

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

# Brief

NR. 595 | 11. KW | 14.03.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## **Sehr geehrte Damen und Herren,**

**Immobilienrekorde sind meist auch Rekorde intellektuellen Ungeschicks.** Lt. **Perplexity** sprach ich 2017 in „Der Immobilienbrief“ zum ersten Mal von der „**Nullzinsimmobilie**“. Kann sein, denn da war für mich die Zeit notwendiger Konsolidierung der Entwicklung absehbar. Jetzt haben wir gelernt, wer danach einstieg, kaufte zu spät und zu teuer – es sei denn, er war kostendeckend bis Tilgungsende durchfinanziert. Wem aber jetzt schon oder ab 2027 oder 2028 die Anschlussfinanzierung auf die Füße fällt, dem könnte das Amtsgericht dann den Rollstuhl schieben.

Irgendwann glaubte die Branche ihr eigenes Marketing Sprech aus Betongold, Inflationsschutz, Risikoprämie, Safe Haven, Softlanding, Zinsprognosen, Virtualisierung der Immobilie, dem „diesmal ist es anders“-Irrtum und natürlich der eigenen (kurzen) Erfahrung der letzten Aufwärtsjahre, die aufgrund der „fundamental guten Rahmenbedingungen“ natürlich weitergehen müssen. Das war bisher in jedem Zyklus der letzten 30 Jahre so. Wenn es dann schiefgeht, war es der Markt, die Zinspolitik oder irgend etwas anderes, das so nicht vorhersehbar war. Und in jedem Zyklus bleibt vom versprochenen Softlanding in der Praxis wenig über. **Aber diesmal ist es tatsächlich anders, es geht nämlich nicht schnell wieder bergauf.** Die Positivmeldungen, die wir auch von der **Mipim** hören, belaufen sich auf Belebung der Transaktionen und die Beendigung des Abwärtszyklus der Preise.

**Die Berichterstattung von der Mipim haben wir den Kollegen überlassen. Was sollen wir auch berichten?** Mit Beginn eines neuen Zyklus sei die Branche wieder gedämpft optimistisch und sähe neue Chancen, wobei natürlich die geo- und zinspolitischen Risiken nicht zu übersehen seien? Bla ... . Besuch bzw. die Standpräsenz (auf) der Mipim habe sich gelohnt, man habe gute und sehr arbeitsorientierte Gespräche geführt, wobei sogar das bedeckte Wetter die Gesprächsqualität mangels Alternativen erhöht habe? Bla ... . Klar, die Kosten müssen gerechtfertigt werden. Klar, in jedem neuen Zyklus gibt es für neue Player Chancen. Wir werden es hören. Ich war diesmal nach deutlich über 20 Messeteilnahmen nicht dabei. In – gefühlt – mehr als der Hälfte der Mipim-Besuche klappten entweder Anreise oder Abreise wegen Streik oder Sturm nicht, oder vor Ort streikten die Taxifahrer. Ansonsten ist das zu professionell geworden. Um mir im 30 Minuten-Rhythmus PR-getunte Wohlergehens-

floskeln anzuhören, ist mir die Lebenszeit zu schade und zu teuer. Unsere Kollegin **Dr. Escher** ist vor Ort und fasst ihre Mipim-Eindrücke für die nächste Ausgabe zusammen.

## **Alles wird neu – Die Immobilienwirtschaft muss weiter denken als bis zum Aufschwung**

Wir sind in der Immobilienwirtschaft heute viel mehr unter Innovationsdruck als jemals zuvor und auch mehr als ab 30.4.1993 mit der Freigabe des „www“. Das sind gerade 30 Jahre! Wenn ich mir auch die **Berichterstattung der Mipim anschau**e, **bleibt die Branche im zyklischen Vor**aus-Denken der **Backstein-Vergangenheit**. Die alte **Crux ist, mit Quantitäten von gestern für Nutzer und Investoren von heute Immobilien zu denken und zu bauen, die aber erst durch Nutzer und Investoren von morgen zu rechnen sind**. Denn wir bauen für 50 oder 80 Jahre. Ein **3%er ist** bei jeglicher Zins- und Renditevorstellung von über 3% **eine Nullzinsimmobilie** oder eine **Negativzinsimmobilie**, die sich nur über Zukunfts-Mieterwartungen rechnen kann.

## **Immobilie als Kern des Lebens und der Vermögensbildung wird von jeder Entwicklung getroffen**

**Heutige Bürobedarfs-Planungen sind völliger Schwachsinn - in der 20 bis 30-Jahresperspektive.** Denken Sie sich einmal einen **virtuellen „Bürohelm“ mit Augen- oder Gedankensteuerung des (Brillen-) Arbeitsplatzes oder selbst mit der „Maus“ zu Ende**. **Er schafft Ihnen – bei Bedarf sogar in einer abgeschlossenen 4-qm-Zelle – ein gesamtes Arbeitsumfeld** von totaler Konzentrations-Abgeschlossenheit durch Geräuschunterdrückung bis zu kompletten kommunikativen Avatar-Welten am weltweit gemeinsamen Besprechungstisch mit Körpersprachen-Präsenz bis hin zum Abschaltknopf beim Küchen- oder Kneipengespräch. **Aber müssen dafür riesige Besprechungsfazilitäten vorgehalten werden?** Oder kann das dann immer wichtigere „Menscheln“ auf spezialisierte Raumangebote ausgelagert werden?



(sorry, es geht noch weiter →)

*Thomas Schmidt*

## „Was jetzt kommt, verändert alles“ – auch für die Immobilie.

Frank Thelen, egal, was man von ihm hält, sieht bei humanoiden Robotern **die Grundidee: Die machen nichts anderes als wir auch, die lernen.** Sie sind nur eben schon „vorgelernt“ in Serie herstellbar. Auch Menschen müssen Gefühle lernen. **Sensorik, Bewegung, Haptik und Optik werden in den kommenden Dekaden angemenschelt** - und das mit Rechengeschwindigkeiten um Faktor Tausend oder Hunderttausend höher als heute durch Quanten-Technologie. Jeder Roboter kann weltweit mit Computern, die spezialisiert sind, oder mehr können, oder einfach noch mehr Datenzugriff haben, vernetzt werden.

Denken Sie nach, was das für **Pflege, Schule, Betreuung und unendlich viele unserer Anwendungsbereiche bedeutet.** Denken Sie **KI-Mustererkennung** in Medizin und Überwachung des öffentlichen Raumes UND der Arbeitsstätten oder auch des privaten Raums weiter. Schon **in 5 bis 10 Jahren dürfen Sie niemals mehr glauben, was Sie hören oder sehen,** referierte letztes Jahr ein Vice-Präsident von **google.** Meine seit Dekaden bekannte **Deutsche Bank** Sachbearbeiterin nimmt mit Hinweis auf Bankanweisung zu KI-Gefahren keine telefonischen Bitten mehr an. Thelen: **„Arbeit wird billig. Damit verschwindet der Vorteil der Niedriglohnländer.“** Mein Problem: **Humanoide KI-Roboter können das, was ich und Sie können, auch.**

*Apropos „Bürohelm“, Rohmert-Exkurs zur Erinnerung: Ab 1995 – damals gab es noch kein google und amazon war ein winziger US-Buchhändler - wies ich die Traumtänzerbranche, die sich auf dem Höhepunkt immobilienwirtschaftlichen Know-hows und technologischer Büroentwicklung wähnte, darauf hin, dass das Internet Gesetze von Zeit und Raum außer Kraft setze. IT und PC seien bis dahin nur eine geniale Kreuzung von Rechenschieber und Karteikasten. Wenn jeder Tisch an jedem Ort, in jedem Hotel zu jeder Zeit einen vollwertigen Arbeitsplatz in jeder Branche darstelle, müsse das Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben.*



*Ersatz der Wochenendehe durch den Kollegemittwoch, war eine These für Büros. Konsequenz war die Erwartung der Renaissance des Ballungsraums-Umfeldes, wie ich damals in einem Vortrag in Lüneburg den frustrierten Bürgern vortrug. 20 bis 30% Ersatz des Flächenhandels in 20 Jahren war die nächste These. Das Internet werde neue Einkaufserlebnisse bieten, u.v.m.. Zunächst passierte gar nichts. Die Hardware-Hürden waren*

*so groß wie die Mauern in den Köpfen. Das Internet werde lediglich im 5%-Bereich des Versandhandels zu Verschiebungen führen, so die ECE (Koprian). Es brauchte iPhone und Corona als Katalysatoren.*

*Und wir dachten damals noch über „heute“ hinaus – aber eben nur in Technik, Schnelligkeit, Programmierung und Kommunikation, aber eben nicht in funktionsfähiger „Künstlicher Intelligenz“. Im Vergleich zu dem, was ab HEUTE auf technologisch, gesellschaftlich und geopolitisch auf uns zukommt, prognostizierte ich die Entwicklung vom Pferdefuhrwerk zum Auto.*

## Geht der Wohn-Wahn der Investoren weiter?

Sicherlich ist „Wohnen“ (alles mit Bett) am wenigsten oder sogar **positiv – das erwartete ich vor 25 Jahren** - von technologischen Änderungen betroffen. Hier stellt sich am ehesten die **aktuelle Rechenbarkeitsfrage** durch Regulierung, Klima-Herausforderungen und Bauvorschriften. Langfristig wage ich keine Demographie-Prognose. Wenn ein „Megatrend“ sichtbar wird, hat sich der Gegentrend längst manifestiert.

Brandaktuell stellt sich noch die **Bewertungsfrage und die Anschlussfinanzierungsfrage.** Ich bin mal gespannt auf die aktuelle **Vonovia**-Bewertung des deutschen, wahrscheinlich zu 75% noch mit Sanierungsherausforderungen konfrontierten Bestands. **LEG** und **Grand City** liegen im Durchschnitt etwas über der 20-fachen Netto-Jahresmiete. LEG differenziert nach Qualitäten zwischen 15,8-fach und 24,6-fach. **LübkeKelber** sieht brandaktuell (siehe S. 14) als **erfahrenste deutsche Wohnungsspezialisten** eher Kategorien zwischen 13- und 20-fach. Im Markt höre ich „wenig über 14-fach“ auch bei guter Ware. Bei dem brandaktuellen 8000-Wohnungen-ZBI-Deal aus dem Union Portfolio gehen die Marktwetten eher gegen 12-fach.

**Andererseits ist Bewertung vor allem eine Gerechtigkeitsfrage.** „Wer Bewertungsgewinne ausweist, muss auch Verluste zeigen“. Aber: Bewertungen kann man aussitzen. Mietsteigerungen holen irgendwann die Bewertungen ein, sofern der Kapitalmarkt, die Bewerter, Regulatoren, WP's, die Aktionäre und Stakeholder alle mitmachen. Problem könnten Bestandsfonds vieler Institutioneller werden.

**Aber: Was passiert mit den benötigten Renditen,** wenn bei einem durchaus guten und zeitgemäßen Neubau-Einkauf zur „30-fachen JM“ eine Zinsanpassung Richtung 4% fällig wird. **Barkow Consulting** registriert gerade (siehe S. 4) den **stärksten Wochenanstieg der Zinsen seit der globalen Finanzkrise** vor 18 Jahren.

(...und nochmal weiter→)

## Geopolitik - Unbekannte der Immobilienwirtschaft?

**„Steel Deal“ schlägt „Green Deal“. Schwerter statt Wärmepumpen. MAGA statt Handel. Make Europe strong again.** Was heißt das für uns? Wie gestalte ich Vermögen kriegssicher? Sind Immobilien die Lösung? Investieren wir an den NATO-Ostgrenzen? Im Baltikum? In Taiwan? In Südkorea? **Ich glaube, das sind Themen über die wir und die institutionellen Kapitalsammelstellen mit Dekadenverantwortung neu nachdenken müssen.**

**Ursula v.d.L.** überrascht immer wieder, welche Richtung man auch ohne **McKinsey** einschlagen kann, wenn man nur klar genug sieht, woher der Wind weht. **Iron Lady Maggie Thatcher** lässt grüßen. Unsere **Iron Weathervane Ursula** hing ihre Wetterfahne einfach andersherum auf und verbreitet jetzt Schrecken. Putin erfährt, „wer Wind säht, wird Sturm ernten“. Europa rasselt mit den Schwertern. **Leider fallen unsere Armeen eher in die Kategorie „Mustermesse“ statt in „Lieferung vom Lager“.** Wir können nicht liefern. Egal, wo man hinschaut, wir sind 20 Jahre wider jegliche Erfahrung und Wissen geschlafwandelt. Reputation weg. Militär lächerlich. Infrastruktur marode. Politisch bedeutungslos.

„Alternativlos“ haben wir in Gutmenschentum statt weltöffener Integration **kulturell außerhalb unseres christlich geprägten Grundgesetz Denkende als Trojanische Pferde ins Land gezogen, die kaum zu zügeln sind,** da deren eigenes Interesse an unserer Werteordnung sich auf den Schutz vor der Staatsmacht zur Entfaltung eigener Lebensvorstellung beschränkt. Das hat mit dem Asylrecht des Grundgesetzes nicht das Geringste zu tun. Zumindest empfinden das wohl zwei Drittel der Wähler so. **Das Problem ist die Rückwirkung auf die wirklich willkommene und benötigte Migration Integrationswilliger und der Nachkommen längst Integrierter.**

## Kein Editorial ohne Trump! Aber, ...

**WAS er macht, ist oft richtig. WIE er es macht, ist gewöhnungsbedürftig. Aber, ich bin unsicher. das „WIE“ ist oft das, was in Erinnerung bleibt** und die Erfolge konterkariert. **Außerdem macht er mir Angst** – zum ersten Mal in meinem Leben. Dagegen waren „der kalte Krieg“ für mich schöne und sichere Jahre. Parallel und später habe ich die „Friedensdividende“ gelebt. Auch das **Merkel-Desaster** habe ich erst in den letzten Jahren bemerkt.

