum. Nur eine Wende der Wohnungspolitik kann verlorenes Vertrauen als Fundament für Wohnungsbauinvestitionen Schritt für Schritt wieder herstellen. ■

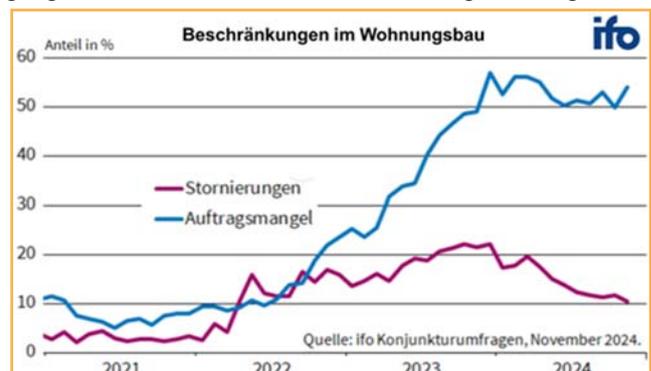
IFO STUFT KRISE IM WOHNUNGSBAU ALS CHRONISCH EIN

54% der Bauunternehmen klagen über Auftragsmangel

Ohne neue Impulse drohe eine dauerhafte Lücke bei dringend benötigtem Wohnraum, warnt das ifo Institut im Rahmen seiner aktuellen Wohnungsbauanalyse. (CW+)

Die von der scheidenden Regierung proklamierten 400.000 neuen Wohnungen dürften auch in diesem Jahr wieder deutlich um rd. 135.000 Fertigstellungen verfehlt werden und damit auf dem Niveau der Jahre 2019 bis 2023 von knapp über 260.000 Wohnungen liegen. Der Tiefpunkt scheint aber noch nicht erreicht zu sein. Der **Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)** beziffert die aufgelaufene Neubaulücke auf etwa 600.000 Wohnungen. Er sieht die konkrete Gefahr, dass die Zahl ohne Extra-Anstrengungen auf bis zu 830.000 im Jahr 2027 steigen könnte.

Trotz der Bedarfslücke, den leicht gesunkenen Zinsen und den etwas locker gewordenen Finanzierungsbedingungen verschlechterte sich die Stimmung im Baugewerbe



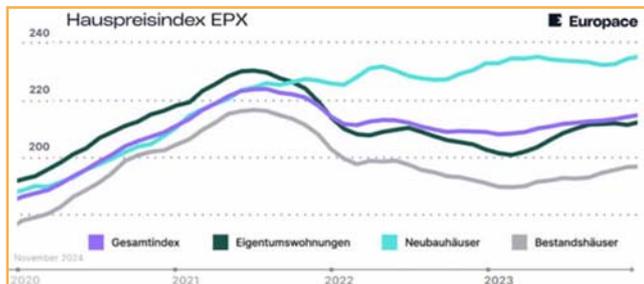
nach einem leichten Anstieg im Oktober lt. ifo im November wieder. Dabei wurde sowohl die aktuelle Lage als auch die Erwartungen von den Unternehmen schlechter beurteilt als noch im Oktober. Zwar sank die Stornierungsquote leicht von 11,8% auf 10,5%, den niedrigsten Wert seit April 2022, neue Aufträge bleiben aber Mangelware. Entsprechend stieg die Anzahl der Unternehmen, die über Auftragsmangel klagen deutlich von 49,9% im Oktober auf aktuell 54,0%. ■

AUFWÄRTSTREND BEI HAUSPREISEN SETZTE SICH IM NOVEMBER FORT

Europace sieht Krise beendet

Der Europace Hauspreisindex (EPX) verzeichnete im November weiter steigende Immobilienpreise in allen Segmenten. (CW+)

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Vormonat allein um 0,52% an, im Vorjahresvergleich damit um deutliche 4,80%. Das Segment neue Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete im November einen Zuwachs von 0,36% auf Jahressicht ergibt sich ein Plus von 1,06%. Die Preise für bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser hielten sich mit einem leichten Plus von 0,12% im November stabil, toppten den Vorjahreswert aber um



3,07%. Der Gesamtindex stieg im November um 0,34% auf 215,78 Indexpunkte. Innerhalb der letzten zwölf Monate stiegen die Preise um 2,88%.

Besonders in den Metropolregionen sei das Preiswachstum auffällig, kommentiert **Stefan Münter**, Co-CEO und Vorstand von **Europace**, während in anderen Regionen die Preise etwas gemäßiger ansteigen. Die Preisentwicklungen zeigten uns, dass sich der Markt erholt habe und die Krise vorbei sei. [Problematisch ist aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ bei niedrigen Umsätzen aber immer die Gefahr der Positivauslese derjenigen, die sich höhere Preise mit höherer Qualität noch leisten können, oder derjenigen, die die Zeichen der Zeit nicht mitbekommen haben. So berichten andere Quellen lediglich von „geringeren Abschlägen“.](#) ■

PGIM REAL ESTATE AUSBLICK: TRANSAKTIONSAKTIVITÄT WIRD 2025 DEUTLICH ZUNEHMEN – WOHNUNGS- SEKTOR BESONDERS GEFRAGT

Greg Kane,
Head of Europe Investment Research bei
PGIM Real Estate

Die Liquidität auf dem europäischen Immobilienmarkt ist nach wie vor gering, wird aber 2025 deutlich zunehmen,

wenn die Zinsen weiter sinken und die Stimmung der Investoren sich bessert. Die Transaktionsaktivität hat sich stabilisiert und wird sich schneller erholen als nach der globalen Finanzkrise. Unsere Schätzungen aus Umfragen zu den Absichten der Investoren deuten auf einen breit angelegten Aufschwung in allen Sektoren hin, insbesondere bei Wohnungen. Dadurch ergibt sich eine breite Palette von Investitionsmöglichkeiten, die durch steigende Werte, ein anhaltend geringes Angebot und ein strukturelles Nachfragewachstum angetrieben werden. Insgesamt sollte der Wertverfall gestoppt sein. Die Aussichten für ein stetiges Wachstum von den heutigen niedrigen Niveaus ausgehend, das hauptsächlich durch steigende Mieten angetrieben wird, spiegeln die Erwartungen einer sich verbessernden wirtschaftlichen Aktivität in den kommenden Jahren wider.



