

# DER IMMOBILIEN

FAKTEN ▪ MEINUNGEN ▪ TENDENZEN

# Brief

NR. 591 | 3. KW | 17.01.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

vielen Dank, dass Sie uns treu geblieben sind. „Nichts ist schwerer zu ertragen als eine Reihe von guten Tagen“ (Goethe?). Ich hoffe, Sie haben die erholsamen Tage gesund überstanden und Ihre Waage frühzeitig um 2 kg auf Weihnachtszeit zurückgestellt. Nach meinen „guten Tagen“ mit 4 Feiern mit 5 Personen (enge Familie), 30 Leuten (traditionelle Großfamilie), 70 Gästen (traditionell Nachbarn und Bekannte bei uns) und 10 Freunden (Silvesterkreis) in 8 Tagen und zwischendurch Schreibtisch tat es gut, einmal auszusetzen. Ich nehme mir deshalb **heute auch 2 Seiten Platz**. Und im weihnachtlichen Geschehen einer gutbürgerlichen Familie stellt man dann auch noch beim jährlichen Kleiderschrank-Aufräumen fest, dass man in einem **Umfeld lebt, in dem sogar unsere Motten nur noch Kaschmir fressen. So schlecht kann es uns eigentlich nicht gehen.**

**Wir machen nächstes Jahr unsere „600er Ausgabe“.** Da könnten wir Ihre Hilfe gut gebrauchen (s. S. 3). Für den Sommer denken wir weiter über ein **Special „50 Jahre Immobilienwirtschaft in Deutschland“**. Aus Parallelen lässt sich lernen. 40 Jahre habe ich einmal schon für das 40-jährige JLL-Jubiläum ausgearbeitet. Aus der Wissenschaft helfen uns **Hartmut Bulwien** mit seinen persönlichen Erinnerungen sowie sicherlich unsere professoralen Freunde **Loritz, Beyerle, Gondring, Kleine** oder **Vornholz. Allerdings brauchen wir auch dafür noch Ihre Anekdoten, Erinnerungen und natürlich auch ein paar Anzeigen.** Mal sehen, ob es klappt. Das **Expo Real Special** bringt uns dann vielleicht 2025 „über die Runde“. **Vom „über 10.000 mal verschenken“, kann kein Verlag leben.**

**Das Jahr 2025 bricht an, wie das letzte Jahr war.** Rezession, abstürzende Wettbewerbsfähigkeit und stabile Inflation bestimmen die deutsche Berichtslandschaft. Gaza gibt einen Hoffnungsschimmer. Kalifornien weckt Erinnerungen an den Weihnachts-Tsunami 2004. In der Ukraine wird weiter geschossen. **Woher soll es kommen, um es besser zu machen?** Bringen die unsäglichen Koalitionsmodelle der Neuwahlen wirklich eine Wende? **Es kann eher noch viel schlimmer kommen.**

**Biden warnte** gestern eindringlich vor einer **die Demokratie gefährdenden Macht** weniger Finanz- und Meinungs-Oligarchen – ohne dabei auf ein neues präsidentiales Umfeld einzugehen. Und damit sind **nicht mehr wie bei ähnlichen Mahnungen der letzten Jahrzehnte weltumspannende Konzerne mit differenzierter Stakeholder-Struktur gemeint, sondern einzelne Menschen mit Macht**, deren Fernseh- und Medienauftritte und Meinungsfreiheits-Kotau vor Trump ungemein irritieren. "Money Makes the World Go Round". Ich will auch nicht in die **Musk-AfD-Einmischungsdiskussion** einfallen – auch, wenn sie mich als konservativ-liberalen Grundgesetz-Demokraten böse anmacht. Aber wenn man aus 10.000 km Entfernung AfD nur liest und nicht sieht, ist das Argumentarium oft stimmig. Einmischung in Angelegenheiten anderer Staaten gehört sowieso zur US-DNA ebenso wie zur russischen wie auch zur deut-

schen Weltbeherrschungsphilosophie. In der Wahl der Mittel waren Politiker und Konzernlenker nie zimperlich. Und unsere Politiker und unsere Medien haben nie ein Geheimnis aus ihren US-Wahlpräferenzen gemacht. **Wenn Elon Musk Tik Tok kauft**, sieht die Informations-Welt sowieso anders aus. **Rupert Murdoch erreichte nur Menschen, die lesen können. Musk erreicht uns alle.**

**Ende nächster Woche kann unser geopolitisches Gefüge schon ein anderes sein. Diktatoren sammeln ihre Vasallen.** Ich glaube nicht, dass „weiter wie bisher“ unsere Alternative wird. Und seien wir ehrlich, die bundesdeutsche Erfolgsgeschichte wurde als US-Vasall unter US-Atomschutzschild geschrieben. Militärisch mussten wir über 4% unseres BIP beisteuern. Wir leben heute in der gefährlichsten Zeit nach dem Weltkrieg, sagen Militärexperten. **Wir leben in einem immer zersplitterten Europa, dessen detailversessener Regulierungswahn, Grenzenlosigkeit und Währung** sich als Spaltpilze herausstellten. **Aber der Zug nach Europa ist nicht nur endgültig abgefahren, sondern es gibt in neuem Umfeld keine andere Chance, als gemeinsam in der europäischen Lokomotive Kohlen zu schaufeln**, auch wenn es dreckig und anstrengend ist.



*Thomas Beyerle*

**Der Blick auf die Bundestagswahl**, von der ich mit meinem Südafrika-Februar definitiv ausgeschlossen bin, lässt mich in Anlehnung an **Warren Buffet** überlegen, was der **Unterschied zwischen Statistik, Realität und Politik** ist. **Statistisch können Sie in einem Monat Vater werden, wenn Sie mit 9 Partnerinnen ein Kind zeugen. In der Realität führt das mit 9 Kindern in 9 Monaten zu einer völligen Überzeichnung** Ihrer ursprünglichen Maßnahmen-Zielsetzung. Die **Politik versucht es aber immer wieder**, da sie sich von überzogenen Maßnahmen und Versprechen Wählerstimmen erhofft. Vielleicht muss **Friedrich Merz** noch lernen, dass Blut- und Schweiß-Reden genauso wenig konjunkturunabhängige Wähler ansprechen wie versehentliche Reflex-Lacher im Überschwemmungsgebiet. Ca. 80% der Bevölkerung dürfte die Wirtschaft am Rücken vorbei gehen. Prof. **Thomas Beyerle** hat für uns die Immobilien-Versprechen und -Drohungen analysiert (S. 13).

Der nachweihnachtliche **Waldbrand in Kalifornien**, der am 7. Januar ausbrach, zeigt uns auch unsere paradiesische Lage. Zehntausende dürften vor den realen Trümmern ihrer Existenz stehen. Von menschlichen Aspekten abgesehen, stellt sich die Frage nach ökonomischen Auswirkungen. Berufsunken sehen wieder den Einstieg in eine Wirtschaftskrise. Sicher ist eine Versicherungskrise insbesondere hinsichtlich zukünftiger Versicherungsmöglichkeiten. Das kilt Grundstückspreise und Wiederaufbau-Lust. Wirtschaftlich gibt es immer zwei Möglichkeiten: Der Schock führt entweder in die

Krise oder der Wiederaufbau wird zum Wirtschaftsförderungsprogramm erster Güte. **Nach „9/11“ 2001 z. B. erwartete ich einen Riesenschub durch Wiederaufbau und in Sicherheitsindustrien und Militär. Schiefgegangen! Stattdessen knallte die Wirtschaft weltweit in die Rezession. Ben Bernanke** erfand deshalb 2002 das „Helikoptergeld“, das uns dann die Finanzkrise und deren irre Bekämpfung mit der Nullzins-Ära bescherte. 2001 bis 2004 war dann auch die letzte echte Rezession in Deutschland, die dem heutigen Desaster gleichkam. Finanzkrisen- und Corona-BIP-Einbrüche waren zwar härter, aber schnelle „V“-Rezessionen, die lediglich vorübergehend der funktionierenden Volkswirtschaft den Stecker zogen. Wenn der wieder eingesteckt wird, laufen die Maschinen wieder. **Das ist wie beim Skilaufen.** Ein spektakulärer Sturz aus hoher Geschwindigkeit hat oft geringere Verletzungen zur Folge als langsames Umfallen in der Liftschlange mit Drehbruch. Den haben wir jetzt – und die Inflation zieht in unvermeidlicher Logik wieder an.

**Für mich ist es ein marktwirtschaftliches Fanal,** dass es in einem Markt wie dem **Wohnungsmarkt, in dem fast unendlich privates und institutionelles Geld zur Verfügung steht** und die **belastbare Nachfrage** bei Mietern und Eigennutzern langfristig **gesichert ist, es nicht nur nicht möglich ist, den Markt Richtung Ausgleich zu bringen, sondern die Schere immer weiter auseinander klafft.** Dabei wäre es so einfach, wenn man über den Schatten koalitionsbedingter Paragraphen-Reiterei springen könnte. Das ist nun einmal die Folge regulierender Eingriffe durch Bau- und Mietvorschriften. **Wie völlig irre das in Deutschland ausgeprägt ist,** zeigt sich wie in einem Vergrößerungsglas mit **grünem Regierungseintritt ab 2016 (noch in der Nullzinsphase!)** in Berlin.