**Was will Trump? Deals machen, Ausgaben kürzen, Frieden schaffen** (... koste es die Welt), Einflussbereich erweitern, Sicherheitssphäre vergrößern. **Was ist böse? Was ist neu?** US-Präsidenten leben seit Kriegsende mit der Tradition, irgendwo in fremde Länder einzumarschieren, um dem Kommunismus keinen Fußbreit zu gönnen.

**Zunächst aber gilt:** Man mag von ihm, dessen Name man nicht mehr nennen sollte, halten, was man will oder was der moralische Menschenverstand eines Steinbocks souffliert. Wo andere Jahre lang ergebnislos mit den NATO-Partnern verhandeln, ist jetzt auf einmal Geld da. In Kolumbien und Panama erzielte er Achtungserfolge. Der Waffenstillstand in Gaza geht wohl seiner Aussage nach auf ihn zurück. Panama kuscht auch. China zieht sich vom Kanal zurück. Für den Frieden demontiert er mal eben einen Helden in der populistischen Inszenierung und Sprache eines Drittklässlers. Aber es kommen tatsächlich Friedensgespräche. Ich finde das besser, als täglich Tausende junger Menschen zu verdampfen für ein paar Meter in die eine oder andere Richtung. Die Geopolitik stellt er neu auf. Ländergrenzen sind von gestern. **Die Macht ist schließlich mit dem Stärkeren, also ihm.**

**Die Liste der Trump'schen Eigentore wird aber länger.** Als Steinbock freue ich mich. Als Ökonom tut es mir weh. + + + Der einzige Grund, **Krypto-Tulpen-Währungen** zur Finanz-Reserve aufzuwerten, ist doch, damit Geld zu verdienen. Kein denkender Staatsmann kann eine nicht kontrollierbare Währung mit Milliarden Zahlstellen am Finanzamt und an der Strafverfolgung vorbei tolerieren.

**America first** beschreibt den Rückweg von der alleinigen Supermacht zur geteilten Weltmacht. + + + Putins Armee nutzt die neu vorhandene Freiheit durch „jetzt erst recht“ Angriffe. + + + Die **Zollpolitik**, die sowieso eher im kleineren zweistelligen Milliardenbereich spielt, wird eher Inflation befeuern und US-Exporte verfeuern als die Staatsverschuldung merkbar zurückführen. China kuscht nicht. Europa, Kanada und Mexiko reagieren.

Ein vereinigt NATO-Europa, sofern Putins erfolgsverpflichtete Kriegswirtschaft uns noch Zeit lässt, beschreitet den Weg zur militärischen Weltmacht - mit eigener Waffenproduktion. Wer kauft noch US-Waffen, wenn US-Präsidenten deren Verwendung beliebig ein- und ausschalten oder regional begrenzen können. Das wird gerade bei den F-35 Bestellungen für ca. 100 Mio. Euro das Stück im Durchschnitt diskutiert. Das sind insgesamt 968 Stück, davon 531 aus Europa.

Außerdem, **nur Idioten bauen Flugzeuge, wenn es Drohnen gibt, meinte schon Elon Musk.**

**„Du wirst ein großes Reich zerstören“** weissagte vor 2572 Jahren schon das Orakel von Delphi für **Krösus**, König von **Lydien**. Historisch war es ein Eigentor. Vielleicht sollte Trump Geschichtsbücher lesen. **Viele Hunde sind des Bären Tod.** Ich hoffe, die Demokratie beweist sich erneut als beste aller schlechten Gesellschaftsformen. Ich bin aber unsicher. **Autokratien könnten zur effizienteren Regierungsform werden.**

**Denken Sie mit! Gerne auch anders, aber denken Sie!**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>JLL:</b> Europäische Büroimmobilienuhr sieht Städte im Stadium der verlangsamten Mietsteigerung (Rohmert)	3
<b>Barkow/ Savills:</b> Anstieg der BauFi-Zinsen bringt substantielle Veränderung für Immobilienfinanzierungen (Wrede)	4
<b>apoprojekt:</b> Boom bei Büro-Bestandssanierungen (Wrede)	6
<b>vdp:</b> Rückschlagsgefahr bei Gewerbeimmobilien (Rohmert)	11
<b>BF.direkt AG:</b> Stimmung bei Immobilienfinanzierern kippt (Wrede)	11
<b>JLL:</b> Stärkerer Wettbewerb um Top-Immobilien (Rohmert)	13
<b>Barkow Consulting:</b> Hohe Mittelabflüsse bei Offenen Immobilienfonds (Wrede)	14
<b>Lübke Kelber:</b> Preise am privaten Wohninvestmentmarkt ziehen leicht an (Wrede)	14
<b>Fondsbörse:</b> Kurse von Immobilienbeteiligungen sinken (Wrede)	16
<b>EPX:</b> Hauspreise im Februar stabil (Wrede)	18
<b>PwC:</b> Schulimmobilien als Investment (Rohmert)	18
<b>C&amp;W:</b> Weniger Luxus-Store Eröffnungen in 2024 (Wrede)	20
<b>empirica:</b> Studentische Mieten ziehen um 6% an (Wrede)	21
<b>Savills:</b> Europäischer Industrie- und Logistikmarkt mit zunehmender Dynamik (Wrede)	21
<b>Serie Vö(c)kers Signale:</b> Neue Begriffe für alte Prinzipien	22
<b>Impressum</b>	23

### Fremdbeitrag

**C&W Time-Score** weist auf Erholung der Investmentmärkte hin  
**Tina Reuter**, Cushman&Wakefield

12

### Rubrik Steuern & Recht

Weiterhin große Unsicherheit für Hotel- und Gaststättenerben trotz gleichlautender Ländererlasse  
**(Prof. Dr. Jur. habil Karl-Georg Loritz)**

7

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

**Köln:** Wohnen und Logistik im Fokus

24

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Dr. Karina Junghanns**, stellv. Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“; **Prof. Dr. Karl-Georg Loritz**; **Tina Reuter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“; **Winfried D.E. Völcker**; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

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

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

Save the date! Am **23. Mai 2025** erscheint die **600ste Ausgabe** von „Der Immobilienbrief“!

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei dieser Jubiläums-Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen würden. Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines kurzen Fachbeitrages.

**Unsere Anzeigenpreise sind, seit es den Euro gibt, unverändert:**

1/1 Seite: 3.500,- Euro - 1/2 Seite: 2.500,- Euro - 1/4 Seite 1.750,- Euro (jeweils zzgl. MwSt.)

Gern verlinken wir Ihre Anzeige zu einer URL Ihrer Wahl. Für Buchungen, Fragen und Anregungen kommen Sie einfach auf uns zu: **Werner Rohmert** und **Constanze Wrede** unter [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de) oder 05242/901250.

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.

## Personalien

**Frankfurt:** Drazenko Grahovac ist neuer CEO, Karsten Nemecek neuer stellvertretender CEO und Panajotis Aspiotis neuer Head of National Agency von Savills Deutschland.

Grahovac ist seit 2007 bei Savills und Mitglied des Executive Committee Deutschlands sowie des European Executive Committee. Er leitet zudem als Head of European Valuations die europäischen Bewertungsteams. Zusätzlich wurde Jan-Niklas Rotberg, Managing Director und Head of Office Agency Germany, neben Christian Valenthon (COO), Grahovac, Aspiotis und Nemecek in das deutsche Executive Committee aufgenommen.

**Bremen:** Jürgen Fenk ist zum Vorstand der Deutschen Immobilien Holding AG berufen worden. Damit führt Fenk ab April den Geschäftsbereich Real Estate der Zech Group SE, in dem die Beteiligungen der Real Estate Development Unternehmen sowie die Fonds- und Asset-Managementgesellschaften gebündelt sind. Er übernimmt die Vorstandsaufgaben von Kurt Zech, der interimswise den Geschäftsbereich geführt hat. Fenk war zuvor Managing Director der Eastdil Secured, für die er auch weiterhin als „Strategic Advisor“ agiert.

**Berlin:** Joachim Wintzer wird ab April neuer Geschäftsführer für den deutschen Markt bei Edge. Zuletzt war Wintzer 11 Jahre lang als Managing Director bei Hines Real Estate tätig, wo er die Büros in Berlin und Hamburg leitete.

## EUROPAS BÜROMARKT

Flächenumsatz stabil, Spitzenmieten steigen

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

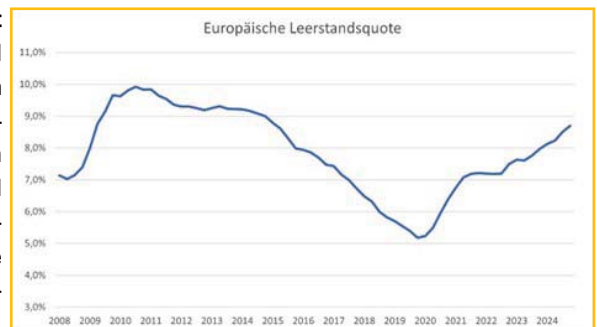
Die europäische Büroimmobilienuhr von JLL sieht bis auf Dublin ausnahmslos alle analysierten Städte im Quadranten der verlangsamten Mietsteigerung, also kurz vor oder auf dem Höhepunkt eines Mietzyklus. Der europäische Büromietindex stieg in Q4 2024 um 2,2% gegenüber dem Vorquartal. Mit 7,3% zum Vorjahr sei das die schnellste Steigerung der Büromieten in Europa seit 15 Jahren bzw. Q1 2008. Der Zehnjahresschnitt liege bei 4,3%. Die Marktspreizung mit steigenden Spitzenmieten bei gleichzeitig problematischen Entwicklungen im Gesamtmarkt werde durch wachsende Nachfrage bei gleichzeitigem Produktmangel bei erstklassigen Büros weitergehen. Mietsteigerungen wurden in 11 der 23 Indexmärkten verzeichnet. (WR+)

Im Quartalsvergleich verzeichneten London (+5,4%), Frankfurt (+4,2%), Paris (+3,8%), Stockholm (+3,8%), sowie Berlin und Edinburgh mit je +2,2% die Spitzenwerte. Die restlichen 12 Märkte blieben in Q4 stabil. Im Gesamtjahr 2024 sind die Spitzenmieten am stärksten in Brüssel (+17,6%), London (+10,7%), Paris (+9,1%) und München (+9%) gestiegen.



Die Vermietungsaktivität im Jahr 2024 erreichte mit 8,9 Mio. qm das Vorjahresvolumen. In Q4 2024 wurde mit 2,4 Mio. qm allerdings ein Rückgang von 7% gegenüber dem Schlussquartal 2023 erreicht. JLL Research-Chefin Hela Hinrichs sieht das allerdings als Momentaufnahme. In 10 Märkten sei die Büronachfrage gestiegen. Die übrigen 13 Städte verzeichneten einen Rückgang des Flächenumsatzes. Die Vermietungsaktivität in Paris erreichte letztes Jahr 1,75 Mio. qm (-11%). Die Londoner City kam knapp auf 900.000 qm und Vorjahres-Niveau.

Viele zunehmend veraltete Büroflächen ließen die Leerstandsquote weiter wachsen, so JLL. Der Leerstand in Europa stieg zum Jahresende auf 8,7%. Dies sei der höchste Leerstand seit 10 Jahren. Konjunktur und schlechtes Angebot wirkten sich aus. Lediglich in Premium-Bürogebäuden in zentralen Lagen bliebe der Leerstand bemerkenswert gering, so Hinrichs. Zehn der 23 Indexmärkte verzeichneten im Q4 2024 einen Anstieg der Leerstände. ▶



## Personalien

**Frankfurt: Stefan Ciapanna** (42) tritt ab April in die Geschäftsführung der **Deka Immobilien Investment** und **WestInvest** ein und übernimmt die Verantwortung für den Bereich „CRO & Steuerung Asset Management Immobilien“ von **Burkhard Dallosch** (63), der aus beiden Geschäftsführungen ausscheiden wird.

Dipl.-Kaufmann Ciapanna ist nach Stationen bei der **HSH Nordbank**, der **Berenberg Bank** und der **NORD/LB** seit 2012 bei der **DekaBank**, wo er 2019 die Abteilungsleitung Kreditrisikomanagement Finanzierungen übernahm. Im Herbst 2024 wechselte er zur Deka Immobilien.

Die Fertigstellungen beliefen sich in Q4 2024 auf insgesamt 1,2 Mio. qm. Auf Paris (324.000 qm), Berlin (197.000 qm) und Brüssel (107.000 qm) entfiel zusammengekommen die Hälfte aller in Q4 fertiggestellten Flächen. In 2024 erreichten die Fertigstellungen fast 5 Mio. qm, wobei Paris mit einem beträchtlichen Anteil von 1 Mio. qm an der Spitze steht. Aktuell befänden sich in der EMEA-Region rd. 11 Mio. qm Bürofläche im Bau. Die meisten dieser Flächen werden in den Metropolen Paris (1,9 Mio. qm), London (1,7 Mio. qm) und Berlin (1,4 Mio. qm) fertiggestellt werden. ■

## STÄRKSTER ANSTIEG BEI BAUZINSEN SEIT 18 JAHREN MACHT PREISDRUCK

### Substanzielle Veränderung der Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen

Während die meisten Researchhäuser noch von weiter sinkenden Zinsen und Ankaufsrenditen schwärmen und steigende Multiplikatoren vorhersehen, reagieren die Finanzmärkte völlig anders. Auch Francesco Fedele, CEO der **BF.direkt AG**, warnte am Vorabend der MIPIM vor der Annahme sinkender Zinsen. Zwar ist nach wie vor unklar, ob und in welcher finalen Form die zukünftige Regierung ihr „Whatever it takes“- Investitionsprogramm im Hau-Ruck-Verfahren noch durch den alten und abgewählten Bundestag bringt. Allerdings muss wohl auf jeden Fall eine historische Schuldenaufnahme mittels Sondervermögen finanziert werden. Die Zins- und Kreditmärkte jedenfalls reagierten sofort. (CW+) ►

Marketing-Anzeige

**FINEXITY**

## LANGWEILIGEN KAPITALANLAGEN EIN ENDE SETZEN

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

### Vorteile für Sie als Partner von FINEXITY

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

### Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

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



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

## Personalien

**Frankfurt:** Marcel Abel ist ab April neuer Head of Leasing Advisory bei **JLL Germany**. Er folgt auf **Konstantin Kortmann**, der seit Jahresbeginn als Head of Capital Markets den Investmentbereich in Deutschland verantwortet und nun seine Zuständigkeit für das gesamte deutsche Vermietungsgeschäft abgibt.