Greg Kane, Head of Europe Investment Research, PGIM Real Estate

Die Liquidität auf dem europäischen Immobilienmarkt ist nach wie vor gering, wird aber 2025 deutlich zunehmen, wenn die Zinsen weiter sinken und die Stimmung der Investoren sich bessert. Die Transaktionsaktivität hat sich stabilisiert und wird sich schneller erholen als nach der globalen Finanzkrise. Unsere Schätzungen aus Umfragen zu den Absichten der Investoren deuten auf einen breit angelegten Aufschwung in allen Sektoren hin, insbesondere bei Wohnungen. Dadurch ergibt sich eine breite Palette von Investitionsmöglichkeiten, die durch steigende Werte, ein anhaltend geringes Angebot und ein strukturelles Nachfragewachstum angetrieben werden. Insgesamt sollte der Wertverfall gestoppt sein. Die Aussichten für ein stetiges Wachstum von den heutigen niedrigen Niveaus ausgehend, das hauptsächlich durch steigende Mieten angetrieben wird, spiegeln die Erwartungen einer sich verbessernden wirtschaftlichen Aktivität in den kommenden Jahren wider.

Besonders in Berlin übersteigt die Nachfrage das Angebot:

Das Angebotswachstum ist aufgrund der hohen Zinsen und Baukosten sowie der niedrigeren Werte zurückgegangen und wird nach unserem Modell voraussichtlich unter den erwarteten Bedarf fallen. Das geringe Angebot ist ein durchgängiges Thema in allen europäischen Städten. Die Diskrepanzen sind am größten in Märkten wie Berlin, in denen zuvor deutlich mehr gebaut wurde.

Für 2025 haben wir vier strukturelle Investitionsthemen identifiziert: Wohnsektor, Logistik, Rechenzentren und Immobilienfinanzierung.

Im Bereich Wohnen führt die angespannte Erreichbarkeit in Verbindung mit dem Wachstum der jungen Bevölkerung zu neuen Möglichkeiten im Bereich des gemeinsamen Wohnens und der speziell für Studenten errichteten Unterkünfte, da die Mieter im Gegensatz zur Qualität Kompromisse bei der Größe eingehen. Die größten Chancen bieten sich aktuell in Großbritannien, Spanien und den Niederlanden. ►

Investitionsmöglichkeiten bestehen auch im Bereich der Seniorenwohnungen, wo die Aussichten durch eine günstige demografische Entwicklung und eine begrenzte Verfügbarkeit bestimmt sind. Seniorenwohnungen haben das größte Potenzial in Großbritannien, Irland, Frankreich und den Niederlanden aufgrund der günstigen Prognosen für die über 80-Jährigen und des geringen Angebots an Pflegeheimbetten.

Chancen für Logistik und Rechenzentren

In der Logistik steigt der Leerstand, aber das verfügbare Angebot bleibt in einigen Städten begrenzt. Der Leerstand in der Logistikbranche bewegt sich in Richtung des Niveaus vor der Pandemie. Die Aussichten sind dort am stabilsten, wo der Leerstand gering ist, wie zum Beispiel in München, Frankfurt oder Berlin.

Bei den Rechenzentren wird die Nachfrage das Angebot in Europa deutlich übersteigen. Trotz zunehmender Effizienz zieht die Nachfrage nach Rechenzentrumskapazitäten an, was zu einer Angebotslücke führt, insbesondere wenn die Einführung von KI den Erwartungen entsprechend zunimmt. Diese Angebotsknappheit deutet auf ein starkes Mietwachstum hin. Für Amsterdam und Dublin wird bis 2028 die größte Angebotslücke prognostiziert, so dass hier das stärkste Mietwachstum zu erwarten ist, gefolgt von Paris und Frankfurt.

Der europäische Finanzierungsmarkt bietet eine attraktive Chance für alternative Kreditgeber, mehr Marktanteile von den traditionellen Banken zu gewinnen, da letztere stärker reguliert sind. Die Kreditgeber profitieren auch von den niedrigeren Startwerten zu einer Zeit, in der die Werte zu wachsen beginnen, was zusätzliche Sicherheit für die Zukunft bei den derzeitigen attraktiven Preisen für Finanzierungen bieten sollte. ■

WEITERE STIMMUNGS-AUFHELLUNG UNTER DEN FINANZIEREN

Positivere Bedingungen und leicht steigende Margen

Wie nicht anders zu erwarten war, hat die EZB auf ihrer letzten Sitzung im Jahr 2024 den Leitzins um weitere 25 Basispunkte von 3,25 auf 3,00% gesenkt. Die Fed hat gerade nachgezogen. EZB-Chefin Lagarde hat damit seit Juni zum vierten Mal die Zinsschraube nach unten gedreht. Die Zinsen im Euroraum sind damit so niedrig wie seit August 2022 nicht mehr. Bereits vor der Zinssenkung hatte sich die Stimmung unter den Immobilienfinanzierern lt. BF.direkt AG Quartalsbarometer,

für das bulwiengesa vierteljährlich ca. 110 Finanzexperten befragt, aufgehellt. Der Index stieg in Q4 zum fünften Mal in Folge auf den aktuellen Wert von -9,89 Punkten. Er liegt damit 3,9 Punkte höher als im Vorquartal und 10,33 Punkte über seinem historischen Tiefststand in Q3 2023. (CW+)