**Der Wahnsinn geht weiter.** Statt zu lernen, dass Immobilien Verbrauchsgüter mit hoher Managementbedürftigkeit sind, und keine Wertpapiere, schwelgen die Maklerhäuser wieder Spitzenrendite-Diskussionen auf zwei Stellen hinter dem Komma. **Harald Thomczek** hat das in der IZ wieder super herausgearbeitet. **Das erinnert mich an meine Zeit im damals größten Immobilienskandal Deutschlands.** Wir hatten 180 Immobilienpleiten, aber als neue „Fachabteilung“ nicht eine einzige davon schon gesehen. Für die **McKinsey-Berater** haben wir mit sicherem Auftreten bei totaler Ahnungslosigkeit dann ohne Größen- und Zustands-Kennntnis „fernbewertet“. Das ermunterte McKinsey dann, autoerotisch auf 6 Stellen hinter dem Komma die für unser Geschäft notwendige Risikoprämie zu berechnen. **Eigentlich sollte das aktuelle Real-Desaster aus Bewertung, ESG-Herausforderungen und Marktspreizung auch die Maklerzunft belehrt haben.** Außerdem berücksichtigt das nicht die reale Immobilie (vgl. Seite 4). Zudem sollte man erwarten, dass die Fachleute den lt. IZ um etwa 20 Marktdifferenzprozent erklärungsbedürftigen Kaufpreis, den z. B die **Stadt**

**Köln** für das Rossio bezahlt hat, auf mögliche Sondereffekte von einfacher Ahnungslosigkeit bis zu etwaigen Nachbarschafts- oder Zwangseffekten **analysieren, statt** neue Spitzenrenditen nach ChatGPT-Vorbild zu **halluzinieren.** Vielleicht hilft der Blick in den „Der Immobilienbrief“ von vor zwei Jahren. Mit Blick auf vergleichbare Zinssituationen und langfristige Entwicklungen war und ist für uns eine richtig gute Immobilie die 20-Fache wert. Für neues Landmark ist ein Aufschlag bis 23- oder 25-fach zu kalkulieren. Für Standard- oder Risikoware geht es dann deutlich herunter. Die Zinssenkungen seither können das Modell um ein oder zwei Jahresmieten verschieben. Alles Weitere hängt dann von Details ab. Und ESG kann auch noch alles zu Makulatur machen. **Das ist doch keine Raketenwissenschaft. McKinsey lässt grüßen.**

**Es gibt auch Positives:** Im Gaza-Krieg könnte nach Waffenstillstandeinigung erst einmal Ruhe eintreten. Das hatten wir Ihnen in „Der Immobilienbrief“ 589 (v. 20.12.24, S. 3) bereits prophezeit: „Die positive Botschaft lautet aber, Ukraine- und Gaza-Krieg werden im kommenden Jahr zur Ruhe kommen.“ **Beide Kriege haben aber gemeinsam, einen Frieden kann es nicht geben.** Nach dem Abschlichten von Israelis am 7. Oktober war der Gaza-Krieg grausam. Aber der Frieden wird fürchterlich. Der 7. Oktober 2023 hat sich in die DNA der Israelis eingefügt. Zehntausende junge Palästinenser treten in die Fußstapfen ihrer toten Hamas-Väter. Ich kenne nur eine **Lösung: Die Weltgemeinschaft müsste die Palästinenser solange mit Geld und Wohlstand zuschütten bis Verlustängste die Hassparolen überdecken.** + + + 70.000 qm könnte die **Commerzbank lt. Green Street/IZ** (vgl. S. 8) im CBT der **Helaba** mieten. Meine „Begeisterung“ für Hightech-Türme als Core lediglich für Entscheidungsträger ist bekannt. Ohne zyklische oder kranke Wertentwicklung lässt sich damit **nur im perfekten Zyklusreiten Geld verdienen.** Ansonsten wechseln sich 20-jährig **Wertschöpfungsphasen** des Baus und der Sanierung mit **Geldverbrennungsphasen** der Nutzungsperioden ab. **Trotzdem Glückwunsch.** Mit dieser Vermietung ist Geld im schnellen Verkauf zu verdienen oder alternativ sichert das den Vorstand bis zum Ruhestand ab.

**Zwar ist das Jahr schon alt, aber dennoch wünsche ich Ihnen persönlich ALLES GUTE und VIEL ERFOLG im neuen Jahr.** Sie wissen ja, „Schönreden“ ist eine bewährte Selbstschutz-Strategie nicht nur der Immobilienwirtschaft. Die Immobilienwirtschaft erinnert die Fabel von dem kleinen Fuchs, der vergeblich versucht, Trauben an einem Weinstock zu erreichen und dann stolz davonschreitet mit „ich mag sowieso keine sauren Trauben“. **In diesem Sinne blicken wir auf einen Start in einen neuen Zyklus und einen Blick auf echtes Immobiliengeschäft.** Richtig ist: **1. Das Geschäft ist zyklisch. 2. 84,5 Millionen Deutsche verharren nicht in Lethargie. 3. Immobilien werden auch in Zukunft gebraucht. Einziges Problem,** das ich Ihnen seit 2 Jahren mit Blick auf Büros aufzeige, ist: **Nur die Konjunktur ist zyklisch. Die anderen 5 Wellen wie Bewertungs-/Zins-Mathematik, Homeoffice/New Work, ESG-/Klima-Herausforderungen, KI/AI** und inzwischen der noch nicht einmal mehr „**schleichende**“ **Verfall** deutscher, **relativer Wettbewerbsfähigkeit** branden aufgetürmt an die Büromauern. Das sind **Niveau-transformationen, die Opfer im Bestand** fordern werden. **Zwar ist jede einzelne Welle flacher** als von deutschen Dauerängstlichen befürchtet, aber aufgetürmt können sie eine Menge Schaden anrichten. **Das kommt noch;** denn der **Start in einen neuen Zyklus** neuer Player **markiert auch den Höhepunkt der Pleiten** bzw. Tiefpunkt des Zyklus der alten Player. **Das zyklische Bungee-Seil ist jetzt am unteren Ruhepunkt. Es schwingt aber noch durch.** ■

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> von Werner Rohmert	1
<b>Div. Makler:</b> Öffentliche Hand rettet Bürovermietungsmarkt 2024 (Rohmert/ Wrede)	4
<b>Helaba:</b> Kommt ein guter Start für Frankfurt? (Rohmert)	8
<b>Div. Makler:</b> Investmentmarkt zieht auf niedrigem Niveau wieder an (Rohmert)	9
<b>BerlinHyp:</b> Branche schaut auf Neuwahlen (Wrede)	11
<b>Aengevelt:</b> Energiewende kommt durch die Bankenhintertür (Rohmert)	15
<b>Div. Makler:</b> Imposante Jahresendrallye am Wohninvestmentmarkt (Wrede)	16
<b>Div. Makler:</b> Logistikmarkt beendet 2024 mit stärkstem Quartal seit Q1 2022 (Wrede)	17
<b>Ipsos:</b> Nationaler Wohlstandsindex sinkt (Wrede)	18
<b>Div. Makler:</b> Dynamik auf Health Care Markt (Wrede)	18
<b>Argetra:</b> Mehr Zwangsversteigerungen in 2024 (Wrede)	20
<b>Elite Report:</b> Phlegma vieler Vermögenden begünstigt Vermögensschwund (v. Schönfels)	21
<b>Betriebskostenspiegel</b> zeigt 10% Steigerung (Wrede)	21
<b>Hamburg:</b> Becken soll Elbtower beenden (Richter)	22
<b>BDF:</b> Fertigbauanteil auf Rekordhöhe (Wrede)	24
<b>Büromärkte im Detail:</b>	23
• Hamburg (Richter)	23
• Berlin (Cushman & Wakefield)	25
• Düsseldorf (C&W)	25
• Frankfurt (C&W)	25
• München (C&W)	26
<b>Impressum</b>	26

### Fremdbeitrag

**Wahlprogramm und Immobilien:** Von der Klaviatur des Schreckens bis zu dünnen Forderungen 13  
(**Thomas Beyerle**, Hochschule Biberach)

### Autoren der heutigen Ausgabe:

**Thomas Beyerle**, Hochschule Biberach; **Sabine Richter**; **Werner Rohmert**, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Platow Brief“; **Hans-Kaspar von Schönfels**; **Constanze Wrede**, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“.

rohmer**t**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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

### 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.

Twenty-five und still alive - Uns steht dieses Jahr ein rundes Jubiläum ins Haus, das wir mit einem Special begehen werden. Am **23. Mai 2025** erscheint unsere **600ste Ausgabe** von „Der Immobilienbrief“!

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei dieser Ausgabe mit einer Anzeige unterstützen würden. Gerne können Sie auch einen kleinen Beitrag beisteuern, vielleicht in Form eines Grußwortes oder eines Beitrages zur perspektivischen Situation in Ihrem Segment.

**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.

DER  
**IMMOBILIEN**

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

*Brief*

**Nr. 600**

**am 23. Mai 2025**

Save the date!

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

### **Bremen:** Manfred Schmitz

wird ab Februar neues Vorstandsmitglied der **Zech Technik SE**. Der Dipl.-Ing. wird dann die strategische Weiterentwicklung und den Aufbau neuer Geschäftsfelder der Sparte „Technische Gebäudeausrüstung“ unter der Führungsmarke **ROM Technik** verantworten.

### **Frankfurt:** Claudia Keppke

(39) ist neue Head of Business Development bei **Midstad**. Keppke kommt von **CBRE**, wo sie zuletzt als Team Leader Asset Services tätig war.

### **Berlin:** Dominik Brambring

(54) ist neuer Managing Partner der **Periskop Opportunities GmbH**. Vor seinem Wechsel zu Periskop war er 11 Jahre als Managing Director und zuletzt als Head of Germany bei **PGIM Real Estate** Germany tätig.