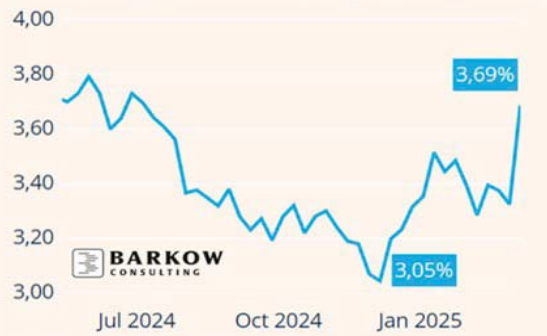
Abel ist seit mehr als 25 Jahren bei JLL und Mitglied im Operations Board Germany. Seit 2006 führt er die Niederlassung Düsseldorf, seit 2008 ist er GF der deutschen Landesgesellschaft sowie seit 3 Jahren Head of Regions Koordinator der 7 JLL-Niederlassungsleiter. Beide Aufgaben wird er in Personalunion fortführen.

Die Zinssätze für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Laufzeit stiegen in der vergangenen Woche lt. **Barkow Consulting** um deutliche 33 Basispunkte auf 3,69% p.a.. Dies markiert lt. Barkow nicht nur den höchsten Stand seit 7 Monaten, sondern zugleich den stärksten Wochenanstieg seit der globalen Finanzkrise vor 18 Jahren.

Der Zinsanstieg dürfte einen Aufwärtssimpuls für die Immobilienrenditen bzw. vice versa wieder sinkende Preise insbesondere im zinssensitiven Core-Segment mit sich bringen.

Eine Kompression der Spitzenrenditen ist lt. **Savills** nun zumindest unwahrscheinlicher geworden. Darüber hinaus dürften die höheren Zinsen für weiter steigenden Stress am Refinanzierungsmarkt und für zusätzliche Verkäufe von fremdfinanzierten Immobilien sorgen. Das könnte zu einer Bewegung und Klarheit in den Bewertungspoker bringenden und dürfte den Transaktionsmarkt wieder etwas ankurbeln, der sich im Wahlmonat Februar mit einem Transaktionsvolumen von lt. Savills 2,3 Mrd. Euro, nach 2,1 Mrd. Euro im Januar, unspektakulär verhielt. Mit dem geplanten Finanzpaket haben sich schon jetzt die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen wieder substantiell verändert. Savills sieht in einem anhaltend unsicherem Umfeld unsicher nur eine kurze Haltbarkeit von Prognosen. ■

Entwicklung Baufinanzierungszins (in % p.a.)



Quelle: BC Data, Barkow Consulting

BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 33165-206

Personalien

**Hamburg:** Andreas Höfner ist neben Christopher Garbe und Thomas Kallenbrunnen neuer Geschäftsführer der **GARBE Capital & Strategy GmbH**.

Höfner führt in seiner neuen Rolle die operativen Geschäfte und hat die Leitung des Teams für komplexe Transaktionen inne. GARBE Capital & Strategy ist aus der **GARBE Institutional Capital** hervorgegangen, die auch bisher bereits den entscheidenden Brückenschlag zwischen Kapitalmarkt und Immobilie gewährleistet hat.

**Dortmund:** CEO Nils Hübener wird die **Dr. Peters Group** Ende März 2025 auf eigenen Wunsch verlassen. Die beiden anderen langjährigen Holding-Geschäftsführer **Kristina Salamon** und **Dr. Albert Tillmann** werden gemeinsam die gesteckten Wachstumsziele weiterverfolgen.

**BOOM BEI BÜRO-BESTANDSSANIERUNGEN**

**Bis Ende 2027 sollen 1,4 Mio. qm saniert werden, Berlin ist Klassenprimus**

Zeitgemäße, flexible und nachhaltige Büroflächen in Top-Lagen bleiben auch in aktuell etwas schwächeren Nutzermarkt gefragt. Hier leert sich aber die Neubau-Pipeline, da sich zahlreiche Projektentwicklungen aufgrund des geänderten Finanzierungsumfelds nicht mehr rechnen lassen oder Insolvenzen und geringe Vorvermietungsquoten zur Verschiebung oder gar zum Stopp geführt haben. So nimmt jetzt die Konzentration auf den Bestand zu. Der Anteil an Sanierungsprojekten am Gesamtfertigstellungsvolumen dürfte lt. apoprojekt-/ bulwiengesa-Bestandskompasses von 13% im 2. Halbjahr 2024 auf 23% in 2025 und 26% in 2026 steigen. Auch für EMEA mit 11 Mio. qm im Bau sieht JLL rund ein Drittel umfassende Sanierungen und Modernisierungen bestehender Gebäude und Mietflächen. (CW+)

Von 2019 bis 2024 wurden bereits 1,4 Mio. qm Fläche in den 7 Top-Städten saniert, weitere 1,4 Mio. qm befinden sich bis Ende 2027 im Bau oder in Planung. Für 2025 zeichnet sich mit 400.000 qm Bürofläche ein Sanierungsrekord ab, 2026 sollen weitere über 500.000 qm sanierte Fläche fertiggestellt werden. Zu den größten Vorhaben zählen The Verse von **Oaktree** in München mit 57.000 qm und die Zentrale der **Deutschen Bundesbank** in Frankfurt mit 55.000 qm.

Innerhalb der Top-7 Standorte wurden zwischen 2019 und 2024 in Berlin mit 3,4% des Büroflächenbestands von insgesamt 21,7 Mio. qm die meisten Flächen saniert. München folgt mit 1,5% Sanierungen bei den bestehenden 14,6 Mio. qm Büroflächen, gefolgt von Hamburg mit 1,2% von 14,3 Mio. qm Fläche. Düsseldorf bildet mit 0,3% das Schlusslicht, hier sind 7,7 Mio. qm Bürobestand vorhanden. Auch bei den anstehenden Sanierungsvorhaben ist Berlin Spitzenreiter mit 415.000 qm geplanten Sanierungen bis 2027, gefolgt von Frankfurt mit 285.000 qm, sowie Düsseldorf und

Espresso-Shot Real Estate

Dienstag / 18.03.2025 / 10.00 Uhr

PBBIX Q4 2024 -

Rückblick und Ausblick auf den Büroimmobilienmarkt

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



**Werner Rohmert**  
Der Immobilienbrief



**Michael Schmidt-Russnak**  
pbb Deutsche Pfandbriefbank



**Dirk Leutbecher**  
STONY Real Estate



Hamburg mit je 158.000 qm. Der Anteil an Eigennutzern bei den Sanierungen ist geschätzt von 2019 bis 2027 in Berlin und Düsseldorf mit je 33% am höchsten. Frankfurt folgt mit 22%. Hinter den Bauvorhaben steht häufig die öffentliche Hand, die auch im angespannteren Marktumfeld an ihren Plänen festhält.

Zwei Drittel der Bestandssanierungen werden in der City oder am City-Rand realisiert. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Top-Flächen in Top-Lage steigen die Spitzenmieten insbesondere in den CBDs noch. In München wurde 2024 ein Höchstwert von 54 Euro/qm erzielt, gefolgt von Frankfurt mit 47,50 Euro und Berlin mit 45 Euro.

Für Investoren und Eigentümer ist das Sanierungsgeschäft jedoch nur interessant, wenn die Kosten der Bestandssanierung durch Mietanpassungen wieder eingefahren werden können. Beispiele zeigen, dass das möglich ist: In der Stuttgarter Eberhardstraße konnte die Angebotsmiete von 12 Euro/qm nach Sanierung lt. **apoprojekt** um 225% auf 39 Euro erhöht werden. Am Kölner Hohenzollernring



Sanierungsgeschäft kann nur interessant sein, wenn Kosten durch Mietanpassungen wieder eingefahren werden können.

wurde 2024 auf einer Fläche von 11.400 qm nach Sanierung ein Mietpreis von 35,00 Euro/qm aufgerufen – eine Steigerung um 190%. Die Revitalisierung von Bestandsbüros lohnt sich lt. **Stephan Winn**, Geschäftsführer von **apoprojekt**, in vielerlei Hinsicht. Es entstünden zukunftsfähige Flächen für eine zunehmend anspruchsvolle Klientel. Gleichzeitig würden energetisch veraltete Gebäude auf den neuesten Stand gebracht und entgingen dem Abriss. Dafür müssen allerdings Statik, Flächenflexibilität, Deckenbelastbarkeit und Geschosshöhen für Zukunftsanforderungen ausgerichtet sein, wirft **Klaus Franken, Catella Projekt Management**, ein, der deshalb beim gerade begonnenen Kö Tower in Düsseldorf sich für einen Neubau entscheiden musste. (Das vollständige Interview mit Klaus Franken finden Sie in „Der Immobilienbrief“ Nr. 594 vom 28.02.2025 ab Seite 15).■



## AUS UNSERER RUBRIK STEUERN UND RECHT

von Univ.-Professor  
Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz

### WEITERHIN GROSSE UNSICHERHEIT FÜR HOTEL- UND GASTSTÄTTEN- ERBEN TROTZ GLEICHLAUTENDER LÄNDERERLASSE

Der 2. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) hat mit seinem Urteil vom 28. Februar 2024 – II R 27/21 - bekanntlich für das Hotel- und Gaststättengewerbe große Unsicherheit geschaffen. Wir erinnern uns (dazu K.-G. Loritz „Der Immobilienbrief“ Nr. 584 S. 30): Dem vom BFH entschiedenen Fall lag der Sachverhalt der Vererbung eines an einen anderen Erben verpachteten Parkhauses und einer drittverpachteten Tankstelle zugrunde. Der 2. Senat hat die Entscheidung - weit über den Fall hinausgehend - zum Anlass genommen, seine Meinung kundzutun. Er qualifizierte nicht nur das verpachtete Parkhaus und die verpachtete Tankstelle als erbschaftsteuerlich nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen. Vielmehr stellte er die These auf, die im Parkhaus befindlichen Parkplätze seien als Grundstücksteile den Parkenden und damit Dritten überlassen worden. Auch eine solche kurz- und langfristige Überlassung stelle eine Nutzungsüberlassung dar. Bei Hoteliers und Gastronomen geht seither die bange Frage um, ob diese Aussage auch für vermietete Parkflächen von Hotels und Gaststätten gilt. Und werden nicht auch Hotelzimmer und erst recht getrennt vom Hotelgebäude stehende Häuschen, wie vor allem in Freizeitparks, in diesem Sinn Dritten überlassen?

Mit einem gleichlautenden Erlass der Obersten Finanzbehörden der Länder vom 18. November 2024 hat die Finanzverwaltung vorläufig reagiert. Der Erlass ist allerdings m.E. wachweich und gibt nur wenig Rechtssicherheit. Dem Zitierten des BFH-Urteils folgt der knappe Hinweis, der BFH teile die in den Erbschaftsteuerrichtlinien 13b. Satz 3 niedergelegte Verwaltungsmeinung nicht. Die Finanzverwaltung halte an dieser Ansicht dennoch fest. Im Übrigen sei das Urteil auch auf Fälle anzuwenden, in denen das Parkhaus nicht verpachtet sei. ►



# Qualität hat immer Konjunktur

Über Jahrzehnte entwickelt, mit Weitsicht gemanagt: Unser breit diversifiziertes Qualitätsportfolio bietet Ihnen die Chance, in erstklassige Lagen und unterschiedliche Nutzungsarten zu investieren. Von den frühzyklischen Assetklassen Hotel und Einzelhandel bis hin zu Logistik und Büro. **Kommen wir ins Gespräch.**

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)



## Personalien

### **Frankfurt: Jan Stadelmann**

wird ab Mai Head of Business Development bei **blackolive**. Der Diplom-Immobilienökonom (ADI) war zuvor u.a. bei **BNP Paribas Real Estate** als Leiter der Investmentabteilung und Director National Investment, bei **DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH** als Head of Investment Germany, bei **JLL** als Leiter der Deutschlandzentrale und bei **Savills** als Niederlassungsleiter der Deutschlandzentrale tätig.

### **Frankfurt: Tayfun Rühl (39)**

übernimmt die neu geschaffene Position des Manager Implementation & Consulting bei **Cloudbrixx**. Rühl verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich Property- und Asset-Management, u.a. bei **HIH Real Estate, Principal Real Estate** und **CBRE**.