Hauptgrund für die Verbesserung ist die Einschätzung des Neugeschäfts. Rund 39% der Befragten stufen das Neuge-



schäft als unverändert oder neuerdings ansteigend ein, mehr als doppelt so viele wie noch im Vorquartal mit +17,7%. Gleichzeitig sehen nur noch 19,4% ein abnehmendes Neugeschäft im Vergleich zu 36,3% in Q3 2024. Auch die Finanzierungsbedingungen werden aktuell wieder als positiver bewertet. 8,3% der Experten sehen die Bedingungen besser bzw. progressiver, in den Vorquartalen sah das niemand so. Parallel dazu halbierte sich der Anteil derjenigen mit negativer Einschätzung fast von 72,7% auf 38,9%. Die Margen stiegen im Durchschnitt um ca. 10%. Lt. **Prof. Dr. Steffen Sebastian, IREBS** und wissenschaftlicher Berater, bauen Banken in Vorbereitung auf die nächste Stufe der neuen Eigenkapitalvorgaben ab 1.1.2025 nach Basel III mit steigenden Margen bereits einen Kapitalpuffer auf. Bei der Bestandsfinanzierung kletterten sie um 22,3 Basispunkte auf 239,5 Bp, bei der Developmentfinanzierung um 25 Bp auf 337 Bp. Die Loan-to-Values (LTVs) bei Bestandsfinanzierungen stieg in Q4 um 2,0%punkte auf 60%, der Loan-to-Costs (LTC) bei Projektentwicklungen um 1,4 Pp. auf 68,7%. Auch dies deutet auf eine leichte Entspannung hin, auch wenn man, lt. **Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG**, nicht vergessen dürfe, dass auch eine Wertkorrektur automatisch zu einem steigenden LTV führe.

Auch im Privatkundenbereich haben die Bauzinsen bereits in den letzten 2 Monaten weiter marginal nachgegeben, teilweise bis unter die psychologisch markante Marke von 3%, berichtet **BAUFI24**. Bei erstklassiger Finanzierung seien momentan sogar Zinsen bei 2,90% möglich. Im kommenden Jahr könnten sich die Hypothekenkonditionen nach Einschätzung von **BAUFI24** angesichts der nachgebenden Leitzinsen weiter verbessern und etwa zu 50% im Bauzins ankommen. ■

HOTELMARKT MIT REKORDÜBERNACHTUNGEN UND STRUKTURELLEN HERAUSFORDERUNGEN

Investoreninteresse steigt wieder

Der während der Coronapandemie stark gemiedene Hotelsektor erfreut sich derzeit gleichermaßen bei Gästen wie bei Investoren wieder neuer Beliebtheit. Die weit vorangeschrittene neue Preisbewertung inkl. derer Akzeptanz durch die Verkäufer, das gesunkene Zinsniveau und das verstärkte Nutzerinteresse bringen wieder Schwung in den Investmentmarkt. Lt. diverser Makler wurden so in den ersten 3 Quartalen 2024 rund 1 Mrd. Euro in Hotels investiert, etwa doppelt so viel wie noch im Vorjahreszeitraum. (CW+)

Im Fokus der Investoren stehen lt. des aktuellen Hospitality Reports 2024 von **Wüest Partner** größere und professioneller geführte Betriebe, die die kleinen, inhabergeführten Hotels vom Markt verdrängen. So stieg die Anzahl der angebotenen Betten um etwa 10% innerhalb des letzten Jahrzehnts, während die Zahl der Beherbergungsbetriebe im gleichen Zeitraum um rd. 7% sank.

Mit 223 Mio. Übernachtungen im 1. HJ 2024 wurde nicht nur ein Plus von 2,2% gegenüber dem Vorjahr erreicht, sondern auch der Rekordwert aus dem Vor Corona-Jahr 2019 übertroffen. Die Auslastung stieg lt. **Deka** von 65,4% auf 67,0%, Die durchschnittlichen Zimmerpreise in den Top-7-Städten Deutschlands lagen im Sommer 2024 lt. Wuest Partner bei 165 Euro pro Nacht, die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) und die Zimmererlöse (RevPAR) erhöhten sich lt. Deka im Vorjahresvergleich um 4,4% bzw. 7,1%. Die Brutto-Spitzenrendite für Hotelimmobilien in Deutschland liegt lt. Wuest Partner stabil bei 5,25%.

Trotz der positiven Entwicklungen steht die Hotelbranche weiterhin vor erheblichen Herausforderungen, insbesondere dem Fachkräftemangel, den Kostensteigerungen und dem ESG-Druck. Die Rekrutierung und Bindung qualifizierter Mitarbeitenden werde immer schwieriger. Oft müssten Betriebe deshalb ihren Service reduzieren oder Abläufe automatisieren. Gleichzeitig belasten steigende Betriebskosten, insbesondere im Bereich Energie und Personal, die Margen vieler Hotels. Diese Kostensteigerungen setzen die Preisgestaltung unter Druck, da die Zahlungsbereitschaft der Gäste nicht in gleichem Maße wächst. Die Inflation und die schwache Konjunktur mindern zudem die Kaufkraft der Verbraucher und beeinflussen das Reiseverhalten negativ.