### **München/ Zug:** Daniel Regensburger

(38), bislang Geschäftsführer der **Pangaea Life GmbH**, wechselt zur **Pangaea Life Capital Partners AG**, dem Joint Venture von **die Bayerische** und der **Empira AG**, um dort gemeinsam mit **Michael Haupt** als Co-CEO das Unternehmen zu leiten. Regensburger ist seit Januar 2018 in der Geschäftsführung der **Pangaea Life GmbH** und bildete dort zuletzt gemeinsam mit **Uwe Mahrt** und **Achim Steinhorst** das Führungs-Trio.

**Köln:** **Selcuk Polat** ist neuer Head of Private Capital bei der **Art-Invest Real Estate Funds**. Polat kommt von der **UniCredit Bank AG**.

## ÖFFENTLICHE HAND RETTET BÜROVERMIETUNG 2024

### Schwaches Vorjahr übertroffen, 10-Jahre-Schnitt deutlich verfehlt

Werner Rohmert, Hrsg. "Der Immobilienbrief", Immobilienred. "Der Platow Brief"/  
Constanze Wrede, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“

„Immobilien ohne Nutzer sind Ruinen“. Dieser Jahrzehnte alte Leitsatz macht die Bedeutung der Vermietungsmärkte deutlich und relativiert die Diskussion um die Spitzenrendite auf Ebene der 2. Stelle hinter dem Komma (vgl. Editorial), die auf theoretischem Prime Office mit Toplage, Neubau-Topzustand und Top-Vollvermietung beruht. Dies beachtet eben nicht die Nuancen von Lage, Zuschnitt, Statik, Rastermaß, Deckenhöhe und insbesondere auch Nachbarschafts-, Bedarfs- bzw. Verkaufs- oder Stadttretungs-Sondersituationen. In den USA wurden zumindest früher leere Flächen nicht in Kaufpreise eingerechnet. Auch in Deutschland kommt der Kalkulation leerstehender Flächen in der Transaktion durch zu planende Leerstandskosten, Vermietungskosten, Investitionen, Incentives und Leerstandszeiten besondere Bedeutung zu. Aktuell fluten uns die Makler mit Marktberichten auf Assetklassen- und Standort-Mikroebene. „Der Immobilienbrief“ hat die Trends herausgearbeitet und das Zahlenwerk im Durchschnitt der Maklerangaben verwendet. Die Trends stimmten überein. (WR+/CW+)

An den Top-7 Bürovermietungsmärkten summierte sich der Flächenumsatz im Schnitt der von uns ausgewerteten Maklerhäuser **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE), **Colliers**, **German Property Partners** (GPP), **JLL** und **Savills** in 2024 auf knapp 2,6 Mio. qm. **Damit lag der Flächenumsatz zwar** zwischen 5% (Savills) und 8% (GPP) **über dem sehr schwachen Vorjahreswert**, allerdings weiterhin sehr deutlich um rund ein Viertel (GPP: -22%: Savills: -24%; JLL: -30%) **unter dem Zehn-Jahres-Schnitt**. Wir haben das Zahlenwerk anhand der Durchschnitte der großen Maklerhäuser berechnet.

Bürovermietungsmarkt Umsatz 2024: BNPPRE, Colliers, GPP, JLL, Savills								
	Umsatz 2024 (qm)							
	Makler-Ø	BNPPRE	Colliers	+/- VJ	GPP	JLL	+/- VJ	Savills
Berlin	579.160	581.000	582.800	10,0%	575.000	591.100	11,8%	565.900
Düsseldorf	218.880	220.000	204.000	-17,0%	209.100	253.100	-16,2%	208.200
Frankfurt	367.820	398.000	355.200	-3,0%	366.000	370.600	-8,3%	349.300
Hamburg	418.280	420.000	418.000	-8,0%	425.000	430.900	-5,5%	397.500
Köln	218.260	227.000	206.000	2,0%	210.000	229.300	10,4%	219.000
München	607.260	606.000	606.200	28,0%	602.000	619.600	28,9%	602.500
Stuttgart	199.100		197.200	26,0%	201.000	199.100	26,5%	
<b>Gesamt</b>	<b>2.529.120</b>	<b>2.452.000</b>	<b>2.569.400</b>		<b>2.588.100</b>	<b>2.693.700</b>	<b>6,2%</b>	<b>2.342.400</b>

Die Generaltrends sind: **Behörden retten Vermietungsmarkt. Der Attentismus lässt nach. Unternehmen können nicht ewig warten, bleiben aber konjunkturell bedingt zurückhaltend und verlängern. Die Marktspreizung in Topp und Flopp geht weiter. Flächenverkleinerung der Mieter hält an. Der Leerstand steigt.** Nach einem starken Jahresauftakt mit einer spürbaren Belebung der Nachfrage trübte sich die Stimmung an den Vermietungsmärkten parallel zur Verschlechterung der realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahresverlauf wieder ein. Insgesamt hat sich der Vermietungsmarkt gegenüber dem Dürrejahr 2023 leicht erholt, bleibt aber schwach.

Ohne den Einfluss der öffentlichen Hand wäre der Vermietungsmarkt ebenso wie der Investmentmarkt ins Desaster gerutscht. Es bleibt offen, ob das langfristiger Planung der Behörden, kurzfristigen Opportunitäten oder regionalen Stützungsmaßnahmen bei Pleiten oder Projekt-Stopps geschuldet ist. Anmietungen der öffentlichen Hand lagen lt.

## Personalien

**Hamburg:** **Leif Krägenau** ist neuer Senior Consultant bei der **Habona Invest Consulting**. Krägenau kommt von **Realkon Immobilien Investment**, zuvor leitete er 4 Jahre lang das Hamburger Büro der **BBE Handelsberatung**.

**München:** **Daniel Argyrakis** ist neuer Vorstand für Finanzen, Risikomanagement und Investmentmanagement der **GIEAG Immobilien AG**. Der ausgebildete Wirtschaftsprüfer und Steuerberater war zuvor u.a. bei **Deloitte** und **KPMG** tätig, zuletzt war er als Geschäftsführer und CFO bei der **ZAR Real Estate Holding** beschäftigt.

**Savills** um 40% über dem Vorjahr und kommen lt. **Colliers** auf einen Marktanteil von 18%. Lt. Savills-Vermietungschef **Jan-Niklas Rotberg** bleiben Privatunternehmen aus Konjunkturskepsis weiterhin zurückhaltend. Das führt zu Mietvertragsverlängerungen.

## Deutschlands Büroschaufenster D'dorf, FFM und Hamburg verdunkelt

Die Klassiker bzw. Schaufenster des deutschen Immobilienmarktes, Frankfurt als Dienstleistungsmetropole, Hamburg als internationales Einfallstor sowie Düsseldorf als NRW-Schreibtisch hat es auch auf Nutzerseite wohl schwer gebeutelt. Berlin, München und Köln wurden erst nach der Wiedervereinigung zu Bürohochburgen. **NAI Apollo** berichtet für den Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei von einem der schwächsten Ergebnisse der letzten 30 Jahre. **Übrigens, auch NAI Apollo bestätigt hier die alte „Der Immobilienbrief“-Aussage früher höherer Mieten. O-Ton NAI: „Damit nähern wir uns weiter dem historischen Höchststand aus dem Jahr 2001 mit 53,00 Euro“ an.**

Die kurzfristigen Vermietungstrends unterschieden sich in den Metropolen. Im Durchschnitt der Maklerzahlen gehörten Düsseldorf mit -16%, Frankfurt mit -8,3% und Hamburg mit -5,5% gegenüber dem schon extrem schwachen Vorjahr zu den großen Verlierern. Frankfurt scheint aber wenigstens gut ins Jahr zu starten. Brandaktuell berichten die **Immobilien Zeitung** und **Thomas Daily** von einer sehr wahrscheinlichen Vermietung von 70.000 qm im Bau befindlichen Central Business Tower der **Helaba** in Frankfurt (siehe S. 8). Köln und Berlin kamen auf ein Plus von 10,4% bzw. 11,8%. Stuttgart und München verzeichneten getrieben durch Großanmietungen jenseits der 10.000 qm auf ein deutliches Plus von 26,5% bzw. 29%. Diese Großanmietungen und

# 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.



**Personalien**

**München: Jost Hieronymus** (75) übergibt nach 25 Jahren



als Gründungs-  
gesellschafter der  
**Comes Real  
GmbH** seine An-  
teile an **Max Tag-  
genbrock**, der

neben **Philipp Reister** die Ge-  
schäftsführung übernimmt.  
**Hieronymus** baute in seiner  
über 40 jährigen Tätigkeit in der  
Immobilienwirtschaft mehrere  
Gesellschaften auf, u.a. die  
**Wertgrund Immobilien AG**  
und **AdvoReal Rechtsanwälte**  
und war für institutionelle Ge-  
sellschafter wie **BGAG** und  
**Aachener Versicherungs-  
gruppe Immobilien**töchter in  
leitenden Funktionen tätig.

**Augsburg: Amir Darabi** ist  
neuer Managing Director im  
Bereich Institutional Clients &  
Advisory bei **PATRIZIA**. Darabi  
ist seit über 17 Jahren in der  
Finanz- und Immobilienbranche  
tätig, u.a. bei **KanAm**, der **Bay-  
ernLB** sowie **Metzler**. Zuletzt  
war Darabi bei **BNP Paribas  
Real Estate Investment Ma-  
nagement Germany** als Head  
of Institutional Sales & Investor  
Relations für DACH und CEE  
verantwortlich.