Die einschlägige Stelle lautet: „Werden neben der Überlassung von Grundstücksteilen weitere gewerbliche Leistungen einheitlich angeboten und in Anspruch genommen, führt die Überlassung der Grundstücksteile nicht zu Verwaltungsvermögen, wenn die Tätigkeit nach ertragsteuerlichen Gesichtspunkten insgesamt als originär gewerbliche Tätigkeit einzustufen ist (z. B. bei Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen oder Campingplätzen). Hoteliers und Gastronomen führen insgesamt eine originär gewerbliche Tätigkeit aus. Sie sollen durch diesen Verwaltungserlass vor der Rechtsprechung „abgeschirmt“ werden; die vermieteten Zimmer und Parkflächen sind danach kein Verwaltungsvermögen.“

Man muss sich allerdings über das steuerliche Risiko klar sein: Kommt so ein Fall vor das Finanzgericht, dann hält sich dieses nicht an den Verwaltungserlass, egal was die Ursache der Klage ist. Ein Finanzamt braucht also lediglich in einem Erbfall irgendeine für den Erben ungünstige Entscheidung zu treffen, die dieser nicht hinnehmen will. Dann ficht der Erbe den Grundlagenbescheid an und schon wird der gesamte Bescheid zum Gegenstand der Klage und das Finanzgericht kann die steuerliche Verschonung für Betriebsvermögen insgesamt verneinen, indem es den Großteil des Betriebsvermögens zu Verwaltungsvermögen erklärt. Damit ist dieser große Teil nicht begünstigt. Bekanntlich gilt im FG-Verfahren das Amtsermittlungsprinzip, bei dem Finanzgericht alle entscheidungserheblichen Rechtsfragen von Amts wegen zu prüfen hat.

Wie sich diese Rechtsprechung in der Zukunft entwickelt, ist ungewiss. Für Schenkungsfälle kann versucht werden, durch eine verbindliche Auskunft Rechtssicherheit herzustellen. Selbst das dürfte sich in manchen Bundesländern als schwierig erweisen. Rechtssicherheit kann hier nur der Gesetzgeber schaffen. Allerdings dürfte die zu erwartende neue Bundesregierung in Sachen Erbschaftsteuerbegünstigungen für Unternehmer schwerlich eine Initiative starten. Eher dürfte sie die neuerliche Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abwarten. Deren Zeitpunkt ist ungewiss und ebenso,



### WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

## SUPERSCHNELL.

### VERSprochen IST VERSprochen.

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

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

KLAR &  
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &  
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &  
BERATEND



**AURELIS.DE**

**aurelis**

## Personalien

**München:** **Benedikt Gabor**, Abteilungsdirektor Immobilien bei der **Nordrheinischen Ärzteversorgung**, ist neuer Vorsitzender des Beirats von **KINGSTONE Real Estate**. Er übernimmt den Vorsitz von **Dr. Eckart John von Freyend**, der planmäßig aus dem Beirat ausscheidet. Als stellv. Vorsitzender wurde **Martin Führlein**, CEO von **Pegasus Capital Partners**, berufen.

**Hamburg:** **Lambros Reppas** ist neuer Managing Director der **Reneo Group**. Er leitet künftig die Institutional Business Line und soll die **Reneo Asset Management GmbH**, als Geschäftsführer auf- und ausbauen.

ob im Fall eines erforderlichen Handelns des Gesetzgebers die heutigen Verschonungen von Betriebsvermögen überhaupt erhalten bleiben. Die **Union** unter **Friedrich Merz** dürfte kein Interesse haben, sich für ein neuer Erbschaftsteuerrecht zugunsten der Unternehmererben mit der **SPD** zu verkämpfen.

Hoteliers und Gastwirten kann man heute allenfalls raten, wenn sie Betriebsvermögen übertragen wollen, dies vor der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und nach Einholen einer verbindlichen Zusage zu machen. Die Situation ist beklagenswert. In Zeiten, in denen viele Gaststättenwirte und kleine Hotelbetreiber aufgeben, weil sie keine Nachfolger finden, kommt die vom BFH unnötig erzeugte Unsicherheit hinzu. So gesehen sollte die Bundesregierung schnellstens eine „Reparatur“ dieses Gesetzes durchführen. Allerdings ist es insgesamt zu kompliziert und die Verschonungsregeln (mit einer Begrenzung auf 26 Mio. Euro) pro Erben reichen schon für mittelgroße Unternehmen nicht aus.

Die Besteuerung von Erbschaften und Schenkungen vor allem bei Unternehmensnachfolgen ist ökonomisch und gesellschaftspolitisch verfehlt. Aber der Neidfaktor wird in Deutschland ihre Abschaffung nicht zulassen. Und das Bundesverfassungsgericht wird, vor allem in seiner derzeitigen Besetzung mit nicht wenigen politisch „vorgeprägten“ Richtern/innen immer etwas finden, um eine wesentliche Norm der Gesetzes, vor allem bei der Bewertung, zu beanstanden. Immerhin hatten wir nach Ansicht unseres höchsten Gerichts noch nie seit Bestehen der BRD ein verfassungskonformes Erbrecht. ■

# Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

**Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.**  
**Analysestark. Valide. Transparent.**

## UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

## UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.  
Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.  
Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



## BEI GEWERBEIMMOBILIEN TROTZ ERHOLUNG RÜCKSCHLAGSGEFAHR

Hauptrisiko bleiben USA mit Inflations- und Zinsgefahren

Im Bloomberg Interview warnt Pfandbriefbanken-Präsident Gero Bergmann mit Blick auf den Gewerbeimmobilienmarkt vor den Folgen steigender Inflation und höherer Zinsen. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt weist Anzeichen einer Stabilisierung auf, könnte aber bald wieder Gegenwind bekommen. (WR+)

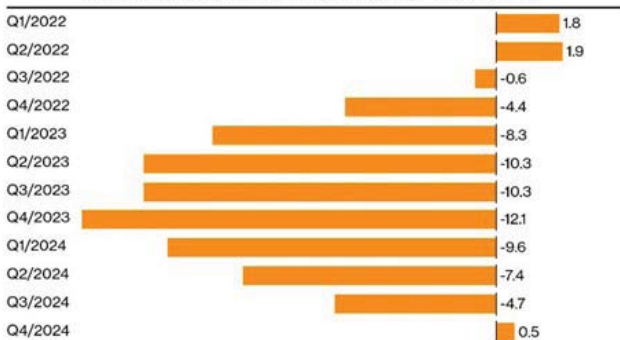


Gero Bergmann,  
vdp-Präsident und  
BayernLB-Vorstand

Eine Bodenbildung bei Gewerbeimmobilien bzw. Büroimmobilien sieht im **Bloomberg**-Interview **vdp**-Präsident und **BayernLB**-Vorstand **Gero Bergmann**. Die Preise bewegten sich seitwärts. Ob die Lage allerdings jetzt stabil sei, müsse sich aber erst noch zeigen. Büros waren aus der Gemengelage steigender Zinsen, sinkender Ertragswerte, ökonomischer Flaute und Homeoffice, KI und Digitalisierung besonders stark betroffen. Die Immobilienkrise der letzten Jahre stellte sich vor allem als Bürokrise mit Markteinbrüchen bis 80% dar. Jetzt gebe es aber zum einen den Trend vom Homeoffice zurück ins Büro, so Bergmann. Zum anderen kämen kaum noch neue Büroflächen auf den Markt. Im vierten Quartal 2024 seien die Preise für Gewerbeimmobilien insgesamt in Deutschland erstmals seit 2022 wieder gestiegen. Auch Büros hätten wieder um 0,7% zugelegt.

### Preise für Gewerbeimmobilien steigen erstmals seit 2022

Veränderung Gewerbeimmobilienpreise gg Vorjahresquartal in %



Quelle: VDP

Bloomberg

Allerdings könne der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt schon schnell wieder Gegenwind bekommen. Steigende Zinsen, die Kapitalmarktspezialisten als mögliche Folge der anstehenden Neuverschuldung durch Aufrüstung und Infrastruktur sehen (vgl. S. 4) könnten wieder belasten. Bei Gewerbeimmobilien resultiere ein Rückschlagpotential auch aus der derzeitigen Zoll- und Außenhandelspolitik der USA. Inflationsanstiege seien nicht ganz auszuschließen. Zölle könnten die Inflation antreiben, da importierte Waren

teurer würden. Das könnte zu Zinssteigerungen führen, die auch nach Europa überschwappen können.

Aktuell sieht Bergmann aber wieder zunehmendes Immobilien-Investitionsinteresse von institutionellen Anlegern. Das seien gute Vorzeichen für finanzierende Banken. Gerade in Deutschland hätten Gewerbeimmobilienkredite mit 9% der aggregierten Bilanzsumme der deutschen Banken eine hohe Bedeutung. Die BaFin schaue deshalb schon seit einiger Zeit genauer auf etwaige Kreditrisiken. Banken und insbesondere Pfandbriefbanken seien aber wegen ihrer intensiven Regulierung und der hohen Fokussierung auf Erstrangfinanzierungen kein besonderes Problem. Vielmehr sollten die Regulierer auf alternative Finanzierer schauen, die kaum reguliert würden. Ohnehin sei nicht davon auszugehen, dass die Rückstellungen der deutschen Immobilienbanken für mögliche Kreditausfälle noch weiter steigen würden. Bei der Immobilien-Risikoversorge hätten die Banken den Peak schon hinter sich gelassen, erwartet Bergmann. Die USA blieben allerdings ein Unsicherheitsfaktor. ■

## STIMMUNG BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIENFINANZIERERN KIPPT

### Margen sinken leicht

Die trübe wirtschaftliche und geopolitische Lage drückte im Januar und damit noch vor den Bundestagswahlen und dem Anstieg der Baufinanzierungszinsen auf die Stimmung der Immobilienfinanzierer. (CW+)

So sank das **BF.direkt AG/ bulwiengesa** BF.Quartalsbarometer um rund 1 Zählerpunkt auf aktuell -10,94 Zähler und beendete seinen seit 5 Quartalen andauernden Aufwärtstrend. Auf die Stimmung drückte auch das Risiko steigender Inflation und damit steigender Zinsen, das **Prof. Steffen Sebastian, IREBS** und wissenschaftlicher Berater des Quartalsbarometers, noch nicht gebannt sieht. **Fabio Carrozza, GF der BF.real estate finance GmbH**, sieht die Finanzierer zwar nach wie vor relativ zurückhaltend, bemerkt aber eine Offenheit bei Kreditvolumina bis 20 Mio. Euro insbesondere im Bestand. Die Finanzierung von Projektentwicklungen bliebe schwierig.

Unter den 110 Teilnehmern des Barometers rechneten schon im Januar wieder 45% mit restriktiveren Bedingungen, nach 38,9% in Q4 2024. Stagnation beim Neugeschäft erwarten nun mit 55% deutliche +13,3 Prozentpunkte (pp) mehr als im Vorquartal. Die Kreditvolumina sinken tendenziell. 51,3% der Teilnehmer (+11,3 pp) gaben an, dass das durchschnittliche Kreditvolumen weniger als 10 Mio. Euro beträgt. Die Spanne zwischen 10 und 50 Mio. Euro nannten in diesem Zusammenhang nur noch 28,2% (-14,7 pp). Die Margen seien im Projektentwicklungsbereich

leicht von 337 auf 331 Basispunkte (BP) und in der Bestandsfinanzierung um deutlichere 15,8 BP auf aktuell 223,7 BP gesunken. ■

## C&W TIME-SCORE WEIST AUF ERHOLUNG DER INVESTMENTMÄRKTE HIN Beginn eines neuen Immobilien-Marktzyklus

Tina Reuter, CEO Deutschland von  
Cushman&Wakefield

Der europäische Immobilienmarkt befindet sich derzeit in einer entscheidenden Phase. Laut dem neuesten TIME-Score von Cushman & Wakefield werden die kommenden Monate in Bezug auf Stärke und Nachhaltigkeit der Erholung eine wichtige Rolle spielen.



Tina Reuter, CEO  
Deutschland C&W

Da wir am Beginn eines neuen Immobilien-Marktzyklus stehen, werden Entscheidungen und Entwicklungen in den nächsten Monaten den Ton für den zukünftigen Verlauf des europäischen Gewerbeimmobilienmarktes angeben. Unsere Analyse zeigt, dass sich

der Markt an der Schwelle zu einer Expansionsphase befindet. Das deutet darauf hin, dass aktuell ein optimaler Zeitpunkt ist, um Kapital einzusetzen.

Der vom **Cushman & Wakefields** EMEA-Prognoseteam entwickelte TIME-Score (Timing Investment Market Entry/Exit) nutzt historische Immobiliendaten und wirtschaftliche Indikatoren, um die aktuelle zyklische Positionierung zu bewerten und Bedingungen sowie Richtung der Entwicklung zu signalisieren. Die Scores reichen von 1 (Kontraktion) bis 5 (Expansion), wobei ein Wert am oberen Ende auf günstige aktuelle Bedingungen hinweist und einen günstigen Zeitpunkt für Investitionen signalisiert, da die meisten Variablen positiv ausgerichtet sind.

Im TIME-Score für das 1. Quartal 2025 blieb der All-Property-Wert im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 3,0 und hält damit seine Position am kritischen Wendepunkt. Diese Phase signalisiert einen Übergang von Rückgang bzw. Unsicherheit hin zu Erholung und Wachstum, gekennzeichnet durch Preisstabilität, höhere Nachfrage und bessere wirtschaftliche Indikatoren. Im neuesten Update hat Cushman & Wakefield eine Verbesserung der Momentum-Indikatoren (Liquidität, Anteil des grenzüberschreitenden Kapitals, durchschnittliche Dealgröße und wirtschaftliche

Branicks

# Branicks Renewables Europe

Erfolgreich investieren:  
wirtschaftlich und ökologisch

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

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



Neue  
Assetklasse

**8%**

Zielrendite p.a.

**Länderallokation**

wirtschaftsstärke Länder in  
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

**25 Jahre**

Laufzeit

**300 Mio. Euro**

Fondsvolumen



**Deals**

**Viersen:** Die **Aurelis Real Estate** baut auf einem rd. 50.000 qm großen Grundstück in der Elektronikstraße im Gewerbegebiet Mackenstein-Peschfeld eine rd. 20.000 qm große Produktions- und der Büroimmobilie für **TecPro Metall**. Die Übergabe soll Ende 2026 erfolgen.