Im Trend liegen derzeit Serviced Apartments, die mit einer durchschnittlichen Auslastung von 82% im Jahr 2023 und zweistelligen Wachstumsraten deutlich über der

klassischen Hotellerie lagen. Gäste profitieren hier von einer flexiblen Kombination aus Hotelservice und wohnlichem Komfort, während Betreiber durch schlanke Kostenstrukturen und attraktive Renditen überzeugt werden. ■

SERIE: VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE – BORN 1947- STILL GOING STRONG

Heute No. 4 #QualitätsOffensive25ff – Mein Blick auf das neue Jahr

Winfried D. E. Völcker, Hotelier & Gastronom
www.voelcker-hospitality.de

In Norddeutschland gibt es eine Jahreszeit, da kommt gleich nach dem Sonnenaufgang der Sonnenuntergang. Morgen, am 21. Dezember, ist der kürzeste Tag des Jahres 2024. Er ist zugleich der Tag der Wintersonnenwende und kalendarischer Winteranfang. Danach werden die Tage langsam wieder länger und heller. Ein Vorgeschmack auf die Zeit nach dem 23. Februar 2025ff? Isch dunkel dann over?



Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom

In dunklen Zeiten optimistisch zu bleiben, Gefahren und Unsicherheiten auszuhalten und dabei dem Team glaubhafte Orientierung zu geben, verlangt einer Führungskraft viel ab. Das erst im Hurrikan zu lernen, birgt Gefahren für alle und jeden. Gott bewahre, dass dem Hurrikan noch ein Tsunami folgt. Dann könnte es selbst mit viel Erfahrung und Resilienz eng werden...

Arbeitspsychologen hierzulande bieten sozialen Rat oder testen Erschöpfungssyndrome. Da sind mir die fern USA im Geiste näher: "Lead, follow or get the f... out of here". Oder, mit geballter Faust: „When the going gets tough, the Tough get going!“ In meiner Branche sagen wir: "If You can't stand the heat, get out of the kitchen." Coaching ist eine Sache. Am Ende kann jeder halt nur so viel wie in ihm steckt. Aus die Maus.

„First Things First“, damit beginnt der Fokus auf das Wichtige, Dringende und Wesentliche in 2025. Das Dickicht der Herausforderungen zu lichten funktioniert mit der „**Eisenhower Matrix**“. Widerstandsfähigkeit ist sicher gut. Durchhaltevermögen, niemals aufzugeben ist am besten. Wussten Sie, dass **Elvis Presley** 710 Songs geschrieben hat aber nur 40 Songs wurden berühmt. Erfolgsquote 5,6%. wussten Sie, dass **Picasso** 1885 Kunstwerke geschaffen

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 0 52 42 - 90 12 50
F: 0 52 42 - 90 12 51
info@rohmert-online.de
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.*

hat, aber nur 30 weltbekannt wurden? Erfolgsfaktor 1,5%. Und wussten Sie, dass Edison 1093 Patente anmeldete, aber nur die Glühbirne zum weltweiten Erfolg führte. Erfolgsrate 0,09%.

Erfolgreiche Menschen haben keine Angst zu versagen. Ein Misserfolg nach dem anderen machte sie erfolgreich. In diesem Sinne wünsche ich dem Team von „Der Immobilienbrief“ und allen Lesern ein gesundes, friedliches und erfolgreiches Jahr 2025 bei bester Qualität: „Made in Germany“.

Ihr Winfried D. E. Völcker

PS.: Und nicht vergessen: „When the going gets tough, we all get going.“ ■

TERMINE 2025

Vielleicht planen Sie ja in der Zeit „zwischen den Jahren“ Ihre Aktivitäten für 2025? Hier einige Termine, die Sie eintragen sollten:

Veranstaltungskalender 2025

Datum	Veranstaltung	Ort	Organisation
04.02.2025	Tag der Wohnungsgenossenschaften	Bochum	EBZ Akademie
04. - 05.02.2025	Die Logistik-Immobilie	München	Handelsblatt
10. - 12.02.2025	QUO VADIS 2025	Berlin	Heuer Dialog
20. - 21.02.2025	Deutscher Handelsimmobilien-Gipfel	Düsseldorf	Heuer Dialog
06.03.2025	immobilienmanager Award	Köln	immobilienmanager
11. - 14.03.2025	MIPIM	Cannes	RX
17.03.2025	Future Real Estate Mobilität und Immobilien	Frankfurt	Heuer Dialog
07. - 08.05.2025	Polis Convention	Düsseldorf	polis Convention GmbH
14. - 15.05.2025	Real Estate Arena	Hannover	Deutsche Messe
04.06.2025	Tag der Immobilienwirtschaft	Berlin	ZIA
06. - 08.10.2025	Expo Real 2025	München	Messe München

SOS KINDERDORF

Das beste
Weihnachten:
fröhliches
Kinderlachen!

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



Personalien

Die **EBZ Business School** (FH) hat eine Honorarprofessur an den Wohnungs- und Immobilienmarktexperten **Dr. David Wilde** verliehen, Vorstandsvorsitzender des Hattinger Wohnungsunternehmens **hwg** und wissenschaftlicher Leiter des **eG21-Instituts** für genossenschaftliche Zukunftsfragen.

Bochum

In dem von der **BP Europa SE** angemieteten Bürokomplex Wittener Straße 45 vermittelte **CUBION** rd. 500 qm Untermfläche an die **G+H Isolierung GmbH** sowie die **G+H Schallschutz GmbH**.

Castrop-Rauxel

Die **MLP Group** plant auf 146.000 qm Altindustriegelände ihren dritten Gewerbepark im Ruhrgebiet. Vorgesehen sind rd. 55.000 qm Hallen- und 2.000 qm Bürofläche. Der Standort sei auch für Rechenzentren geeignet. Der Flächennutzungsplan ist in Vorbereitung. Vermittelnd war **NAI apollo** tätig, juristisch und steuerlich berieten **Goodwin Law** bzw. **Berkers & Cie**.