**München/ Boston: Thomas  
Schellhorn** ist neuer Vice Pre-  
sident Asset Management bei  
**Cabot Properties**, wo er fortan  
die Leasing- und Kapitalverbes-  
serungsprogramme verantwor-  
tet. Er berichtet an **Jed Ray-  
mond**, Leiter Asset Manage-  
ment für Großbritannien und  
Europa. Schellhorn kommt von  
der **Catella Real Estate AG**,  
davor war er bei **RLI Investors  
GmbH, Prologis Germany,  
DIW Instandhaltung Ltd.** und  
**HOCHTIEF** tätig.

ein starkes Abschlussquartal trugen dazu bei, dass München mit **im Maklerdurchschnitt** rd. 608.000 qm seine Spitzenposition vor Berlin mit rd. 579.000 qm und Hamburg mit rd. 418.000 qm ausbauen konnte. Die Bürometropole Frankfurt landete nur auf Platz 4 mit rd. 368.000 qm. Düsseldorf mit 219.000 qm, Köln mit 218.000 qm und Stuttgart mit 199.000 qm landeten auf den weiteren Plätzen.

**Flächenumsätze 2023 und 2024**



Der Leerstands-Durchschnittswert stieg lt. GPP um 21%. Die Leerstandsquote legte um 1,23 Prozentpunkte auf 7,3% zu. Die volatilen Bürometropolen wie Frankfurt

	Leerstand Q4					Leerstandsquote Q4				
	Makler-Ø	Colliers	GPP	JLL	+/- VJ	Makler-Ø	BNPPRE	Colliers	JLL	Savills
Berlin	1.511.833	1.721.800	1.290.000	1.523.700	27,2%	6,85%	6,9%	7,3%	6,7%	6,5%
Düsseldorf	870.467	744.500	864.600	1.002.300	10,6%	9,78%	11,5%	9,3%	10,6%	7,7%
Frankfurt	1.266.233	1.233.900	1.415.700	1.149.100	10,8%	10,60%	10,9%	10,7%	9,7%	11,1%
Hamburg	740.500	640.000	753.100	828.400	11,2%	4,83%	5,2%	4,4%	5,3%	4,4%
Köln	352.933	313.500	405.000	340.300	30,7%	4,25%	4,9%	3,8%	4,3%	4,0%
München	1.772.167	2.043.100	1.840.800	1.432.600	26,7%	7,13%	7,4%	8,7%	6,4%	6,0%
Stuttgart	485.067	493.600	494.500	467.100	28,3%	5,80%		5,8%	5,1%	6,5%
<b>Gesamt</b>	<b>6.999.200</b>	<b>7.190.400</b>	<b>7.063.700</b>	<b>6.743.500</b>	<b>19,5%</b>				<b>6,8%</b>	

mit knapp 11%, Düsseldorf mit knapp 10%, München mit gut 7% und Berlin mit knapp 7% Leerstand liegen vorne. Die übrigen pendeln mit 4 bis 6% noch im Normalrahmen.

Durch die Spreizung des Marktes in knappe Premiumflächen und dem Rest steigen die Spitzenmieten. Für schwache Flächen anderer Segmente machen die Makler wenig Vermietungshoffnungen bzw. weisen auf Investitionsbedarf hin. München liegt

	Spitzenmiete Q4 (Euro/qm)					Ø-Miete Q4 (Euro/qm)							
	Makler-Ø	BNPPRE	Colliers	+/- VJ	GPP	JLL	+/- VJ	Savills	Makler-Ø	Colliers	+/- VJ	GPP	Savills
Berlin	45,75	45,00	46,50	4,0%	45,00	46,00	4,5%	46,25	29,25	29,10	0,0%	30,90	27,75
Düsseldorf	43,28	43,50	43,00	8,0%	42,90	43,50	8,8%	43,50	19,73	20,00	-6,0%	19,50	19,70
Frankfurt	48,70	49,00	49,00	4,0%	48,50	50,00	7,5%	47,00	25,13	25,00	10,0%	25,40	25,00
Hamburg	35,50	36,00	35,00	1,0%	35,00	36,00	4,3%	35,50	20,83	20,20	-3,0%	20,80	21,50
Köln	41,88	33,50	31,50	-7,0%	35,00	32,50	0,0%	35,00	19,98	19,70	2,0%	20,40	19,85
München	53,72	53,50	53,50	11,0%	53,10	54,50	9,0%	54,00	24,80	25,10	5,0%	25,30	24,00
Stuttgart	38,64		37,00	6,0%	37,00	37,00	5,7%	43,54	22,56	22,30	29,0%	22,40	22,97

mit im Maklerschnitt 53,72 Euro (+10% ggü. VJ.) als Nominalmiete vor Incentives vor Frankfurt mit 48,70 Euro (+5,5%) und Berlin mit 45,75 Euro (+4%). Die üblichen Mietanreize hätten sich im Jahresverlauf nur minimal erhöht. Für Büromietverträge in Top-Lagen betragen diese Vermietungsanreize durch mietfreie Zeiten, Mieterausbauten oder sonstige freiwillige Leistungen lt. JLL im Durchschnitt in den Top-7 Märkten rd. 7% und für den Gesamtmarkt etwa 10% des Mietvertragswertes. Demgegenüber stehen die Durchschnittsmieten abgeschlossener Verträge schon unter Druck. Welche Mieten dann für schwachen Leerstand gelten, bleibt offen.

Für 2025 stehen lt. JLL aktuell neue 1,3 Mio. qm in der Projektpipeline, nahezu alle darunter befänden sich im Bau. 60% der Flächen seien davon bereits belegt. Nachdem JLL in Q3 2024 erstmals seit einiger Zeit keine Zunahme von Verschiebungen registriert hatte, hat sich das Bild Ende 2024 wie-

	Bestand Q4 in Mio. qm			Fertigstellungen (qm)		
	GPP	JLL	+/- VJ	GPP ('25 +'26)	JLL ('24)	+/- VJ
Berlin	22,20	22,67	2,4%	1.241.400	559.800	55,1%
Düsseldorf	7,58	9,44	0,8%	281.800	125.900	79,6%
Frankfurt	11,76	11,87	0,4%	269.700	209.200	34,5%
Hamburg	14,39	15,76	0,7%	360.000	109.100	-51,9%
Köln	8,23	7,98	1,0%	170.000	80.700	-4,3%
München	23,60	22,22	1,5%	630.000	478.200	54,5%
Stuttgart	8,51	9,25	0,4%	175.300	40.600	-50,8%
<b>Gesamt</b>	<b>95,27</b>	<b>99,18</b>	<b>1,2%</b>	<b>3.128.200</b>	<b>1.603.500</b>	<b>24,3%</b>

**Personalien**

**Bergisch Gladbach:** **Christoph Horbach** (45) ist neben **Thomas Kuhlmann** neues Vorstandsmitglied der **HAHN-Immobilien-Beteiligungs**



© Hahn-Gruppe

**AG.** Er folgt auf **Daniel Löhken**, der das Unternehmen mit Ablauf seiner regulären Amtszeit Ende 2024 verlassen hat.

Der Dipl.-Kaufm. Horbach war zuvor u.a. in leitenden Positionen bei der **ECE Projektmanagement** und bei **Paramount** tätig. Zuletzt war er als CEO bei der **HT Group** beschäftigt, wo er das institutionelle Fondsgeschäft und die Geschäftsentwicklung vorantrieb.

der etwas revidiert. So seien für 2025 und 2026 zusammen rd. 340.000 qm aus der Pipeline verschwunden. GPP kalkuliert für 2025/26 ein Fertigstellungsvolumen von 3,2 Mio. qm, davon entfallen rd. 1,2 Mio. qm auf Berlin und 630.000 qm auf München.

Savills erwartet, dass sich die Situation am Projektentwicklermarkt mittel- bis langfristig ortsunabhängig weiter anspannen könnte. Denn die Initiierung neuer Projekte sei vor allem aufgrund der restriktiveren Projektfinanzierung schwieriger geworden. Viele Banken verlangten oft höhere Vorvermietungsquoten als vor der Insolvenzwellen, oft mindestens 50%. Gleichzeitig ließe sich eine Vorvermietung schwerer erzielen, da weniger große Flächen nachgefragt würden. Mit abnehmender Flächengröße sinke allerdings tendenziell die Bereitschaft, sich frühzeitig an eine Fläche zu binden, was eine Vorvermietung und den Projektstart wiederum erschwere.

**Ausblick:** Die Maklerhäuser gehen angesichts der schwachen Konjunkturperspektive davon aus, dass auch 2025 herausfordernd für den Bürovermietungsmarkt werde. GPP rechnet mit einem Flächenumsatz auf einem ähnlichen Niveau wie 2024, vielleicht leicht darüber. Colliers sieht bei der Kombination aus weiter schwacher Nachfrage und noch relativ hohen Fertigstellungszahlen eine weitere Erhöhung des Leerstands und eine weitere Differenzierung der Mietpreise nach Flächen- und Lagequalität. BNPPRE antizipiert einen Flächenumsatz leicht über Vorjahresniveau bei weiter leicht anziehenden Spitzen- und Durchschnittsmieten. Etwas optimistischer zeigt sich JLL, die ein Vermietungsvolumen von 3 Mio. qm und damit 10% über 2024 für möglich halten. ■

**Eine Übersicht über die einzelnen Topstandorte finden Sie für Hamburg von Sabine Richter und für die übrigen Metropolen im Original von Cushman & Wakefield am Ende ab Seite 23.**

**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



## Personalien

**Erlangen:** **Bernd Grum** (45) ist neuer CFO bei **Pegasus Capital Partners**. Der diplomierte-Bankbetriebswirt und Executive MBA bekleidete in den letzten 13 Jahren verschiedene Führungs- und Vertriebspositionen bei der **Oberbank AG** in Deutschland und Österreich.