**Eberswalde:** Die **Solid Real Invest GmbH** erwirbt das zweite von insgesamt drei Bauteilen des Friedrich-Ebert-Zentrums in der Puschkinstr. 1/Friedrich-Ebert-Str. 1/Eisenbahnstr 13 von einer Berliner Objektgesellschaft. Das Gebäude verfügt über 2.243 qm Gewerbe- und 397 qm Wohnfläche. Ankermieter der vollvermieteten Immobilie sind die **Berliner Volksbank** und eine radiologische Praxis.

**Wuppertal:** **Logicor** vermietet an das E-Commerce Unternehmen **Woltu**, die rd. 15.000 qm große Logistikimmobilie in der Industriestraße 80 in Vohwinkel.

**Duisburg:** Die Stadt plant zahlreiche Verwaltungsarbeitsplätze in einem 30.000 qm großen Büroneubau an der Steinschen Gasse zu bündeln. Dafür wurde die rd. 7.300 qm große Brachfläche von der **Gebag** zurückgekauft. Geplant ist ein bis zu zehngeschossiger Neubau mit Raum für rd. 1.220 Büroarbeitsplätze. Vorgesehen ist ferner eine Tiefgarage für 264 Pkw und etwa 500 Fahrräder.

**Essen:** **Intersport Voswinkel** mietet für 10 Jahre rd. 2.000 qm im 1 OG des Shoppingcenters Limbecker Platz, das zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Unilmmo: Europa** zählt.

Stimmung) festgestellt. Momentum-Indikatoren sind ein wesentlicher Faktor für die fortgesetzte Erholung des Marktes und signalisieren ein Wiederaufleben des Investorenvertrauens.

Da die Kreditkosten günstiger werden und ihre Verfügbarkeit zunimmt, erleben wir ein wachsendes Vertrauen bei Kreditnehmern und Kreditgebern, dass sich die Immobilienpreise weitgehend an das höhere Zinsumfeld angepasst haben. Daher ist es ein guter Zeitpunkt, Kapital offensiver in den CRE-Sektor zu investieren.

Gebremst wurde eine weitere Verbesserung des Gesamtscores durch einen Rückgang sowohl der zyklischen als auch der Wachstumsverläufe. Ursache ist die hartnäckige Inflation und das schleppende Wirtschaftswachstum, was zu einem Abwärtstrend bei REITs zu Jahresbeginn beitrug. Darüber hinaus führten die Bewegungen der Fünf-Jahres-Swap-Sätze aufgrund von Volatilität zu einem vorsichtigeren Marktumfeld. Die positiven Entwicklungen, die in diesen Bereichen im nächsten Quartal erwartet werden, werden wahrscheinlich zu einem deutlich verbesserten TIME-Score im 2. Quartal 2025 führen.

Bei nachlassender Inflation und verbesserten wirtschaftlichen Bedingungen sind die Investoren optimistischer in Bezug auf die Zukunft. Großvolumige Investments, wie die von **Modon** in London und **Blackstone** in Zentraleuropa, deuten auf einen stärkeren Markt hin. Trotz vorhandener Herausforderungen deutet der jüngste positive Schwung auf eine perspektivisch starke Erholung hin und damit auf ein günstiges Umfeld für gut getimte Investitionen. Diese Veränderungen genau zu beobachten wird entscheidend sein, um sich bietende Chancen zu nutzen. ■

**STÄRKERER WETTBEWERB UM TOP-IMMOBILIEN  
B-Standorte und Opportunisten profitieren**

**Lt. einer Umfrage von JLL rechnen viele Immobilieninvestoren bereits im laufenden Jahr mit einer Verbesserung der Marktlage. Genannte Gründe sind die Erwartung weiterer Zinssenkungen und eine abgeschlossene Preisbildung in allen Assetklassen. (WR+)**

Auf der Chancenseite für 2025 werden weiter steigende Mieten bei Residential, 1a-Büro und auch im Retailbereich ebenso wie guter Zugriff auf Trophy Assets genannt. Rund 70% der Umfrageteilnehmer wollen in diesem Jahr mehr investieren als im Vorjahr. Zwei Drittel gehen davon aus, dass das Gesamttransaktionsvolumen im laufenden Jahr steigen werde. Vor dem Hintergrund der Einbrüche zwischen 50 und 80% je nach Assetklasse ist das allerdings auch nicht unplausibel.

JLL CEO **Konstantin Kortmann** erwartet zudem eine zunehmende Realitätseinsicht der Akteure. Abwarten sei keine Option mehr. Nach mehreren Zinssenkungen rechnen insgesamt 82% der Investoren mit weiteren Zinssenkungen von bis zu 50 Basispunkten. 81% der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass die Immobilienpreise ihren Tiefpunkt erreicht oder bereits durchschritten haben. Favorisiert werden Wohn- und Büroimmobilien. Wohnimmobilien in A-Lagen böten das beste Risiko-Rendite-Verhältnis. Dahinter folgen Büroimmobilien in A-Lagen sowie Wohnimmobilien in B-/C-Lagen. Auch Fachmärkte,



Shoppingcenter, Hotels, Microliving und gemischt genutzte Immobilien werden in diesem Jahr von den Marktteilnehmern positiver als noch im Vorjahr bewertet.

Zugleich verschiebe sich der Anlagefokus zugunsten der B-Städte. Der Anteil der B-Investoren habe sich von 16% auf 30% fast verdoppelt. Mit Blick auf die Risikoklassen und die Anlagestrategien der Umfrageteilnehmer liegt Value-add derzeit mit einem leichten Plus auf 35% derzeit vorne. Dahinter folgen Core (27%) und Core-plus (22%) mit jeweils leichten Rückgängen. Opportunistische Anlagestrategien sind über die vergangenen Jahre kontinuierlich gewachsen und kommen aktuell auf 15%. ■

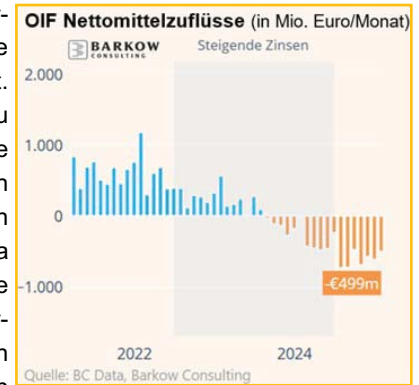
## ÜBERDURCHSCHNITTLICH HOHE MITTELABFLÜSSE BEI OFFENEN IMMOBILIENFONDS

Mittlerweile 7,1 Mrd. Euro aus Fonds abgezogen

Die Offenen Immobilien-Publikumsfonds bleiben bei anhaltend kritischer Nachrichtenlage weiter unter Druck. Fällt die Januar Bilanz traditionell aufgrund hoher Ausschüttungen und automatischer Wiederanlagen positiv aus, so mussten Anbieter diesen Januar zum 18. Mal in Folge Mittelabflüsse verkraften. (CW+)

Brutto wurden ihnen durch Rückgabe von Fondsanteilen lt. **Barkow Consulting** über 1,0 Mrd. Euro entzogen. Gegen gerechnet werden konnte ein Fondsabsatz von 524 Mio. Euro durch Neu- und Wiederanlage, so das den OIFs unter dem Strich 499 Mio. Euro abfließen. Dies ist lt. Barkow mit Abstand das schlechteste Januar-Ergebnis seit der Finanz-

krise. Insgesamt summieren sich die Mittelabflüsse mit dem aktuellen Januar Ergebnis mittlerweile auf 7,1 Mrd. Euro. Lt. Barkow bleibe zu hoffen, dass sich die Mittelabflüsse in den nächsten Monaten etwas beruhigen, da sie zur Jahresmitte mit ziemlicher Sicherheit wieder ansteigen würden und dann vielleicht sogar neue Negativrekorde einstellen könnten. ■



## PREISE AM PRIVATEN WOHNINVESTMENTMARKT ZIEHEN LEICHT AN

Leipzig, Potsdam, Hamburg führend im Rendite-Risiko-Ranking

Die Preiskorrektur am Wohnimmobilienmarkt für private Immobilienkäufe scheint abgeschlossen. Die Preise ziehen lt. den alten Wohnungsspezialisten der Lübke Kelber AG insbesondere im Bestand sogar leicht wieder an. So stiegen die durchschnittlichen Ankaufsmultiplikatoren für Bestandsimmobilien in mittleren A-Marktlagen binnen eines Jahres von der 20,6-fachen Jahresnettokaltmiete auf aktuell die 21,1-fache, in den B-Städten vom 16,5-fachen auf 16,7-fach an. C- und D-Märkte liegen in mittleren Lagen und anständiger Qualität im Bestand zwischen 14,5-fach in D-Märkten und 16,3-fach in C-Märkten jeweils im Mittelwert. Im un-

## TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

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

**E**MPIRA

REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.



**Deals**

**Frankfurt:** Orange Capital Partners und One Investment Management erwerben 89.9% der Anteile des **Cosmopolitan-Portfolio** mit 6.788 Wohneinheiten in NRW. Der Immobilienwert wird mit 422,5 Mio. Euro angegeben. Mehr als die Hälfte des Portfolios befindet sich in Duisburg-Rheinhausen. Als Asset Manager verantwortet die **aam2core Holding AG** die strategische und operative Steuerung des Portfolios, einschließlich technischer und wirtschaftlicher Optimierungsmaßnahmen. Die **Pro Haus Plus GmbH** wurde mit dem Property Management beauftragt.

**Mülheim:** Die **Aon Holding Deutschland GmbH** verlängert den Mietvertrag über 6.700 qm in der Luxemburger Allee 4 mit dem Fonds SCI Eurovalys New Invest 5, der in Deutschland durch die **Advenis Germany** betreut wird. Beide Akteure planen zusammen eine umfassende Modernisierung der Bestandsflächen. Die Planung, das Design sowie das Projektmanagement der neuen Büroflächen wird von **CBRE** begleitet.

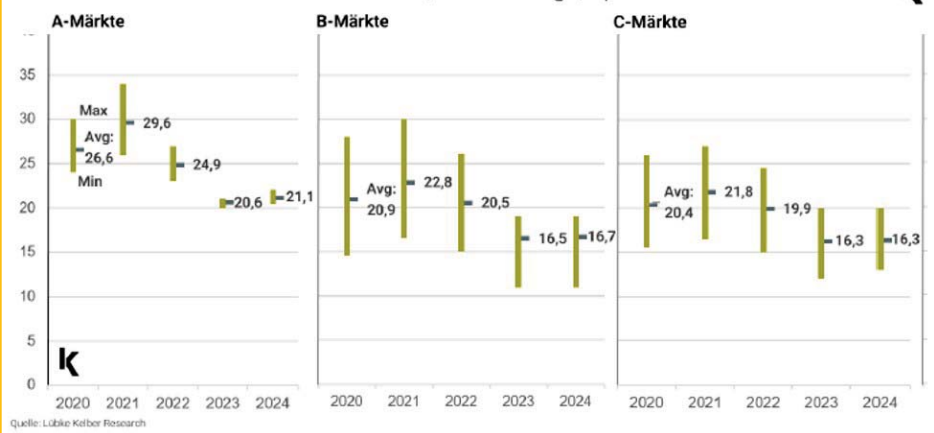
**Böblingen:** **Verifort Capital** erwirbt eine 7.220 qm große - Light-Industrial-Gewerbeimmobilie für seine Bestandsfonds Verifort Capital III und IX. Das 2004 errichtete Gebäude verfügt auf fünf Stockwerken über rund 7.220 qm Büro- und Hallenfläche und eine Tiefgarage im Untergeschoss. Aktuell wird das Objekt von mehreren Mietern genutzt, darunter ein Unternehmen aus der Automotive-Branche sowie aus dem Bereich Technische Gebäudeausstattung. **Lübke Kelber** vermittelte.

teren Qualitätsbereich geht es Richtung 10-fache Nett Jahresmiete. Wo hier die Portfolien der großen AGs, die mit 75% unsanierten Wohnblöcken immer noch über 20-fache Jahresmiete ausweisen, einzuordnen sind, bleibt für „Der Immobilienbrief“ offen. Der Union-/ZBI-Deal mit 8.000 Wohnungen könnte einen Anhalt geben. Da stehen bei schweigendem Verkäufer die Background-Wetten eher Richtung 12-fach. (CW+/ WR+)

Im Neubau stiegen die Multiplikatoren in den A- und B-Märkten leicht um die 0,1 fache auch die aktuell 22,5-fache bzw. 20-fache an. Der Preisanstieg gepaart mit den im Vergleich zur Vorkrisenzeit verbesserten Finanzierungsbedingungen lockt lt. **Lübke Kelber** nun auch das Kapital in den Markt zurück. Auf Käuferseite befinden sich neben den Family Offices nun auch wieder Investment- und Assetmanager sowie die großen

**Pricing: Korrektur abgeschlossen**

Ankaufsfaktoren Bestandsimmobilien, mittlere Lage; Spannweite und Mittelwert **K**



Wohnimmobilien-AGs, die in den vergangenen Jahren eher auf der Verkäuferseite zu finden waren. In der Gemengelage zwischen knappem Angebot, steigenden Mieten und fallenden Zinsen rechnet Lübke Kelber damit, dass die Kapitalwerte in dieses Jahr um 10-15% wachsen.

Im Rahmen des **Rendite-Risiko Ranking 2025**, für das Lübke Kelber für 111 Städte die individuelle Marktattraktivität und das inverse Standortrisiko ermittelt, zeigt sich, dass sich im Gegensatz zu 2024 nicht mehr alle Top-7-Standorte in der Liste der Top Ten Wohn- Investmentstandorte befinden. Mit Düsseldorf (Platz 11), München (15), Frankfurt (16) und Köln (jetzt außerhalb der Top 20) fielen gleich 4 heraus. Die Top 7 Städte blieben zwar attraktiv, seien aber teuer, ordnet **Mark Holz**, Head of Strategy and Research, ein. Zudem seien die Top Standorte nicht mehr die Top-Wachstumshubs. Fast alle Metropolen verlieren aufgrund der Wohnraumknappheit und der Möglichkeit des Remote-Workings Bevölkerung an den Speckgürtel und Städte der zweiten und dritten Reihe in Metropolenähe.