Dortmund

Die **TU Dortmund** hat im Hansa Carré mit **Diag Immobilien** einen 25-jährigen Mietvertrag über rd. 5.000 qm Fläche auf vier Etagen abgeschlossen, geplanter Einzug Herbst 2026. Vorgesehen sind Lernplätze für Studierende, Seminarräume, ein Hörsaal und ein Veranstaltungssaal. Bis dahin betreibt die TU seit Anfang 2024 Lernplätze im **Telekomgebäude** am Westenhellweg.

CUBION hat im Harenberg City Center Königswall 21 rd. 930 qm Büro- und Schulungsfläche an die **Physiocampus GmbH** vermittelt. Eigentümer ist ein institutioneller Investor.

ALTERNATIVEN IN RANDLAGEN – IVD SORGT FÜR TRANSPARENZ BIS IN DIE PROVINZ

Wo die üblichen Analysen passen müssen: Ob aus Moers oder Herne – Makler mit Ortskenntnis liefern auch aus Randlagen kontinuierlich Daten für die Gewerbe-preisspiegel des IVD.

Der Gewerbepreisspiel des deutschen Maklerverbundes **IVD** nennt Daten zu Büromieten, Preisen von Gewerbegrundstücken und Ladenmieten aus rd. 380 großen und kleinen Städten in Deutschland. So auch z.B. aus Moers und Herne. Was in den Marktberichten der Großstädte zwischen Duisburg und Dortmund gar nicht und im Immobilienbericht der regionalen Wirtschaftsförderung **BMR** nur summarisch vorkommt, lässt sich so im Detail hinterfragen. Dabei wird unterschieden nach Nutzwerten der Kategorien „einfach“, „mittel“ und „gut“, die sich aus Lage und Qualitätsmerkmalen ergeben. Die angegebenen Preise spiegeln reale Neuvermietungen bzw. Verkäufe, sortiert nach sog. „Schwerpunktpreisen“, sind also weder Durchschnitts- noch Spitzenpreise, sondern bilden den Schwerpunkt innerhalb einer gewissen Spannbreite ab. Das erschwert zwar den Vergleich mit sonstigen, an Höchstpreisen orientierten Angaben, liefert aber ein realistischeres Bild. So zielen die Preisspiegel des IVD - wie auch der IVD Wohnpreisspiegel - nicht auf die Schlagzeilen in der Tagespresse, sondern dienen insbesondere Sachverständigen bei der Bewertung von Objekten sowie Kommunen als Orientierung.

Wie z.B. in Herne: Die Stadt im nördlichen Ruhrgebiet zwischen Gelsenkirchen und Castrop-Rauxel, hatte 2023 bei einer Gesamtzahl von knapp 158.000 Einwohnern (+ 0,8% seit 2019) 49.148 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort mit überproportionalem Zuwachs von + 8,2% seit 2018. Der Kaufkraftindex fällt aktuell mit 81,8 allerdings sehr niedrig aus. Nach Angaben von IVD-Maklern wurden Büros in Herne aktuell je nach Nutzwert für bescheidene 4,20 bis 5,45 Euro/qm kalt vermietet, wobei die für etliche andere Städte ausgewiesenen Spitzenmieten hier fehlen vermutlich mangels Neubauangebot. Bebaubare Gewerbegrundstücke werden dagegen angeboten und gekauft zu Preisen inklusive Erschließungskosten aber ohne subventionierte Preise, wie es ausdrücklich heißt, zwischen 60 und 91 Euro/qm etwa gleichauf mit Hagen oder Kiel, etwas über jenen in Dinslaken und deutlich teurer als in Chemnitz. Die Ladenmieten erreichen in 1A-Lagen 19 Euro bei kleinen Flächen bis 60 qm, bei größeren nur 17 Euro, sinken aber schnell in Nebenlagen auf 4,10 Euro. Noch preisweiter sind größere Ladenflächen in Nebenkerne ab dem Schwerpunktpreis von 3,35 Euro/qm, was kaum die Nebenkosten decken dürfte. Noch billiger geht's in Gütersloh für 2,20 Euro, wo in 1A-Lagen schon mal 40 Euro anfallen.

In Moers mit nur 105.000 Einwohnern und einem höheren Kaufkraftindex von 94,3 sieht die Situation etwas anders aus. In der Stadt im linksrheinischen Speckgürtel von Duisburg stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren um 5% auf rd. 35.700, macht also wie in Herne etwa ein Drittel der Bevölkerung aus. Die Büromieten aber liegen höher und variieren je nach Nutzwert zwischen 6,50 und 9,50 Euro/qm kalt, dafür sind Baugrundstücke in Gewerbegebieten mit 78 Euro bei hohem Nutzwert um Einiges billiger. Moers ist kein bevorzugter Gewerbeort, aber eine beliebte Einkaufsstadt am Niederrhein ohne Konkurrenz in der unmittelbaren Nachbarschaft. Das zeigt sich an den Ladenmieten, die in Nebenkerne bei dem Schwerpunktpreis von 5 Euro/qm anfangen, aber in der 1A-Lage für großflächigen Einzelhandel bereits die 20 Euro/qm



erreichen. Mit 35 Euro/qm für kleine Flächen spielt Moers dann in einer Liga mit Regensburg oder Schwerin und rangiert noch vor Mülheim an der Ruhr. Was die hier willkürlich herausgegriffenen Beispielstädte Moers und Herne unterscheidet, sind vor allem die weichen Standortfaktoren.