**Zürich/ Berlin:** **Annika Steiner**, MRICS, ist neue Partnerin der **Wüest-Partner-Gruppe**. Die studierte Geografin ist seit 2011 bei Wüest Partner in diversen Funktionen in den Bereichen Bewertung, Research sowie Daten- und Modellanalysen tätig. 2023 wurde sie in die Geschäftsleitung von Wüest Partner Deutschland berufen.

**München:** **Maike Günzel** ist neben **Michael Vogt** und **Cornelius Hell** neue Geschäftsführerin der **mondial kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**. Bereits seit September 2022 unterstützt Günzel die mondial kvg im Bereich Akquisition, seit Januar 2024 ist sie als Prokuristin tätig. Günzel war zuvor u.a. bei der **rosenbaum nagy unternehmensberatung**, der **IMMAC Verwaltungsgesellschaft** sowie als der **MAGNA Real Estate AG** tätig.

**Berlin:** **Hubertus Theile-Ochel**, Managing Partner bei **Golding Capital Partners**, ist neues Vorstandsmitglied im **Bundesverband Beteiligungskapital (BVK)**. Mit seinen Schwerpunkten auf dem Ausbau institutioneller Investorenbeziehungen, der Förderung von alternativen Investments und dem Fokus auf Nachhaltigkeit und Impact Investing setzt er klare Impulse für die Weiterentwicklung der Branche.

## KOMMT EIN GUTER START FÜR FRANKFURT?

### Commerzbank könnte 70.000 qm bei Helaba mieten

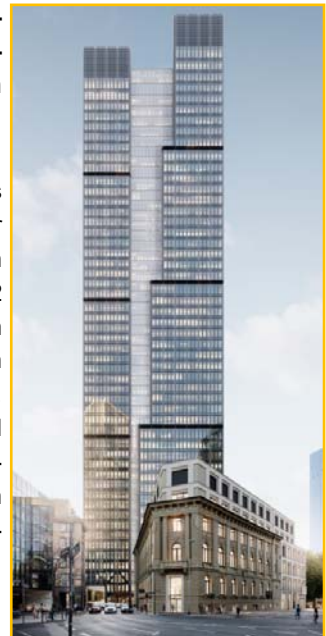
In Anlehnung an Immobilien Zeitung v. 14.1.2025

**Volker Thies** von der Immobilien Zeitung startet mit einem Knüller ins neue Jahr. Die Helaba habe mit 70.000 qm für die Commerzbank wahrscheinlich einen Komplettmieter für ihren im Bau befindlichen **Central Business Tower** in Frankfurt gefunden. „Der Markt“ berichtet von grundsätzlicher Einigkeit, nur Details müssten noch geklärt werden. (WR+)

Entsprechende Meldungen des Informationsdienstes **Green Street** hätten gut informierte Kreise auf Anfrage der **Immobilien Zeitung** bestätigt. Beide Banken möchten sich lt. IZ dazu nicht äußern. Für den mit 205 m Höhe, 52 Stockwerken, 4-5 Untergeschossen und 72.500 qm Mietfläche vom Architekturbüro **KSP Engel** geplanten Turm wurde im September 2024 der Grundstein gelegt. Berater war lt. Green Street wohl **BNPPRE**. Die Miete soll in den teuersten, höchsten Etagen wohl über 50 Euro liegen. Das dürfte nach „Der Immobilienbrief“ Erfahrungen eher einer Markt-Spitzenmiete und nicht einer Liebhaber-Miete entsprechen wie z. B. ganz oben im Opernturm.

Bei richtigem, zyklischem Timing könnte die Helaba mit zuständigem Vorstand **Christian Alexander Schmidt**, diesmal so zu den Gewinnern eines Hochhaus-Investments gehören - wenn es gelingt, das vollvermietete Objekt früh in der ersten Vermietungsperiode mit anständiger Restmietdauer an einen optimistischen Investor zu verkaufen. Ansonsten bleibt „Der Immobilienbrief“/PLATOW bei Hightech-Hochhausinvestments skeptisch, als Bestandhalter je damit Geld verdienen zu können. Wir stritten vor 20 Jahren schon mit der Deutschen Bank darüber, wie sich 5%er Immobilien bei einer ökonomischen und haustechnischen Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren je rechnen sollen. Und danach wurde es mit Faktoren mit einer „2“ am Anfang erst richtig dumm. Dem hat inzwischen die Finanzmathematik mit Ertragswerteinbußen von 30 bis 60% (CBRE) eine neue Realität beschert. Ehrlich gesagt, beim Einfahrtsblick aus dem Auto auf die **Frankfurter Türme**, die im Hype seit 2017 den Besitzer wechselten, müsste eigentlich alles „rechnerisch nicht funktionsfähig“ sein (hört sich besser an als „pleite“). Versicherte und Sparer werden es bezahlen. Wir rechneten Ihnen das am Beispiel **TRIANON** vor.

Im Zuge der Fusion und der Corona-Jahre mit Homeoffice und mobilem Arbeiten hat die **Commerzbank** ihre Flächen schon in den Jahren 2001 bis 2021 deutlich nach Berechnungen von **Cushman & Wakefield** aus dem Jahr 2023 um rund 46% auf 319.000 qm reduziert. Bis 2026 wurde bei Erstellung der Studie eine weitere Flächenreduzierung um gut 35% erwartet. Nach Aufgabe mehrerer Objekte (vgl. IZ News 14.1.25), Suche nach Untermietern und auslaufenden Mietverträgen dürfte sich auch die Lebensversicherungssparte des südkoreanischen **Samsung**-Konzerns als Vermieterin des Commerzbank-Turms, Große Gallusstraße 17-19, den die Bank noch bis 2031 gemietet hat, Sorgen machen. Nach „Der Immobilienbrief“ **Überschlag haben koreanische Optimisten des Hype insgesamt mit bereits einigen Pleiten wie Trianon oder Centurion einen recht anständigen zweistelligen Milliardenbereich im deutschen Hochhaus-Feuer.** ■



Central Business Tower  
Quelle: www.helaba.com



Deals

**Hamburg:** Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** erwirbt die seit Oktober 2023 stillstehenden Projektentwicklung „Gänsemarkt-passage“ in der Neustadt. Die ursprünglichen Pläne für den 20.700 qm großen Büro- und Geschäftshauskomplex sollen im Wesentlichen übernommen werden. Die Fertigstellung ist nun bis Mitte 2028 geplant.

**Möckmühl:** Die **ECE Work & Live** veräußert das von ihr entwickelte 63.000 qm große Logistik-Center an **AXA IM Alts**, der im Auftrag seiner Kunden handelt. Langfristiger Mieter des gesamten Objekts ist ein Transport- und Logistikdienstleistungsunternehmen.

**Hamburg:** Die **Centralis Immobilien GmbH** erwirbt das Bonner „Sternhotel“ am Markt 8 und das Düsseldorfer City-Hotel in der Pionierstr. 6. Die Objekte mit einer Gesamtfläche von 8.800 qm Fläche sollen umfassend modernisiert und strategisch neu positioniert werden.

**INVESTMENTMARKT ZIEHT AUF NIEDRIGEM NIVEAU WIEDER AN**

**Büroanteil sinkt von 17% weiter auf 15%**

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

Wenig überraschend zieht das Transaktionsvolumen wieder an. Der Markt war unten. Für Bewertungen gibt es jetzt zunehmend Transaktionspunkte. Aus Sicht von „Der Immobilienbrief“ dürften sich dann wie immer zwei gegenläufige Entwicklungen des Starts in einen neuen Zyklus und des Höhepunktes der Pleite- bzw. Bereinigungswelle der Matadore des letzten irrationalen Hype überschneiden (siehe Editorial). Lt. Prof. Hanspeter Gondring sind 2024 allein 1.600 Bauträger pleite gegangen (vgl. „Der Immobilienbrief“ Nr. 590). Dazu bzw. danach kommt der Auslauf vieler 10-Jahresmietverträge und -Finanzierungen aus der Hochpreis-Phase ab Mitte der 2. Dekade. (WR+)

Im Zahlenwerk sieht Dank der Gnade des Basiseffektes der Immobilieninvestmentmarkt wieder positiver aus. Mit 11,8 Mrd. Euro wurde im Q4 lt. **JLL** das beste Quartalsergebnis seit 2 Jahren erzielt. Damit addiert sich ein Gesamtjahresergebnis incl. Living („alles mit Bett“) von insgesamt 35,3 Mrd. Euro bzw. +14%. **BNP Paribas Real Estate** kommt auf 35,2 Mrd. Euro, 27% mehr als im schwachen Vorjahr, **CBRE** auf 34,3 Mrd. Euro (+21%). Exklusive Living taxiert

Investmentmarkt Deutschland 2024 - Diverse Makler im Überblick

	Gesamt		Wohnen		Büro		Handel		Logistik	
	(in Mrd.)	+/- VJ	(in Mrd.)	+/- VJ	(in Mrd.)	+/- VJ	(in Mrd.)	+/- VJ	(in Mrd.)	+/- VJ
<b>BNPPRE</b>	35,2 €	27%	9,3 €	78%	5,2 €	-13%	6,3 €	26%	6,9 €	13%
<b>CBRE</b>	34,3 €	21%	8,7 €	50%	6,0 €	11%	6,1 €	28%	7,7 €	7%
<b>JLL</b>	35,3 €	14%	10,5 €	16%	5,5 €	6%	5,5 €	15%	7,9 €	8%
<b>C&amp;W*</b>	22,4 €	8%	n.a.		5,1 €	15%	4,1 €	6%	6,0 €	3%
<b>Savills*</b>	24,4 €	9%	n.a.		5,3 €	10%	5,4 €	8%	6,9 €	21%

\* exkl. Wohnen

**Cushman & Wakefield** das Investitionsvolumen 2024 auf 22,4 Mrd. Euro, **Savills** auf 24,4 Mrd. Euro, was einem Plus von 8% bzw. 9% entspricht. Die Spitzenrenditen stabilisieren sich.