**Top 10 Risiko-Rendite-Ranking Wohnen 2025**

Rank	Stadt	Result
1	Leipzig	1
2	Berlin	0,95
2	Potsdam	0,95
4	Hamburg	0,94
5	Darmstadt	0,93
6	Erlangen	0,93
7	Ulm	0,92
8	Mainz	0,92
9	Hanau	0,92
10	Dresden	0,91

Quelle: Lübke Kelber AG

So konnten sich Städte der zweiten und dritten Reihe aufgrund der risikoadjustierten Betrachtung der zu erwartenden Rendite in den vorderen Tabellenbereich schieben oder sich dort weiter etablieren. **Die höchste Marktattraktivität für wohnwirtschaftliche Investments in Deutschland** ermittelte Lübke Kelber für **Leipzig, Potsdam, Hamburg, Darmstadt und Berlin**. Leipzig liegt dabei wie schon in den vergangenen Jahren mit deutlichem Abstand an der Spitze. Auch Erlangen, Lübeck und Mönchengladbach bieten attraktive risikobereinigte Renditeaussichten. ▶

**Deals**

**Weil der Stadt/ Rösrath:**

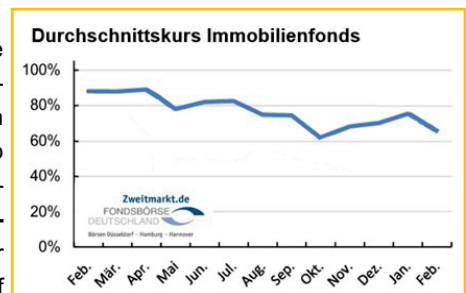
Die Aurelis Real Estate verkauft je ein bebautes Grundstück in Weil der Stadt und in Rösrath mit einer Gesamtfläche von 48.800 qm an einen institutionellen Investor. Das 19.800 qm große Grundstück in Weil der Stadt ist mit einer 15.600 qm großen, vollvermieteten Halle bebaut. Mieter ist ein Logistikunternehmen. Das Verkaufsobjekt in Rösrath verfügt über eine 11.800 qm große Halle inkl. 1.000 qm Büro- und Sozialfläche. Das 29.000 qm große Grundstück liegt im Westen von Rösrath in einem Gewerbegebiet direkt an der A3. **Bowery Europe** agierte im Ankauf im Auftrag des Käufers.

Auch die Städte im Ruhrgebiet werden aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahlen wieder positiver als Investmentstandorte eingestuft. So gehört Aachen zu den Top-Aufsteigern im Ranking mit einer Verbesserung um 19 Plätze auf Rang 30, Gelsenkirchen macht einen Sprung um 16 Plätze im Ranking auf Rang 83. ■

**ZWEITMARKT-IMMOBILIENBETEILIGUNGEN UNTER DRUCK**  
Durchschnittskurs sinkt um rund 10 Prozentpunkte

**Angespannte wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, negative Berichterstattung rund um die Offenen Publikums-Immobilienfonds, sich ändernde Nutzungsbedürfnisse und das Damoklesschwert der energetischen Sanierung erhöhen den Abwertungsdruck auf in den Boomzeiten gekaufte Fondsobjekte. Diese Gemengelage schlug sich im Februar auch spürbar auf die Kursfindung am Zweitmarkt durch. (CW+)**

Nach einer längeren Attentismusphase scheinen Verkäufer von gebrauchten geschlossenen Immobilienfonds nun auch bereit zu sein, Konzessionen zu machen. So fiel der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen bei der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** gegenüber dem Vormonat deutlich von 76,36% auf



#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 



TARGA COMMUNICATIONS

INVESTMENT STRATEGIES FOR THE FUTURE

# 6<sup>TH</sup> REAL ESTATE INVESTMENT DAY

**13<sup>TH</sup> MAY 2025**  
**SOFITEL FRANKFURT OPERA**

Join us as leading experts from the European property industry provide in-depth insights into German and international investment markets and shed light on current investment options.

The Real Estate Investment Day in Frankfurt is a one-day conference that brings together investment and fund managers from the real estate sector, as well as private equity managers, fund initiators, and industry consultants. The conference will be held in English and focuses on investment developments in Europe and worldwide.

**Any further questions?  
Please contact us:**

+49 69 153 242 10  
reid-team@targacommunications.de

**Don't miss out and  
get your ticket here**



#REID2025

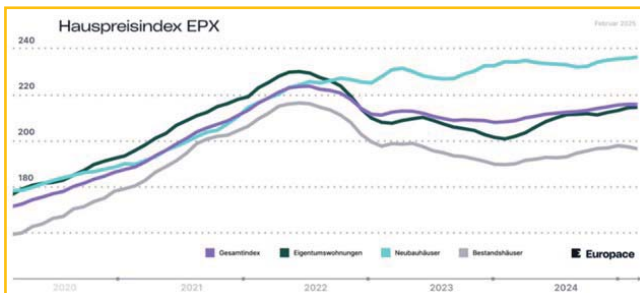
[WWW.REALESTATEINVESTMENTDAY.DE](http://WWW.REALESTATEINVESTMENTDAY.DE)

aktuell nur noch 66,25%. Gesucht blieben vor allem Wohnimmobilien. Gehandelt wurden 339 Vermittlungen nach 316 im Januar mit einem Nominalumsatz von 10,66 Mio. Euro, rd. 3 Mio. Euro weniger als im Vormonat. Insgesamt standen Immobilienbeteiligungen für 69,29% des Gesamthandels. ■

## EIGENTUMS-IMMOBILIENPREISE IM FEBRUAR STABIL

**Bestandimmobilien geben leicht nach**

Der Europace Hauspreisindex (EPX) verharrte im Februar unverändert bei 216,89 Indexpunkten und liegt damit etwa 3,4% über dem Vorjahresergebnis. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen dabei im Februar leicht um 0,11% an und liegen damit aktuell 6,33% über dem Vorjahrespreis. Während die Preise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser im Februar ebenfalls leicht um 0,29% anzogen, gaben die Bestandspreise um 0,47% nach. Auf Jahressicht sind neue Ein- und Zweifamilienhäuser damit 0,97%, bestehende um 3,41% teurer als noch im Februar 2024. (CW+)



Die Mieten stiegen lt. der **VALUE AG** im Februar mit 0,7% weiter an und erreichen damit ein Plus von 4,8% zum Vorjahr. Die Daten aus dem Februar unterstrichen weiterhin den stabilen Aufwärtstrend am Markt, der vor allem durch die große Knappheit und dysfunktionale Mietmärkte bedingt sei, so **Sebastian Hein**, Director bei der VALUE AG. Auch wenn sich die Zinsanstiege der vergangenen Tage kurzzeitig dämpfend auf die Preisdynamik auswirken könnten, dürften die Auswirkungen der Wohnungsknappheit langfristig überwiegen. ■

## SCHULIMMOBILIEN ALS INVESTMENT

**Lukrativität vs. Social Impact, Kommunalfinanzierung vs. Immobilieninvestition**

Es gilt nicht nur „non scholae, sed vitae discimus“, sondern nach Ansicht von PwC Deutschland, dass Schulimmobilien lukrative Investments sein können. Allerdings gehen hier wie üblich Argumentationsschienen der Bedarfsentwicklung und der Sanierungsdefizite

**mit den Sicherheitsaspekten einer privatwirtschaftlichen Investition in Schulgebäude und verdeckter Kommunalfinanzierung durcheinander. (WR+)**

Die Nettoanfangsrenditen für sehr gute Bestandsimmobilien lägen im bundesweiten Durchschnitt bei 4,5 bis 5,5%, wobei offen bleibt, ob das die Anfangsrendite einer Schulbetreiberimmobilie mit vollem Investmentrisiko beim Investor oder eine kommunale Leasingvariante sein soll. Die Nachnutzung eines leergezogenen oder abgewirtschafteten Schulgebäudes ist nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrung



Schulimmobilien als lukrative Investments

sicherlich eine komplexe Aufgabe. Schließlich begründet PwC die Attraktivität des Investments mit dem hohen aufgelaufenen Sanierungsbedarf, den die Mehrheit der Kommunen nicht stemmen könnte. Hier ergibt sich allerdings das 50 Jahre alte Problem des Kommunal-Leasings, dass bei entsprechender Bonität des Leasingnehmers die normale Kommunalfinanzierung billiger ist als ein Leasingmodell. Bei Fehlen einer entsprechenden Bonität, z. B. durch die Risikoverteilung in den Verträgen, grundbuchlichen Sicherheiten oder zum Leasingende, fragt sich natürlich, warum ein privater Investor diese Risiken eingehen sollte.

Das ändert aber nichts daran, dass für PwC langfristige Mietlaufzeiten und sichere Mietzahlungen für die Investmentform sprächen. Das mache Investitionen in deutsche Bildungseinrichtungen sehr attraktiv. Als Gründe sieht PwC: In vielen Regionen sei der Gebäudebestand veraltet. Zahlreiche Schulgebäude müssten saniert werden. Ersatzneubau müsse geschaffen werden. Die Zuwanderungswellen hätten den Bedarf erhöht. Die Mehrheit der Kommunen könne die anstehenden Investitionen weder personell noch finanziell stemmen. Daher würden häufiger privatwirtschaftliche Partner für Planung und Bau dieser wichtigen Infrastrukturobjekte gesucht. Das trifft im Prinzip natürlich für jede kommunale Investitions Herausforderung zu.

Investoren, die einen langfristigen und risikoarmen Anlagehorizont verfolgen, sollten sich mit Bildungsimmobiliien befassen, erläutert **Benjamin Schrödl**, Head of Real Estate bei PwC. Die Nettoanfangsrenditen für Bildungseinrichtungen im Bestand, also tendenziell Sanierungsfällen, liege bei circa 4,5 bis 5,5%. Investitionen in Bildungsimmobiliien seien zudem gesellschaftlich von zentraler Bedeu-

# LAST CALL!

# LEERE TÜRME, VOLLE QUOTEN, HEIßE DATA CENTER!

Der Immobilienmarkt im Umbruch

mirem annual congress 2025  
2. & 3. April 2025 | Frankfurt/Main

Der mirem annual congress bietet eine einzigartige Plattform für Vertreter aus der Immobilienbranche, um gemeinsam tiefgreifende Einblicke in die aktuellen Herausforderungen und Chancen zu gewinnen.

#### Was Sie erwartet | Programm

Der 11. mirem annual congress konzentriert sich auf eine Mischung aus substantiellen Vorträgen, Expertenpodien und praxisorientierten Ansätzen. Seien Sie dabei, wenn sich Branchenkenner dem Strukturwandel in den Immobilienmärkten widmen oder die Dynamik des Frankfurter Bahnhofsviertels beleuchten. Fragen wie „Wie positionieren sich Marktteilnehmende im Strudel aus Makro-Unsicherheiten und angepassten Nutzerpräferenzen in Mikromärkten in und um Frankfurt?“ werden geklärt und das letzte Themenfeld der Veranstaltung fokussiert sich auf Data Center – Investors Darling?!

#### Wer Sie erwartet | Speaker/innen

Wir freuen uns auf impulsgebende Speaker/innen, auf ein unfassbares Moderationsteam und auf einen intensiven Austausch mit den Teilnehmenden in einer Stadt, die mit ihrem dynamischen Immobilienmarkt und ihrer internationalen Strahlkraft Maßstäbe setzt.

#### Wo Sie erwartet werden | Veranstaltungsort

Wo Messe-, Banken- und Europaviertel zusammenwachsen, markiert der TOWER185 in Frankfurt am Main seine einnehmende Position. Wir haben exklusiv die 45. Etage als Veranstaltungsort ausgewählt, um einen inspirierenden Rahmen für unser Event zu bieten.

#### Wer Sie einlädt | Veranstalter

Der Veranstalter mirem e.V. ist der Alumniverein des MBA Studiengangs Internationales Immobilienmanagement an der Akademie der Hochschule Biberach. Seit der Gründung stellt der mirem e.V. mittlerweile ein großes Netzwerk dar, der die Immobilienbranche national und international vernetzt.

#### Anmeldung

**ANMELDUNG**

**PROGRAMM**

[www.weiterbildung-biberach.de/mac](http://www.weiterbildung-biberach.de/mac)

#### Termin und Ort

2. April ab 18 Uhr **Meet-up im „Zebra“**  
Vortrag und Cometogether in der Deloitte Bar

3. April **Fachkongress**  
TOWER 185 in Frankfurt/Main – 45. Etage exklusiv

#### Moderation

Prof. Dr. Thomas Beyerle (Hochschule Biberach) & Jasmin Fürst MBA (BayernLB) führen Sie durch das Programm.



#### RICS-Anerkennung

Die Teilnahme darf im Rahmen des RICS CPD mit acht formellen Fortbildungsstunden angerechnet werden.

Sponsoren

**„Deka**  
Immobilien

Medienpartner

DER IMMOBILIEN  
Brief

Immobilienbrief  
MÜNCHEN



Partner

RICS®

Frauen in der  
Immobilienwirtschaft e.V.

gif

ULI

akademie  
DER HOCHSCHULE BIBERACH

**GARBE.**  
**Deloitte.**

## Deals

**Ingolstadt:** Die **Pöttinger Immobiliengruppe** verkauft das Studierenden-Wohnheim „Lutz21“ in der Lutzstraße 21 mit 231 geförderten Wohnplätzen auf 4.500 qm zzgl. 52 Pkw- sowie 231 Fahrradstellplätze an das **Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg** als Forward Deal.