Zwischen München und Berlin sind in den IVD Gewerbepreisspiegeln nur diejenigen Städte nicht vertreten, für die örtliche Makler keine Daten beigetragen haben. So fehlt in der aktuellen Ausgabe, die auf Daten aus dem ersten Halbjahr 2024 beruht, zum Beispiel die Ruhrgebietsstadt Oberhausen. Weitere Lücken in den Zahlenkolonnen fallen zumal bei kleineren Städten auf und sie werden vermutlich zunehmen, denn es wird generell weniger gemietet. Das erklärt sich zum guten Teil aus einer abwartenden Haltung. Die allgemeine Unsicherheit nicht zuletzt über künftige Nachhaltigkeitsanforderungen schließt zudem auch Immobilieneigentümer ein, die hohe Investitionskosten scheuen mit dem Risiko schlechterer Vermietbarkeit. „Aber Leerstand ist auch nicht nachhaltig“, gab anlässlich der Pressekonferenz **Jeanette Kuhnert** (IVD-Vizepräsidentin, **Wittlinger & Co**, Hamburg) zu bedenken. Warum Spitzenpreise für Büromieten nur selten genannt sind, dürfte demnach damit zusammenhängen, so erklärt **Axel Quester** (IVD-Vizepräsident, **Armin Quester Immobilien**, Duisburg), dass besonders in kleineren Städten der Bestand überwiegt und wenig neuer oder erneuerter Büroraum entsteht. Die Baukosten seien überall gleich hoch und der geringere Kostenpunkt für das Grundstück reiche nicht, um die Lücke zu den am Ort erzielbaren Mieten zu schließen.

Im Vorspann zu dem Tabellenteil des Preisspiegels wird u.a. die Mietpreisentwicklung seit 2010 thematisiert mit dem interessanten Ergebnis, dass – inflationsbereinigt – für Büroflächen mit gutem Nutzwert die Mieten in den Top-8-Städten sowie den Großstädten nur moderat gestiegen sind um + 4,1 bzw. + 2,3%. Dagegen hielten sich in Kleinstädten die Mieten für Büros auch mit mittlerem und einfachem Nutzwert stabil bei +0,1%. Einen größeren Preissprung nach oben erlebten in den vergangenen zehn Jahren – immer inflationsbereinigt – die Gewerbegrundstücke mit + 3,9% bei guten Lagen in den Top-8-Städten, Kleinstädte blieben auch in dieser Kategorie bei + 1,1 bis + 0,8%. Nach Mietsteigerungen für Ladenflächen muss nicht gefragt werden, da sind alle Standorte in allen Qualitätskategorien weit von dem Peak im Jahr 2020 entfernt. ■

DER „STANDORT“ IST DIE NEUE „LAGE“

Nach einem Jahr bescheidenen Wachstums auf den Immobilienmärkten in den größten Ruhrstädten zeigt Marcel Abel, JLL SE (Managing Director and Head of Regions), im Gespräch auf, worauf es in Zukunft ankommt und wo er Chancen sieht.

Frage. Das Analyseunternehmen bulwiengesa, das seit Jahren die Marktdaten für das Ruhrgebiet auswertet, definiert die Region immobilienwirtschaftlich als die 8. Metropolregion nach den Big 7 in Deutschland wegen ihrer mit Berlin vergleichbaren Größenordnung. Sie schlagen stattdessen neuerdings eine Unterscheidung in „internationale“ Städte – wie Berlin, München, Frankfurt - und „nationale“ vor. Welche Vorteile hätte diese Betrachtung für die Großstädte zwischen Dortmund und Duisburg?

Marcel Abel. Nummer 8 – oder weitere - nach Nummer 7 (Stuttgart) bedeutet implizit das Vorurteil, weniger Wert zu sein als die Nummer davor. Dabei fällt je nach Assetklasse die Reihen- oder Rangfolge durchaus unterschiedlich aus. Z.B. punktet das Ruhrgebiet seit Jahren als eine der wichtigsten Logistikregionen.



Im internationalen Kontext spielen z.B. Stuttgart oder Dortmund eine eher untergeordnete Rolle, auf nationaler Ebene sind beide Städte aber interessant und durchaus vergleichbar.

Frage. Ist das als ein Plädoyer für mehr Differenzierung zu verstehen?

Marcel Abel. Durchaus, aber nicht nur. Diese Unterscheidung macht die stark regionalisierte Struktur Deutschlands, wo noch nicht einmal die Hauptstadt Berlin als international bedeutsame Megacity eingestuft werden kann, für ausländische Investoren verständlicher.

Frage: Institutionelle Investoren und Großkunden als Mieter fokussieren unter der Maßgabe der ESG-Kriterien sehr stark auf Neubauten. Daran fehlt es aber in den meisten Ruhrstädten oder entsprechende Flächen sind nicht kurzfristig darstellbar. Dagegen verfügen die Städte über viel gut erhaltene Substanz. Wozu würden Sie raten?

Marcel Abel. Die Lücke zwischen den Baupreisen je qm und den erzielbaren Mieten im Bürosektor erschwert tat-



Dortmund

Rewe hat am Leegeweg 12 im Ortsteil Wambel mit dem Bau eines neuen Tiefkühlagers auf rd. 42.000 qm Grundstück begonnen. Die 11.000 qm Logistikflächen sollen ab Frühjahr 2026 das benachbarte bisherige Tiefkühl-Logistikzentrum ersetzen. Ausführendes Bauunternehmen ist Markgraf.

Düsseldorf

Art Invest-Real Estate hat das als "Upper Nord Quarter" am Mörsenbroicher Ei von **Adler** erworben.

Die **Wohnbau GmbH** hat ihren Bestand im gemischten Quartier Vierzig549 in Heerdt um weitere 105 geförderte Wohnungen erweitert.

Premier Inn hat ein 1.333 qm großes Grundstück, wofür bereits ein baurechtlich gesichertes Hotelkonzept mit 4.300 qm BGF besteht, in Heerdt Schiessstraße 43 gekauft, zugehörig 50 Stellplätze in der benachbarten Hochgarage. Verkäufer ist die **Bema Group**. Beraten haben die Kanzleien **Rotthege** und **FPS**.