Für **Büroinvestment** bleibt die Entwicklung dramatisch. **Mit einem Transaktionsvolumen von 5,5 Mrd. Euro (+6%) in der JLL-Statistik reicht es mit 15% Anteil gerade noch für Platz 4 hinter Wohnen, Logistik und Handel.** Das Zahlenwerk der

TOP-PROJEKTE VERDIENEN  
TOP-FINANZIERUNGEN

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



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Deals

**Aachen:** HLG Real Estate erwirbt gemeinsam mit 2 Family Offices die insolvent gewordene Entwicklung „Blue Gate“ in der Zollamtstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof. HLG Real Estate wird die Entwicklung der Mixed-Use-Immobilie mit einer Mietfläche von über 30.000 qm, die u.a. auf 300 Studentenapartments und ein Hotel mit 160 Zimmern verteilt sind, fortführen. .

HLG Real Estate wurde bei der Transaktion von **REIUS Rechtsanwälte, Heuking Rechtsanwälte, AUDAX Steuerberater** und **Drees & Sommer** beraten.

anderen Maklerhäuser liegt gleichgerichtet mit 5,1 bis 5,4 Mrd. Euro etwas niedriger. Unisono gilt, die Nischen überholen den einstigen Anlagediamanten Büro. **Das sei Spiegelbild einer Skepsis vieler Investoren gegenüber Büro, so Kortmann. Das gelte insbesondere für großvolumige Objekte oder Portfolios jenseits der 100-Mio.-Euro-Marke.**

Der Hauptfokus der Investoren lag 2024 mit rund 30% bzw. 10,5 Mrd. Euro auf **Wohn-, Studenten- oder Seniorenimmobilien**. Auch **Logistikimmobilien** konnten ihr Transaktionsergebnis bei JLL mit 7,9 Mrd. Euro (+8%) verbessern. Getreu dem Motto „Lebensmittel laufen immer“ stehen im **Einzelhandelssektor** nach wie vor Supermärkte und Fachmarktprodukte mit mehr als 2,1 Mrd. Euro bzw. knapp 40% des gesamten Transaktionsvolumens von 5,5 Mrd. Handelsinvestments oben auf den Einkaufslisten.

Mit 16,8 Mrd. Euro (+39%) stieg der Anteil der **7 Immobilienhochburgen** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart am deutschlandweiten Transaktionsvolumen von 39% auf aktuell 48%. Vor allem Berlin profitierte von den zahlreichen Wohnimmobiliendeals und steigerte das Transaktionsvolumen um mehr als 50% auf 6,1 Mrd. Euro. Dahinter folgen mit deutlichem Abstand München mit knapp 3,2 Mrd. Euro sowie Hamburg mit 2,4 Mrd. Euro. Erst auf Platz vier findet sich mit 1,8 Mrd. Euro (+17%) Frankfurt am Main. Ob die Mainmetropole mit ihren Bürotürmen allerdings an die transaktionsstarken Jahre 2012 bis 2021 anknüpfen könne, müsse abgewartet werden, fragt sich kritisch JLL. Im Zehnjahresvergleich liege das

#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](http://www.realisag.de)



**Deals**

**Köln:** Deloitte mietet rund 11.400 qm Bürofläche im damit vollvermieteten CENTRAL CROSS am Friesenplatz von **Quantum** und **PROXIMUS**. Der Bezug ist nach umfangreicher Revitalisierung im Herbst 2027 geplant. **JLL** vermittelte.

**Paris:** Kering und Ardian gründen ein Joint Venture, in das Kering das Hôtel de Nocé, 26, place Vendôme, und 2 Gebäude an der Avenue Montaigne 35-37 und 56 einbringt. Kering wird 40% am Portfolio halten, Ardian 60%. Der Nettoerlös für Kering aus der Transaktion beläuft sich auf 837 Mio. Euro. Der Abschluss der Transaktion wird in Q1 2025 erwartet.

2024er Ergebnis mit minus 77% zumindest sehr deutlich darunter. Für „Der Immobilienbrief“ stellen die Hightech-Bürotürme mit ihren Sanierungsrisiken ein großes Risiko dar, wie wir am Beispiel Trianon schon 2023 vorrechneten. ■

**BERLIN-HYP TRENDBAROMETER – BRANCHE SCHAUT AUF NEUWAHLEN**

**Positive Prognose bezüglich Investitions- und Finanzierungsbereitschaft**

**Angesichts anstehender Neuwahlen, wirtschaftlicher Stagnation und knapper Kassenlage gleicht die gegenwärtige Lage Deutschlands einem Balanceakt. Davon betroffen ist auch die deutsche Immobilienbranche, die vor allem durch überbordende Bürokratie und hohe Kosten gebremst wird. Für „Der Immobilienbrief“ ist es ein marktwirtschaftliches Fanal, dass es in einem Markt wie dem Wohnungsmarkt, in dem fast unendlich privates und institutionelles Geld zur Verfügung steht und belastbare Nachfrage langfristig gesichert ist, durch Vorschriften und Umweltselfbedienungsmentalität der Politik nicht möglich ist, den Markt zum Ausgleich zu bringen (vgl. Editorial). (CW+)**

In ihrem aktuellen Trendbarometer hat die **Berlin Hyp** knapp 300 Immobilienprofis zu ihren Erwartungen an das neue Immobilienjahr befragt. 67% der Befragten werten „Politische Rahmenbedingungen“ als entscheidenden Faktor für Wohl und Wehe der Branche. Als weitere wichtige Themen sehen die Befragten die immer noch zu hohen Baukosten mit 59% und das weiterhin tendenziell sinkende Zinsniveau mit 53% an.

**QUO VADIS 2025**

**35. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER**

10. – 12. FEBRUAR 2025 | HOTEL ADLON BERLIN



**Eröffnung durch Gitta Connemann, MdB**

Die Bundesvorsitzende der Mittelstands- und Wirtschaftsunion (MIT) eröffnet den QUO VADIS 2025. Mit klaren Positionen zu Wohneigentum und Mittelstandsförderung gilt sie als eine der prägendsten Stimmen der CDU/CSU und unterstreicht mit ihrem Auftritt die Bedeutung dieser Branche als Schlüssel für eine zukunftsorientierte Wirtschaftspolitik.



ANMELDUNG +  
INFORMATION:  
[heuer-dialog.de/quovadis](https://heuer-dialog.de/quovadis)

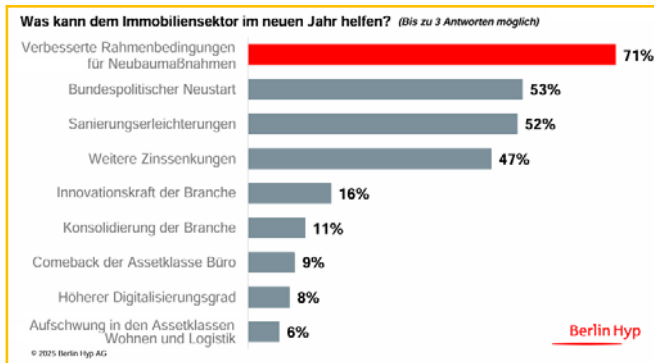
Exklusivpartner:



Premiumpartner:



Mögliche Erleichterung könnte der Branche 2025 nach der Expertenmeinung vor allem eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Neubaumaßnahmen (71%), ein bun-



despolitischer Neustart (53%) Sanierungserleichterungen (52%), sowie weitere Zinssenkungen (47%) bringen.

Von Ländern und Kommunen wünschen sich 56% der Befragten eine noch stärkere Harmonisierung der Landesbauordnungen mit der Musterbauordnung, gefolgt von der Verringerung kommunaler Auflagen hinsichtlich Nachverdichtung und Nachnutzung (55%). Beides könnte für mehr dringend benötigten Wohnraum sorgen. Die Grunderwerbssteuer senken wollen 30%.

Gefragt nach der Investitionsbereitschaft ihres Unternehmens für das Jahr 2025 zeigt sich trotz wirtschaftlicher Stagnation ein leichter Aufwärtstrend. Schätzten Ende 2023 nur 16% der Befragten die Bereitschaft als „hoch“ an, stieg diese Einschätzung Ende 2024 um 5 Prozentpunkte auf 21% an. Als „ausgeglichen“ betrachten aktuell 49% die Situation, nach 41% Ende 2023 und als „eingeschränkt“ 24% nach 36% Ende 2023.

Auf der Finanzierungsseite fällt die Prognose im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls positiver aus. So schätzen jetzt 26% der Befragten die Finanzierungsbereitschaft gewerblicher Immobilienfinanzierer in den kommenden 24 Monaten als „steigend“ an, nach 22% Ende 2023. Die Prozentzahl für „gleichbleibend“ erhöhte sich im Jahresvergleich von 9% auf aktuell 42%, die Angaben für „eingeschränkt“ sanken analog von 53% auf aktuell 30%. Man wird sehen, ob die Entwicklung des Transaktionsvolumens dies in den nächsten Monaten bestätigt. ■

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	Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY
› Attraktive Vermittlungsprovisionen	› Exklusiver Investmentzugang
› Kundenschutz	› Portfolio-Diversifikation
› Stärkere Kundebindung	› Hohes Renditepotenzial
› Individuelle Vertriebsunterstützung	› Regelmäßige Ausschüttungen
› Fester Ansprechpartner	› Handelbarkeit rund um die Uhr

www.finexity.com

## Deals

**Frankfurt:** **PATRIZIA** verlängerte den Mietvertrag mit **CMS** über 10.200 qm im MainTor Panorama an der Neuen Mainzer Straße 2-4 bis mindestens 2039. **Colliers** beriet **PATRIZIA**, **Savills CMS**.