**Hamburg:** Auf einem rund 2.900 qm großen Grundstück in Barmbek plant **Sonar Development** die Errichtung von 80 Wohneinheiten in modularer Holzbauweise nach KfW-Standard 40. Die Wohnungen sollen sowohl freifinanziert als auch gefördert werden. Die Fertigstellung soll Anfang 2027 erfolgen. Bei der Umsetzung wird Sonar von **DIEfabrik** als Planungsbüro und von **Timpla** als Holzmodulhersteller unterstützt. Das Projekt ist der Start einer Wohnbau-Projektentwicklungsserie in Holzmodulbauweise in den deutschen Metropolregionen, das Sonar im Rahmen eines langjährigen institutionellen Mandats auf der Plattform der Investoren-KVG Institutional Investment Partners plant.

**Köln:** **Tikehau Capital** und **For-te** erwerben 2 Wohnanlagen mit 300 Wohneinheiten verteilt auf 25.000 qm Fläche in Köln und im Kölner Großraum. Beide Immobilien sollen modernisiert werden. **Goodwin, BakerTilly, Heuking Colliers International**, und **Cushman&Wakefield** berieten die Parteien, **LübkeKelber** vermittelte die Transaktion.

**Hersbruck:** Die **FIM Unternehmensgruppe** erwirbt die rd. 1.500 qm große Nahversorgungsimmoblie in der Hersbrucker Leutenbachstraße. Mieter ist seit 2001 **Lidl**.

tung. Der Investitionsstau bei Schulimmobilien belaufe sich in Deutschland auf rund 55 Mrd. Euro. Bis 2030 würden etwa 700.000 zusätzliche Schulplätze benötigt. Bildungsimmobilien verfügten über einen hohen Social Impact. Gerade für Neubauvorhaben gelte, dass sie umfassende ESG-Kriterien erfüllen. Das erleichtere Investoren die Finanzierung der Objekte. Hier beißt sich die PwC-Argumentation kräftig in den Schwanz. Aufgrund der sozialen Aspekte eigneten sich Bildungsimmobilien zudem hervorragend als Portfolio-Beimischung.

Kommunen schlossen in der Regel einen zu 100% indexierten, langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von häufig 30 Jahren ab. Das Restwert- und Nachnutzungsrisiko dürfte nach „Der Immobilienbrief“- Verständnis dann beim Investor liegen. Die Mieten lägen in der Regel zwischen 16 und 23 Euro/qm. Eine „sale and lease back“-Lösung böte sich an. Investoren könnten auch mit einem passenden Grundstück an die Gemeinden herantreten oder vorhandene kommunale Flächen erwerben, kaufen oder pachten und darauf den gewünschten Schulneubau errichten. Dabei gelte, dass die Kommunen für Bau, Zustand und Unterhalt der Bildungsimmobilien verantwortlich seien, während die Länder vorrangig Verwaltung und Betrieb wie beispielsweise die Lehrkräfte bezahlten. Es gebe auch spezielle Förderprogramme und neben öffentlichen Trägern gebe es zudem kirchliche und private Schulen.

**Fazit:** Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ ist unbestritten, dass Social Impact eine Investition sinnvoll machen kann, auch wenn zur Berechnung noch neue Modelle entworfen werden müssen. Die fließenden Grenzen zwischen kommunaler und kirchlicher Finanzierung und den Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition müssen aus „Der Immobilienbrief“-Sicht beim Investment detailliert herausgearbeitet werden. Dann dürfte es nach unseren Rücksprachen im kirchlichen Bereich durchaus private Investoren geben, die für den sozialen Wohlfühlgedanken auf ein halbes oder ganzes Prozent verzichten würden. Das ist aber ein anderer Ansatz als „Lukrativität“.

## WENIGER LUXUSSTORE-NEUERÖFFNUNGEN IN 2024 Flächenverfügbarkeit bleibt herausfordernd

**2024 wurden lt. Cushman & Wakefield (C&W) auf den 20 wichtigsten europäischen Luxuseinkaufsstraßen Europas nur 83 neue Luxusgeschäfte eröffnet. Das sind 24 weniger als im Vorjahr. Bei 41 neuen Luxustempeln handelte es sich um**

**Geschäfte aus dem Mode- und Accessoires-Sektor, bei 26 um Schmuck- und Uhrenmarkengeschäfte (VJ.: 21). Marken von LVMH, Richemont und Kering machten wie im Vorjahr etwas mehr als ein Drittel der neuen Geschäfte aus, die Verteilung zwischen den 3 Markenhäusern verschob sich aber zugunsten**



Kaum Platz auf den Luxusstraßen

**von LVHM, das 2024 allein 15 Geschäfte neu eröffnete. (CW+)**

Der leichte Rückgang der Geschäftseröffnungen spiegelt lt. C&W nicht nur ein niedrigeres Umsatzwachstum im Luxusmarkt wider, sondern auch die Dynamik innerhalb der einzelnen Märkte, einschließlich der Flächenverfügbarkeit. So weisen 17 der 20 wichtigsten Luxusshopping-Meilen einen Leerstand von weniger als 5% auf. In 6 Luxusmeilen lag der Leerstand zum Zeitpunkt der Erhebung gar bei 0,0%. Der niedrige Leerstand und die hohe Standortsensibilität ließen die durchschnittliche Miete auf den europäischen Luxusstraßen um 3,6% (VJ.: 3,0%) ansteigen. Nach dem Corona-Einbruch liegen

die Durchschnittsmieten damit nun rund 3% über den 2018er Werten. Ein Drittel der Luxusstraßen in Europa erreichte 2024 Höchstmieten. Die Via Montenapoleone in Mailand ist aktuell die teuerste Einzelhandelsstraße nicht nur in Europa, sondern auch weltweit, so C&W.

Auf die deutschen Luxusstraßen, die Maximilianstraße in München und die Königsallee in Düsseldorf entfielen 3 bzw. 4 neue Geschäftseröffnungen, nach insgesamt 6 im Vorjahr. So eröffneten in München **Jil Sander**, **Zimmermann** und **Vacheron Constantin**, in Düsseldorf **Tiffany**, **Louis Vuitton**, **Rimowa** und **Versace**. Trotz begrenzter Flächenverfügbarkeit kommt es in München seit Frühjahr 2022 und in Düsseldorf sogar seit Ende 2020 entgegen dem europäischen Trend zu keinen Anstieg der Spitzenmieten.

Europaweit prognostiziert C&W zwischen 2025 und 2028 einen leichten Mietanstieg in den Luxusstraßen um durchschnittlich 1-3% p.a. ■

## STUDENTISCHE MIETEN ZIEHEN UM KNAPP 6% AN

WG-Zimmerpreis liegt in München bei 800 Euro

Noch vor Semesterbeginn fängt für viele Studenten der Stress und das Rechnen bei der Wohnungssuche an. Nicht wenige finden bei der aktuellen Wohnungsknapp-



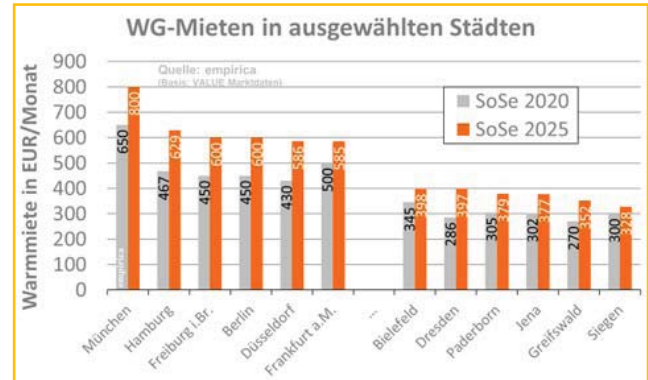
Wohl dem, der eine Studenten-WG findet und sie sich dann auch noch leisten kann.

heit ihr erstes Obdach bei Verwandten auf der Couch oder in umfunktionierten Turnhallen. Die hohe Nachfrage gepaart mit knappem Angebot ließen die Preise auch zu Beginn des Sommersemesters 2025 lt. empirica weiter steigen. (CW+)

Auf Basis von mehreren Tausend Mietinseraten für WG-Zimmer zwischen 10 und 30qm in über 120 größeren deutschen Hochschulstandorten ermittelte empirica einen durch-

schnittlichen Standardpreis pro WG-Zimmer von aktuell 514 Euro. Das sind 28 Euro oder 5,8% mehr als im Vorjahr und 29% mehr als vor 5 Jahren. Im langfristigen Vergleich zum Jahr 2012 stiegen die WG-Mieten in Unistädten um 79% bzw. 8,2% p.a. und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise, die im selben Zeitraum nur um 31%, bzw. 2,1% p.a. anzogen.

Am teuersten studiert es sich traditionell in München, wo ein unmöbliertes WG-Zimmer im Sommersemester 2025 mit 800 Euro auf das studentische Budget schlägt.



In Hamburg kostet ein vergleichbares Zimmer 629 Euro, in Freiburg und Berlin je 600 Euro, in Düsseldorf und Frankfurt je 585 Euro. Am günstigsten können Studenten in Siegen mit 328 Euro wohnen, dicht gefolgt von Greifswald mit 352 Euro. In diesen beiden Städten sind die WG-Mieten seit 2012 nicht schneller gestiegen als die Verbraucherpreise. In den befragten Metropolen München und Berlin hingegen stiegen die WG-Mieten rund dreimal schneller als die Verbraucherpreise. ■

## EUROPÄISCHER INDUSTRIE- UND LOGISTIKMARKT MIT ZUNEHMENDER DYNAMIK

Transaktionsvolumen und Preise ziehen an

Während sich die Preise im Industrie- und Logistiksektor lt. Savills schnell erholten, stellte sich die Rückkehr eines funktionierenden Transaktionsmarktes erst in Q4 2024 ein, auf das mit 12 Mrd. Euro fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens entfiel. Q4 toppte das Vorjahresergebnis um 18% und mauserte sich zum stärksten Quartal seit Q3 2022. (CW+)

Insgesamt wurden 2024 rund 37,9 Mrd. Euro auf dem europäischen Industrie- und Logistikmarkt investiert, deutliche 14% mehr als noch 2023. Das Ergebnis bleibt nur knapp hinter dem 2019er Ergebnis zurück, das das fünfstärkste Jahr in der Geschichte darstellte. Das Segment trug rund ein Viertel (24%) zum Gesamttransaktionsmarkt 2024 bei

und etabliert sich neben Wohnen damit zum gefragtesten Investmentsegment.

Regional gesehen meldeten 12 der 19 untersuchten Märkte ein Wachstum des Investitionsvolumens. Absoluter Zuwachs-Spitzenreiter 2024 war Rumänien mit einem Plus von +420%, gefolgt von Belgien (+177%) und der Tschechischen Republik (+125%). Zu den Verlierern zählten Griechenland (-73%), Irland (-43%) und Österreich (-24%). Deutschland verzeichnete einen Umsatz von rd. 6,9 Mrd. Euro, rd. 20% mehr als im Vorjahr.

Die durchschnittliche europäische **Spitzenrendite** für Industrie- und Logistikimmobilien sank in Q4 2024 leicht um 3 Basispunkte auf 5,27%, weil It. **Savills** risikoaverses Kapital auf erstklassige Objekte in den Kernmärkten abzielte. Am stärksten gaben die Renditen so in Mailand, Barcelona und Madrid nach. Bei wahrscheinlich weiter sinkenden Zinsen in 2025 sieht Savills die Spitzenrenditen in Europa weiter unter Druck.

Am **Nutzermarkt** registrierte Savills 2024 einen Flächenumsatz von 27,5 Mio. qm, 7% weniger als 2023 aber 4% mehr als der Durchschnitt vor der Pandemie. Die größten Rückgänge ggü. 2023 registrierte Savills in Dublin mit minus 58,6%, Belgien (-35,7%) und Frankreich (-22,9%). Portugal (+84,6%), Spanien (20,9%), die Niederlande (+5,2%) und UK (+3,8%) waren die einzigen Märkte, die einen Umsatzplus ggü. 2023 verzeichneten. Der Leerstand sank europaweit weiter leicht um 9 Basispunkte auf 6,06%, liegt damit aber immer noch deutliche 85 Basispunkte höher als noch vor 12 Monaten.



**Ausblick:** Auf dem Transaktionsmarkt herrscht It. Savills unter den Marktteilnehmern inzwischen ein größerer Konsens über die Preisgestaltung. Daher erwartet das Maklerhaus eine weiter verstärkte Aktivität in 2025, wobei der Fokus weiterhin auf den besten Teilmärkten mit einer positiven Angebots-/ Nachfragedynamik läge. Auf der Nutzerseite geht Savills angetrieben durch den Wachstum des E-Commerce, der Diversifizierung der Lieferketten und der technologischen Fortschritte wie KI und Automatisierung von einem weiterhin robusten Markt aus. Herausforderungen wie steigende Kosten, begrenztes Angebot, geopolitischer und regulatorischer Druck könnten jedoch die Marktdynamik beeinflussen. Regionale Unterschiede würden ebenfalls eine Rolle spielen, wobei Deutschland, Polen und ausgewählte mitteleuropäische Märkte ein großes Potenzial aufwiesen. ■



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

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

### Neue Begriffe für alte Prinzipien. Alter Wein in neuen Schläuchen?

**Ein volles Haus und zufriedene Kunden sorgen für volle Auftragsbücher und hohe Rendite. Das schafft Zukunft. Andererseits: No Customer. No Margin. No Future.**

Hotelbetreiber und Gastronomen bemühen sich permanent – jeder zu seiner Zeit und nach seinen Möglichkeiten – die Bedürfnisse, Geschmäcker und Gelüste ihrer Kunden zu „hören“, und so gut wie möglich zu verstehen. Daraus leiten sie die nach ihrer Sicht passenden Produkte, Angebote und Dienstleistungen ab. Sie wollen das Richtige, doch was, wenn sie die Fakten verkennen? Schlecht bliebe schlecht und weniger schlecht machte es nicht besser.