Die **Compagnie de Saint-Gobain** mietet für ihre Marken Isover, Rigips und Weber rd. 1.600 qm Bürofläche in dem 2011 errichteten Prinzenpark und zieht von der Schanzenstraße hierher um. Eigentümerin des Mischquartiers Willstätterstraße 60–64 mit allein rd. 57.000 qm Bürofläche ist die **Brune Immobilien Gruppe**. Vermittelt hat **BNPPRE**.

Duisburg

Die **Karl Schmidt Spedition**, Heilbronn, hat im linksrheinischen Stadtteil Baerl Rheindeichstraße 131 rd. 4.300 qm Hallen- und Werkstattfläche als Untermieter angemietet. Hauptmieter ist die **MK Trans Logistics**, Duisburg. **JLL** hat sowohl den Nutzer als auch den Vermieter beraten.

sächlich den spekulativen Neubau. Dennoch halten wir Neubau in den geforderten Qualitäten für unverzichtbar, um die Wettbewerbsfähigkeit der Region aufrecht zu halten. Das gilt besonders für Duisburg, aber auch für Essen. Der weiteren Abwanderung von Unternehmen nach Düsseldorf kann nur mit einem attraktiven Angebot begegnet werden. Dann halten wir auch Quadratmeterpreise von über 20 Euro für realisierbar. Schließlich ist die Duisburger City genauso nah wie die Düsseldorfer Innenstadt, wenn man vom Flughafen kommt.

Ähnliches gilt für Wohnungen im Duisburger oder Essener Süden.

Frage. In einer dicht besiedelten Region wie dem Ruhrgebiet, wo eine Stadt in die andere übergeht, stellt sich beim Thema Neubau immer die Frage „wo“ zumal Abriss und Ersatzneubau unter Nachhaltigkeitsaspekten immer weniger in Frage kommen. Müssen wir bei Strategien der Stadtentwicklung umdenken?

Marcel Abel. Teilweise ja, aber es geht auch klassisch. So ist die Erneuerung der Büromeile B 1 in Dortmund bereits in vollem Gange, teils durch nachverdichtenden Neubau, teils durch Revitalisierungen. Dem Innenhafen in Duisburg steht das noch bevor, denn auch dort ist der Bestand inzwischen ja teilweise schon dreißig Jahre alt. Anders gelagert sind die Probleme in Essen mit dem Einkaufszentrum Limbecker Platz, das, in ganz anderen Dimensionen als die allenthalben leer fallenden Kaufhäuser, neu gedacht werden muss.

Aber Aspekte, die m.E. künftig viel stärker in die Planungsstrategien einfließen müssen, sind Energie und Nutzerverhalten – wo wird Energie bereitgestellt, wo gebraucht, wo fällt Restwärme ab, wo werden Datacenter gebraucht, wo stehen Kapazitäten für Energiespeicher zur Verfügung? Wo halten sich Menschen gerne auf und wie kommen sie dorthin? Vergleichbar mit den neuerdings gemischt genutzten Quartiersentwicklungen, wo Wohnen, Arbeiten und Freizeit ineinander greifen, muss künftig Sektorenkoppelung die Richtschnur sein. Life Science braucht die Nähe zu Hochschulen und Büros brauchen ein lebendiges, gut erreichbares Umfeld. Ressourcen sind in jeder Beziehung begrenzt, deshalb gilt es Synergien auszuschöpfen.

An Stelle von „Lage, Lage, Lage“ setzen wir jetzt den „Standort“ in all seiner Komplexität. Dazu entwickelt JLL als Orientierungshilfe derzeit einen „Urbanity Index“.

Frage. Kürzlich nannten Sie in Duisburg bei einem Immobiliengespräch Kopenhagen als Vorbild für eine resiliente Stadtentwicklung. Dort laute die Frage nicht mehr, wo noch Energie gespart werden könne, dieses Thema sei ausgereizt, sondern wie städtische und gesellschaftliche Strukturen die Nachhaltigkeitsziele und das individuelle Leben verbessern, es „bequem“ für die Menschen gestalten können.

Marcel Abel. Ja, das Motto dort lautet: „Urban life before urban space before buildings“. Das finde ich überzeugend. Ich würde alle dazu auffordern: Machen Sie Ihre Stadt „bequem“! ■

PROJEKT DES MONATS: ECOPARKS AUF SCHALKE WEST

Revitalisierung braucht einen langen Atem: Auf dem vor-letzten Filetstück im „Gewerbe- und Industriepark Schalker Verein“ in Gelsenkirchen errichtet ecoPARKS GmbH gemeinsam mit AEW einen Hallenneubau mit hohem Nachhaltigkeitsanspruch – zwanzig Jahre nach Beginn der Umwidmung des Industrieareals. ►



Was lange währt – ziemlich genau vor 20 Jahren im Frühjahr 2004 endete die Industriegeschichte auf dem ca. 105 ha großen Areal im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen. Vor rund 150 Jahren begann dort die Eisenverhüttung gefolgt von der Gusstahlerzeugung. Das Unternehmenskonsortium, das das Stahlwerk betrieb, hatte seinen Hauptsitz im Gelsenkirchener Stadtteil Schalke, deshalb der Name „Schalker Verein“ – er überdauert in der Bezeichnung für den heutigen Gewerbe- und Industriepark die wechselvolle Unternehmensgeschichte. Die mögliche Verwechslung mit „Schalke 04“ nehmen die Gelsenkirchener billigend in Kauf, so färbt noch ein bisschen von dem identitätsstiftenden Fußball-Mythos auf den Gewerbestandort ab.