**Mailand/ Hamburg:** **GRR GARBE Retail** erwirbt für 222 Mio. Euro in einer Sale-and-lease-back-Transaktion von **Coop Alleanza 3.0** ein Portfolio bestehend aus 7 Hypermärkten und 15 Supermärkten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 140.000 qm. Der regionale Schwerpunkt der Objekte liegt in der in der Emilia-Romagna. Mit dieser Transaktion eröffnet GRR sein erstes Büro außerhalb Deutschlands und unterstreicht seine Ambition, die Plattform europaweit weiter auszubauen.

**Tübingen:** **Verifort Capital** übernimmt das Asset- und Property-Management für 18 Liegenschaften, die zuvor durch die in die Insolvenz geratene **Verianos Gruppe** verwaltet worden sind. Die 18 Objekte mit 28.000 qm Fläche verteilen sich auf 3 Gesellschaften, die nicht von der Verianos-Insolvenz betroffen sind. Hierbei handelt es sich zum großen Teil um Gewerbeflächen, wie das Einkaufszentrum La Vie in Bad Homburg.

**Offenbach:** **Quadoro**, das Immobilienunternehmen der **Doric Gruppe**, hat das Asset Management der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Rathaus Plaza übernommen. Die in der Fußgängerzone gelegene Plaza umfasst eine Gesamtfläche von rd. 9.930 qm auf 5 Etagen.

## WAHLPROGRAMM & IMMOBILIEN

### Von der Klaviatur des Schreckens bis zu dünnen Forderungen

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

Zugegeben, richtige Überraschungen oder gar Aufreger sind in den jeweiligen Parteiprogrammen erst einmal nicht zu erwarten. Zumindest wenn man die gängigen Forderungen, Wünsche und Ideologien über einen längeren Zeitraum verfolgt. Es ist fast schon ein intellektuelles Spiel, sich die Konsequenzen daraus jeweils vorzustellen. Zahlen oder Werte sind eher dünn gesät – in erster Linie darüber, wie das Ganze etwa gegenfinanziert werden soll. Aber ok, es ist halt Wahlkampf und dass simple Botschaften offensichtlich eher Gehör finden beim Volk ist auch nachvollziehbar. Apropos dünn: von 4 bis 72 Seiten reicht der Umfang der jeweiligen Wahlprogramme. Der Fokus liegt eindeutig auf dem Thema Wohnen – share deal Verbot inklusive. Allerdings zeigt sich eine gewisse Priorisierung beim Thema Wohnen...



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

#### Die Linke:

Die Linke führt die Rangliste der Anzahl und Vorschläge eindeutig an – ganze 102-mal wird der Begriff „Wohnen“ strapaziert im Wahlprogramm. Klare Positionen allemal, denn, da „Immobilienkonzerne Extragewinne machen“, müssen „Share deals verboten werden“. Überhaupt sind die „Gewinner bei Immobilien stärker zu besteuern“. Das gelingt natürlich nur, wenn man einen „Öffentlich einsehbares Finanzregister“ erstellt. Und noch operativer: den „Immobilienkonzernen sollte dann die Börsenzulassung entzogen werden“. „Natürlich“ muss die „Deutsche Wohnen enteignet werden“ und wer mehr als 3.000 Wohnungen hält, soll diese „in öffentliches Eigentum überführen“. Deutlich auch die Forderung nach „Abschaffung Umlage energetische Sanierung mit dem Ziel der Warmmietenneutralität“. Der bundesweit einzuführende Mietendeckel sowie der Ausschluss von „Mieterhöhungen für 6 Jahre“ und „bei Mietwohnungen ein generelles Umwandlungsverbot“ wird nur noch getoppt durch die plakative Forderung „Einmal Sozialbindung immer Sozialbindung“. Und die Bereitstellung von „20 Mrd. für gemeinnützigen Wohnraum“, zeigt, dass auch ein Haushaltstopf zumindest gedacht wurde. Zwangsräumungen bei Obdachlosigkeit verbieten und ab einem Erbschaftsvolumen von 3. Mio. Euro soll ein Spitzensteuersatz von 60% angewandt werden. So weit so nachvollziehbar. **Warum die Linke hier den meisten Raum einnimmt? Sie hat sich zumindest sehr intensiv mit dem Forderungskatalog beschäftigt** – ob es damit reicht in den Bundestag einzuziehen, sei einmal dahingestellt.

#### SPD:

Es folgt dann die **SPD** mit 60 Treffern zu Wohnen. Deutlich sozial-sozialistische Tendenz: die Aufhebung der Spekulationsfrist nach 10 Jahren und das Ziel(!) der „Überwindung Wohnungslosigkeit bis 2030“. Der Track Rekord der Kanzlerpartei zu den 400.000 Einheiten, lässt indes daran zweifeln. Klar, Anreize schaffen „leerstehende Immobilien umzuwandeln“, eine „Entbürokratisierungsoffensive für bezahlbares Wohnen“ ist erst einmal etwas vage, aber klarer wird es dann bei den Forderungen einer „Mietpreisbremse unbefristet“, „Indexmietverträge nur noch an Nettokaltmietenentwicklung anstatt Inflationsentwicklung“. Grundsätzlich soll die Zweckentfremdung durch Kurzmietverträge unterbunden und dafür soll der Mietspiegelbetrachtungszeitraum auf 10 Jahre ausgeweitet werden. Den „sozialen Wohnungsbau weiter ankurbeln“ und Überraschung: die „Gründung einer „neuen bundeseigene Wohnungsgesellschaft“ – Problem gelöst. Ach ja: „Jung kauft alt, soll weitergehen“.

**Die Grünen:**

Danach wird es allgemeiner und es wiederholt sich: Die **Grünen** fordern das „Ende der Share deals“ sowie eine „Immobilienbesteuerung ohne Schlupflöcher“. Weiter soll die Organisierte Kriminalität bekämpft werden (mit Fokus auf Wohnungsinvestments), Mietsteigerungen begrenzt, eine sozialverträgliche Modernisierung und günstiges & klimaverträgliches Bauen erreicht werden auch mit dem Hinweis auf Aufstockungen oder Umwandlung von Büro zu Wohnen.

**AfD:**

Die **AfD** will die Wohnnebenkosten senken, ein „Einheimischen Modell“ in den Vordergrund stellen, die Aufhebung der Grunderwerbsteuer und die „Erhöhung Grunderwerbsteuer für Ausländische auf 20%“. Weiter das Angebot der Wohnungsprivatisierung für Mieter von öffentlichen Wohnungsgesellschaften, sowie die „Rückführung Baugesetzbuch und Raumordnung auf ideologiefreie Version von 2021“. Und wer die Berichterstattung des Parteitags verfolgt hat, weiß, dass es „keine großflächigen Windparks & Solarparks“ mehr geben soll bei der Machtübernahme.

**CDU:**

Die **CDU** – immer hin mit 34 Erwähnungen von Wohnen - sieht die Förderung der energetischen Sanierung vor, bun-

deseigene Grundstücke sollen für den Wohnbau vorgesehen werden, eine Neuausrichtung der Förderprogramme beim Wohnungsbau, bei Einhaltung des EH55 Energiestandard. Klar, das „Heizungsgesetz zurücknehmen“ darf erwartet werden. Neu hinzu kommt, die Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie zu verschmelzen und Ausnahmen von geltendem Planungsrecht in angespannten Wohnungsmärkten anzudenken.

**FDP:**

Mit Blick auf das **FDP** Programm: eine Entlastung und Förderung vom Hauskauf für Eigennutzung: der Grunderwerbsteuer Freibetrag soll bei 250.000 Euro und 150.000 Euro für jedes Kind liegen. Und ja: „Taser und Bodycams bei polizeilichen Einsätzen sollen in Wohnungen erlaubt sein“: Dünn, aber nicht weniger klar, wurde es bei der freiheitlichen Wirtschaftspartei: Nebenkosten sofort abzugsfähig bei Kapitalanlage in Immobilien, Grunderwerbsteuer Freibetrag für die 1. selbstgenutzte Immobilie bis 500.000 Euro, und für jedes Kind 100.000 Euro. That’s it!

So Wähler, jetzt hast Du auf dem Tablett die Angebote und Forderungen liegen. Gegenfinanzierungen insgesamt sehr nebulös gehalten, und weiter kein Wort von einer „Wohnbauoffensive“. Eine Frage zum Schluss, liebe Politi-



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 38165-206

**Deals**

**Hamburg:** Die **Hamburg Commercial Bank AG** mietet von **Tishman Speyer** 4 Etagen mit ca. 13.400 qm im Ajour, der gemischt genutzten Neuentwicklung des historischen Klöpperhaus (ehemals **Kaufhof**) im Zentrum Hamburgs. Der Einzug in den neuen Hauptsitz der HCOB ist Mitte 2026 geplant. Nach Fertigstellung wird das Ajour über 34.000 qm vermietbarer Fläche verfügen, davon 28.000 qm hochwertige Büro-, 4.900 qm moderne Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie 19 Stadtwohnungen.