Es besteht erheblicher Handlungsbedarf. Beharrliches Festhalten an Produkten, Angeboten und Dienstleistungen (auch an Menschen), die gestern noch „die Bude füllten“, wird zu Verlusten an Wirkung und Kundenbindung führen: Keine Kunden. Keine Margen. Keine Zukunft. Zukunft hat man nicht von selbst, man muss ihr mit Optimismus entgegen gehen. Optimismus ist der Quell einer besseren Zukunft. Von heute gesehen, wird nämlich alles erst einmal schlimmer werden, meint auch **Sam Altman**.

Sam Altman, Gründer und Chef des ChatGPT-Erfinders **OpenAI**, selbst ein totaler Optimist und voller Selbstvertrauen, sagte im August 2024: „Bei allem Optimismus muss man düstere Zeiten einkalkulieren“. Altman sorgt vor: Er hortet Waffen, Gold und Gasmasken um sich zu rüsten... Und Sie, und ich?

Born 1947 - and still going strong. Während der Pandemie habe ich aus 50 Jahren Hotelerfahrung das aktuell wohl fortschrittlichste Hotel- und Gastronomie Konzept geschrieben und bis ins Detail geplant. Reif zur spitzen Markteinführung.

Vielen Unternehmern fehlen gute Konzepte. Mir fehlen noch die passenden Hotels... Hotels kaufen oder pachten, das in diesen Tagen? Ja!! Einerseits ist das ein Dschungel da draußen, andererseits, lieber ein Hotel am Hals, als gar keinen Schmuck... ►



## Impressum

Rheda-Wiedenbrück,  
T: 05242 - 90 12 50  
F: 05242 - 90 12 51  
[info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredaktion:**  
Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns  
(stellv. Chefredaktion)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

### Redaktioneller 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, Dr. Marcus Gerasch

### Chefvolkswirt:

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.  
Hanspeter Gondring FRICS,  
Wissenschaftlicher Leiter der ADI  
Akademie, "Exzellenzpartner für  
lebenslanges Lernen in der Immobilienwirtschaft!"

### 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.*

Denken wir einen Moment an Noah. Noah hat nie studiert. Ohne seinen Optimismus und seinen Mut was zu unternehmen, gäbe es nach der Überlieferung keine Lebewesen mehr. Noah verfügte über das vielleicht wertvollste Vermögen, gesunden Menschenverstand...

Im Marketing geht es auch viel um Verstand. Von Noah dem Patriarchen, der 120 Jahre lang nach dem Plan Gottes, die Arche baute, schlage ich blitzschnell einen bunten Bogen zu **Dieter Müller**, dem Gründer und Führer von **Motel One**.

Während Noah seine Arche ohne Marketing füllte, da ging es ums nackte Überleben, füllte Dieter Müller seine Hotels mit Verstand: Einem zeitgemäßen Produkt, Angeboten und Dienstleistungen und passenden Preisen, die seine Kunden wirklich wollten. Ergo sagte der Kopf: „Buche Motel One!“

Der liebe Gott flüsterte Müller nicht ein, dass beharrliches Festhalten an Asbach-Uralten Produkten und Strukturen zu Verlusten führen werde. Müller kam selbst drauf, als der sich fragte: „Warum sollte irgendwer, mit besseren Alternativen, in einem meiner **Astron** Hotel nächtigen? Müller verkaufte seine Hotels und begann Motel One. Nach etwa fünf Jahren konzeptioneller Planung und 25 Jahren operativen Erfolges als Owner-Operator schuf er einen Unternehmenswert von über 4 Milliarden Euro, wovon er jüngst 80% verkaufte aber auf der Kommandobrücke blieb.

Müller wäre für jede Hospitality Veranstaltung der „Keynote Speaker“, weil er aus eigener Erfahrung über eine Hotel-Dramaturgie berichten kann, die von Teilnehmern als vielseitig und motivierend empfunden würde. Vor allem als glaubwürdig.

Ich glaube an die Kraft eines Konzepts. Ich glaube an die Kraft der Marke. Ich weiß, ohne Konzept und ohne schlaue Kommunikation entsteht keine starke Marke. Ohne starke Marke entsteht kein Wachstum. Ohne Wachstum haben alle Beteiligten nur Stress in der Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts. ■

## In eigener Sache: Sind Sie dabei? Twenty-five and still alive...

Wir feiern die **600. Ausgabe** von „Der Immobilienbrief“ am **23. Mai 2025** im Rahmen eines **Spezials**

Heute brauchen wir einander mehr denn je. Wir sind aber nicht nur „alive“, sondern auch als einziges Immobilienmedium mit großer Verbreitung ohne Verlagskonzern im Hintergrund resilient. In fast 25 Jahren haben wir zahlreiche Krisen durchlebt – vom Verlust des Informationsmonopols über „9/11“ und die Finanzkrise bis zur aktuellen Zinswende. Diese Entwicklungen haben die Immobilienbranche tiefgreifend verändert. Doch wir haben stets Trends erkannt, Hintergründe beleuchtet und Entwicklungen frühzeitig aufgezeigt.

In **595 Ausgaben** von „Der Immobilienbrief“ sowie über **1.000 weiteren Ausgaben** von „Der Fondsbrief“ und dem „Handelsimmobilien Report“ haben wir unsere Leser begleitet. Wir setzen auf **Fakten – Meinungen – Tendenzen** und bringen neue Perspektiven in die Diskussion.

Mit der **600. Ausgabe** möchten wir ein Zeichen setzen und laden Sie ein, uns mit einer **Anzeige** oder einem **Grußwort** zu unterstützen. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich in einem führenden Fachmedium zu präsentieren!

Unsere Anzeigenpreise seit der Euro-Einführung unverändert:

**1/1 Seite:** 3.500,- Euro - **1/2 Seite:** 2.500,- Euro - **1/4 Seite:** 1.750,- Euro (jew. zzgl. MwSt.)

Kontaktieren Sie uns gerne für Buchungen oder Fragen:

**Werner Rohmert & Constanze Wrede**

Email: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de) Tel.: 05242/901250

Wir freuen uns über Ihre Unterstützung!

## Kurz berichtet

**Jobcenter Köln mietet im Büroprojekt „Düxx“**

Im Rahmen seiner Flächenkonsolidierung auf 2 Standorte mietet das **Jobcenter Köln** Flächen in der Vitalisstraße 314-316 im Stadtteil Braunsfeld an. Diese sollen im dritten Quartal 2027 bezogen werden und Platz für rund 900 Beschäftigte bieten. Die Anmietung ist Teil des Gesamtprojekts zur Zusammenfassung der Standorte. Außerdem wurden die Ausbauqualitäten der Mietfläche geprüft und optimiert, zudem wurden Arbeitsplatzstrategien entwickelt. Das Objekt befindet sich im Eigentum der in Köln ansässigen **DANA-Gruppe**.



Foto: Proximus

**Vermietungserfolg im ABC-Tower**

Im ABC-Tower, im Kölner Airport Business Park in Porz-Gremberghoven, hat ein langjähriger Bestandsmieter seinen Mietvertrag über rd. 2.500 qm Bürofläche verlängert. Der ABC-Tower verfügt über eine Bruttogeschossfläche von etwa 24.000 qm.

**GLP-Logistikzentrum Mönchengladbach voll vermietet**

Das 134.000 qm große Logistikzentrum Mönchengladbach Regio-parking ist voll vermietet. Die letzten 4 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 65.000 qm wurden an die **Goodcang Logistics GmbH** vermietet, die mit den zusätzlichen Einheiten nun über eine Gesamtfläche von rund 98.000 qm verfügt.

**Rudkowski & Hag eröffnet Standort in Bad Godesberg**

Die **Rudkowski & Hag Immobilien GmbH** hat einen neuen Standort in Bad Godesberg eröffnet. Mit dieser Erweiterung wächst das Unternehmen auf insgesamt elf Standorte im Rheinland.

***Köln: Wohnen und Logistik im Fokus***

Nach zwei Jahren mit sinkenden Umsätzen kletterten die Immobilieninvestments auf dem Kölner Markt 2024 um gut 36% auf etwa 4,75 Mrd. Euro. Allerdings wurde der fünfjährige Mittelwert von 5,26 Mrd. Euro um eine halbe Milliarde verfehlt, und die Steigerung ging vor allem auf zwei außergewöhnliche Großtransaktionen mit der **Stadt Köln** zurück: Die Stadt Köln erwarb das Nordgelände der **Koelnmesse** für rund 385 Mio. Euro und das neugebaute Büroensemble Rossio für gut 270 Mio. Euro. Nur eine moderate und keine vollständige Erholung also. Außerhalb der von der Stadt initiierten Sondereinflüsse hielten sich institutionelle Käufer und Verkäufer im vergangenen Jahr zurück.

Langsam kommt jedoch wieder Schwung in den Markt: Am Ende des ersten Quartals 2025 zeichnet sich eine steigende Nachfrage nach Kölner Immobilien ab. Aber immer noch herrscht ein hohes Maß an Unsicherheit, aber einige Entwicklungen der jüngsten Zeit haben ein wenig Schwung in den Kölner Immobilienmarkt gebracht. „Die Kaufpreise sind stabil, die Hypothekenzinsen sind niedriger als im ersten Halbjahr 2024 und die Inflationsrate ist tendenziell rückläufig. Es wird ein wenig Aufbruchstimmung spürbar“, so **Thorsten Neugebauer**, der bei der **Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH** den Bereich Investment leitet. „Wir sehen derzeit eine schrittweise Verbesserung des Marktes, bei der sich für die kommenden Monate eine steigende Nachfrage abzeichnet.“

Das Vertrauen der Investoren in den Kölner Immobilienmarkt ist indes sehr selektiv. „Der Fokus liegt klar auf Wohn- und Logistikimmobilien“, heißt es im aktuellen Marktbericht von Greif & Contzen. Während diese beiden Segmente auf Investitionsinteresse stoßen, bleiben Büroimmobilien außen vor. Dass Wohnimmobilien weiterhin hoch im Kurs stehen, wundert angesichts des knappen Wohnraums und der anhaltend hohen Nachfrage in Köln nicht. Köln wächst weiter, während die Neubautätigkeit damit nicht Schritt hält. Gerade in zentralen Lagen gelten Wohnimmobilien damit langfristig als wertstabil. Vor allem auf dem Markt für Zinshäuser und Eigentumswohnungen sehen die Experten eine Erholung, die 2024 begann und sich jetzt verstärkt fortsetzt. Im Logistiksektor sorgen der wieder wachsende E-Commerce, veränderte Lieferketten, industrielle Transformationsprozesse, Effizianzforderungen an die Warenverteilung und der Konsumentenwunsch nach kurzen Lieferzeiten für Nachfrage nach neuen Logistikflächen. Nationale und internationale Investoren sehen hier ihre Chancen für längerfristige stabile Anlagen und nutzen diese.

**Ältere Büroimmobilien gelten als riskante Anlage:** Während Wohnen und Logistik vom stabilen Interesse profitieren, bleibt der Markt bei Büroimmobilien zurückhaltend. Der Hauptgrund: Viele Unternehmen können derzeit ihren Flächenbedarf für die kommenden Jahre schwer abschätzen. Neben der im Vergleich zu Vorjahren wirtschaftlich schwachen Gesamtlage spielt dabei der anhaltende Wandel der Arbeitswelt eine Rolle. Die Verbreitung hybrider und flexibler Arbeitsmodelle hat den Flächenbedarf der Unternehmen verändert, traditionelle Büroflächen werden weniger benötigt. Ein Umfeld, in dem Investoren zurückhaltend bleiben. „Aber auch eine Chance für diejenigen, die inhouse oder mit Joint Venture-Partnern über eine gute bauliche Expertise für Sanierungen, Revitalisierungen und Umnutzungen verfügen“, fügt Neugebauer hinzu. Denn wo Nachfrage ist, da konzentriert sie sich zunehmend auf hochwertige, flexible und nachhaltige Büroimmobilien.

Waren es 2024 – neben der öffentlichen Hand – vor allem Privatinvestoren und Family Offices, die ihr Kapital im Kölner Immobilienmarkt anlegten, so ziehen jetzt die institutionellen Investoren langsam nach. Sie könnten im Laufe des Jahres auf ein wachsendes Produktangebot treffen, denn bei manchen Akteuren wird wegen nötiger Refinanzierungen und aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderungen der Banken der Liquiditätsdruck wachsen und zu Verkäufen führen.

„Der Immobilienmarkt ist ein guter Indikator für die gesamtwirtschaftliche Lage und spiegelt die Stärken und Schwächen Kölns“, sagt Immobilienexperte Neugebauer. „Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt uns, dass Köln als attraktiver Wohnstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Die Zurückhaltung bei Büroinvestitionen weist darauf hin, dass der Veränderungsprozess im Arbeitsmarkt und in der Unternehmenslandschaft noch nicht abgeschlossen ist.“ Und die starke Nachfrage nach stadtnahen Logistikimmobilien fußt, so Neugebauer, auf wachsendem Handel und fortschreitender Digitalisierung von Lieferketten. Hier sieht Neugebauer zudem Chancen für die Stadt, sich im Herzen Europas noch stärker als logistisches Drehkreuz zu etablieren. „Insgesamt sind wir vorsichtig optimistisch, dass das Transaktionsvolumen 2025 etwas steigen wird und die Kaufpreise bei Stabilität der langfristigen Hypothekenzinsen sich nicht deutlich ändern“, schließt Neugebauer seine Prognose. Die Dynamik auf dem Kölner Investmentmarkt nimmt also etwas zu. ■