Erste Maßnahmen für eine Neuausrichtung waren schon vor 2004 eingeleitet worden, als die damalige Eigentümerin der Gießerei, die **Thyssen Umformtechnik + Guss**, 1996 den westlichen Teilbereich mit ca. 35 ha an den landeseigenen Grundstücksfonds, heute **NRW Urban**, damals Landesentwicklungsgesellschaft **LEG**, für die Neuplanung übergab und ein Jahr später die östlichen zwei Drittel der Fläche an die Saint Gobain Gussrohr veräußerte. Das Unternehmen Saint Gobain war es dann, das 2004 ziemlich plötzlich den Betrieb aufgab. Die schrittweise Einzelvermarktung des Gewerbeparks Ost in großen Einheiten ist abgeschlossen u.a. an **Wheels Logistics**, **Libreco Navahoo** und **Bilstein**. Im Westteil steht nur noch eine Teilfläche von 4.100 qm für Mischnutzungen zur Verfügung. Für die 27.000 qm Grundstück, auf dem jetzt die neuen Hallen von **ecoParks** und

AEW in Rekordzeit bis Sommer 2025 hochwachsen, erhielt das Joint Venture den Zuschlag beim Gebot von 2,1 Mio. Euro bei der Zwangsversteigerung des Betriebsgeländes des Vorbesitzers **Exarchos**. Das Metall verarbeitende Familienunternehmen war 2012 nach Immissionsschutzproblemen nach Castrop-Rauxel umgezogen. Lt. Medienberichten dauerte der anschließende Prozess, sich mit den Gläubigern zu einigen bis hin zur Zwangsversteigerung des Areals Anfang August 2022, gut 10 Jahre.

Den in vier Einheiten teilbaren Neubau von ecoParks, der Gewerbetochter des Projektentwicklers und Bestandshalters **Landmarken AG**, mit 15.800 qm BGF errichtet **Goldbeck** als Generalunternehmer in Holz-Hybrid-Bauweise. Das hölzerne Dachtragwerk ist auf eine flächendeckende PV-Anlage ausgelegt, was in Kombination mit Wärmepumpen den Einsatz fossiler Energie erübrigen soll. Mit Eigenstrom sollen zudem die LED-Beleuchtung und Ladestationen für E-Mobilität betrieben werden. Das Projekt entspricht BEG-40-Standard, eine DGNB-Platin-Zertifizierung ist angestrebt.

Gemäß dem Nutzungskonzept, das NRW Urban als Grundlage des B-Plans entwickelte, wird das Areal auf der Gesamtlänge von ca. 1,5 km durch die neue Europastraße erschlossen und abzweigende Nebenstraßen verknüpfen das Gebiet mit dem benachbarten Stadtteil vor allem im Norden, denn südlich wird es durch die



Visualisierung ecoParks, Freigabe ecoParks



Essen

Hansinvest Real Assets hat im Bürogebäude "Westside" Paul-Klinger-Straße 7-11 Vollvermietung erreicht. Die Weststadt **Akademie Gesellschaft für Weiterbildung, Coaching und Vermittlung mbH** erweitert ihre Fläche um ca. 1.100 qm, ca. 700 qm mietete die **TauRes Gesellschaft für Investmentberatung mbH** sowie ca. 600 qm die gemeinnützige Organisation **Palette-an-der-Ruhr gGmbH**. Prolongationen über zusammen rd. 1.700 qm schlossen die **Siemens AG** und **Moser Götze & Partner Patentanwälte mbB** ab.

Münster

Die **Landmarken AG** plant auf einem früheren britischen Kasernenareal in ein 16.500 qm großes Quartier für Handel, Wohnen und Gewerbe.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

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

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg
Loritz, Geisenfeld.

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

Bahnstrecke begrenzt – der Hauptbahnhof Gelsenkirchen ist nur ca. 800 m entfernt. Im Vorfeld des Kulturhauptstadtjahres 2010 wurden durch die Planergruppe Oberhausen und Tor 5-Architekten aus Bochum die Freiräume definiert und überplant mit der Anlage von mehreren Plätzen vor allem im West-Teil sowie Grünzonen, die den Spontanwald, der auf der Industriebrache gewachsen war, berücksichtigen. Dabei wurde kontaminierter Abraum eingekoffert und als nicht bebaubares Gelände abgeteilt. Eine Attraktion neben den neuen, seit damals öffentlichen Frei- und Spielflächen sind die als Relikt aus industrieller Vergangenheit bewahrten Erzbunker. Sie wurden als „Solarbunker“ mit PV-Modulen überdeckt und bieten unter den Trichtern eine Skateranlage.

Als ein weiteres Bestandsgebäude bleibt das ehemalige Schalthaus im Südwesten des Industrieparks West als Denkmal erhalten. Es wird derzeit in den Neubau der sogenannten Kulturschule integriert. Was damals, bei Stilllegung des Gußstahlwerks, noch nicht absehbar war, stellt sich heute als dringende Notwendigkeit dar: nach 40 Jahren ohne Schulneubau hat die Stadt eine Schulbauinitiative gestartet und auf dem Areal Schalke West dafür rd. 23.000 qm Fläche reserviert. Damit die ersten Eingangsjahrgänge der neuen Gesamtschule schon nach den Sommerferien 2025 in ein Teilgebäude einziehen können, setzt die Stadt auf Modulbauweise mit weitgehend vorgefertigten Elementen.

Flächenentwicklung in diesem Maßstab braucht einen langen Atem. Sie muss auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren können und beschäftigt Menschen in den Verwaltungen über Jahrzehnte – ein Glücksfall wenn die nicht dau-



erd wechseln, sondern das Projekt kontinuierlich betreuen können wie das Team Flächenmanagement bei der Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen mit Guido Gremm. Sein Büro befindet sich übrigens im Wissenschaftspark Gelsenkirchen, der schon seit rd. 30 Jahren mit Solarstrom versorgt wird. ■