**Hamburg:** Die deutsche Tochter von **GB Foods** mietet von der **Union Investment** im Ericus-Contor langfristig rund 1.100 qm Bürofläche.

ker & Parteistrategen: Wieso überlassen die konservativen-liberalen Parteien das Wohn-Thema so klar den Linken und der extremem Rechte? Entscheide, doch entscheide weise, lieber Wähler. Bis es so weit ist, steigen die Wohnungsmieten flächendeckend weiter! ■

**ENERGIEWENDE KOMMT DURCH DIE BANKENHINTERTÜR**  
**Banken prüfen Energieausweise auch in Bestandsfinanzierungen**

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

Die Diskussion um das unsägliche Gebäudeenergiegesetz (GEG), das auch überzeugete grüne Wählerschichten verunsicherte, wird sicherlich dazu führen, dass die Durchsetzung zumindest bei älteren Hauseigentümern ausgesetzt wird. Im Ergebnis ändert sich aber bei Wohnen und Gewerbe wenig an einer indirekten Investitions-/ Sanierungspflicht. Faktisch bringt eine Lockerung der Gesetzesumsetzung unter einer neuen Regierung wenig, da die Kapazitäten für vorlaufenden Gehorsam sowieso nicht ausgereicht hätten. (WR+)

Bei Wohnen werden Banken und Handwerker auf einer verlängerten Zeitachse zum exekutiven Organ. Die Lebensdauer von Heizungen ist nun einmal endlich. Bei Gewerbe bremsen zusätzlich Mieter und Investoren ein „Aussitzen“ aus. Handwerker werden mangels Fernwärme bei Heizungstausch oft eine faktische Wärmepumpenpflicht umsetzen müssen. Banken müssen ihre CO2-Bilanz auch für ihre Kreditportfolios offenlegen und finanzielle Risiken aus Objekten mit schlechter Energiebilanz berücksichtigen. Aus Sicht internationaler Investoren und Banken sind 10 Jahre alte Gewerbe-



**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**



## Union Investment vergibt neue Property-Mandate an Strabag und Tattersall Lorenz

**Frankfurt/ Berlin:** Ein weiteres Mandat für das technische und kaufmännische Management für 10 Objekten aus dem Immobilienportfolio der **Union Investment** erhielt **STRABAG PFS**, die nun das Property Management für bundesweit insgesamt 61 Objekte mit einer Mietfläche von 967.000 qm erbringt. Die neuen 10 Objekte mit einer Mietfläche von über 129.000 qm liegen in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Hannover und Köln

Die **Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH** wurde mit der Verwaltung von 17 Objekten mit 254.600 qm Fläche und einem jährlichen Mietvolumen von 62,3 Mio. Euro Nettokaltmiete beauftragt. Das durch Tattersall Lorenz betreute Portfolio für Union Investment steigt damit auf 61 Objekte an. Das neue Mandat erstreckt sich über 10 Städte im gesamten Bundesgebiet und die Assetklassen Büro, Hotel und Einzelhandel. Zu den Objekten zählen das CityQuartier DomAquaree und der Pergamon-Palais in Berlin, das Europahaus in Leipzig, der Hofgartenpalais in Düsseldorf und das „Caro & Selig“ am Tegernsee.

### Deals

**Düsseldorf:** Ein Schweizer Vermögensverwalter verkauft eine Wohnanlage mit 180 Wohneinheiten verteilt auf 13.600 qm in Mörsenbroich an die niederländische **Grouwels Immobilien**. Die Anlage aus den 80er Jahren ist vollvermietet und verfügt über 181 Tiefgaragenstellplätze. **Colliers** beriet im Co-Mandat mit **CBRE**.

immobilien schon einzupreisende Sanierungsfälle. Allen Erholungsmeldungen zum Trotz wird „Der Immobilienbrief“ regelmäßig im Background angesprochen, ob wir Finanzierungsvarianten hätten. In der Praxis gäbe es nur „Rosinenfinanzierung“.

Lt. **DIP-Partner Aengevelt Immobilien** bereiten Banken eine indirekte Sanierungspflicht vor. Banken prüfen nicht nur bei Neuengagements, sondern auch bei Bestandsdarlehen Energieausweise. Begründet werde dies mit ESG-Berichtspflichten der EU und Anforderungen an das Risikomanagement der Finanzaufsicht. Eigentümer von Immobilien mit schlechter Energieeffizienzklasse müssten in Zukunft mit höheren Darlehenszinsen rechnen oder überhaupt kein Baudarlehen mehr erhalten. Bei notwendigen Anschlussfinanzierungen gibt es dann keine Alternativen, so dass auch in Bestandsfinanzierungen der monopolistische Spielraum mit ergänzender, neuer Argumentation ausgeweitet werden kann oder Eigentümer älterer Immobilien gezwungen werden, energetische Sanierungen durchzuführen.

Aktuell erhielten, so Aengevelt, wieder zahlreiche Bankkunden Briefe mit der Aufforderung, Energieausweise für laufende Finanzierungen oder auch für Sicherheiten einzureichen. Aengevelt weist hier aber explizit darauf hin, dass die Begründung der „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ der **BaFin** in Verbindung mit der EU-Taxonomie nicht korrekt oder sogar gesetzeswidrig sei, da die BaFin derzeit nicht verlange, dass Banken Energieausweise anfordern, schon gar nicht von Kunden mit bestehender Baufinanzierung. Richtig sei aber, dass zukünftig Banken Aussagen zum energetischen Zustand des von ihnen finanzierten Immobilienbestands machen müssen. Die Methoden der Berichtspflichten seien aber noch nicht festgelegt. Verbraucherzentralen hätten bereits darauf hingewiesen, dass Banken ihre Kunden nicht dazu verpflichten können, zu bestehenden Darlehensverträgen Energieausweise nachzureichen.

Eine energetische Sanierungspflicht durch die Hintertür sieht **Wulff Aengevelt**. Banken ließen sich offensichtlich in vorauseilendem Gehorsam instrumentalisieren. Außerdem seien Energieausweise als grobe Orientierungswerte für Miet- und Kaufinteressenten viel zu unpräzise, um sie zur Grundlage von Kreditvergaben und Zinskonditionen zu machen. **Im politischen Raum werde unverhohlen davon gesprochen, Immobilien, die aktuelle Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen, zu „stranded assets“ bzw. zu „Schrottimmobilien“ zu machen.** Das träfe dann Immobilieneigentum als wichtige Säule der Altersvorsorge. ■

## IMPOSANTE JAHRESENDRALLYE AM DEUTSCHEN WOHN-INVESTMENTMARKT

### Ankaufsfaktoren an diversen Standorten steigen wieder

Die allgemein erstarkende Investmentnachfrage bei sinkenden Zinsen und stark steigenden Mieten beflügelte den Wohninvestmentmarkt in seiner Jahresendrallye 2024. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,0 Mrd. Euro war Q4 2024 laut Lütke Kelber das stärkste Quartal des deutschen Wohninvestmentmarkts seit der Zinswende. Der 10-Jahresdurchschnitt von 3,5 Mrd. Euro wurde deutlich um rund 14% übertroffen. (CW+)

Im 4. Quartal wechselten mit knapp 34.100 Einheiten mehr Wohnungen den Eigentümer als im gesamten Jahr 2023 mit rd. 25.500 Wohnungen. Gepusht wurde der Markt von Großtransaktionen mit über 100 Mio. Euro, auf die mehr als zwei Drittel (70%) des Umsatzes entfiel. Zu den größten Abschlüssen zählten die Neubauportfolios von **Vonovia/Buwog/Quarterback** und der **HIH Invest**, die Transaktionen der **ZBI** an **Net Zero Properties** und das **Adler-Portfolio**, das an **Orange Capital Partners** übergang. Summiert steuerten diese Deals allein 2,9 Mrd. Euro zum Gesamtvolumen bei. ►



**Deals**

**Hannover:** Aurelis verkauft die 2020 errichtete, rd. 2.800 qm große Immobilie in der Getrud-Knebusch-Straße an einen privaten Investor. Langfristiger Mieter des Objekts ist die **Herrmann Albert Bumke GmbH & Co. KG**, die hier ihre Unternehmenszentrale hat. **Aptum** vermittelte.

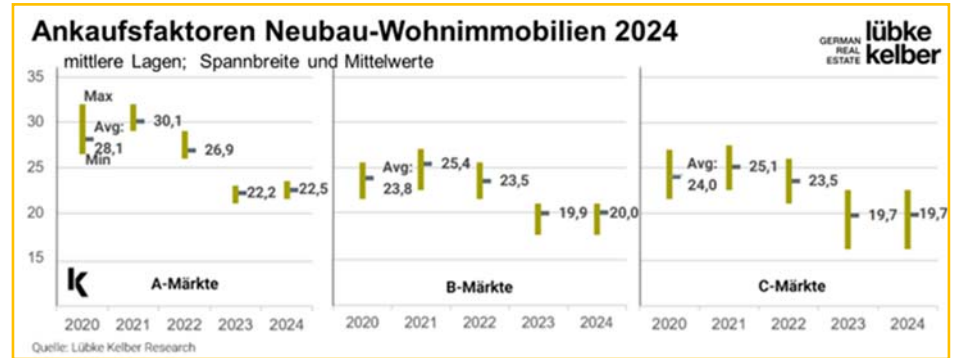
**Berlin:** Die **PRIMUS Immobilien AG** vermietet im Bürogebäude SILVA an der Lietzenburger Straße 76 in der City-West rd. 1.500 qm an das **Bankhaus Metzler** und ein führendes Softwareunternehmen für Handelstechnologie. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende Januar geplant, die noch verfügbaren rd. 20% Flächen sollen noch im Laufe von Q1 2025 vermietet werden.

**Duisburg:** Die **Montano Real Estate GmbH** erwirbt im Rahmen eines Asset Deals einen 5.500 qm großen Schulungs- und Verwaltungskomplex mit Stellfläche für bis zu 260 Fahrzeuge für den **Montano Public Sector Fund I**. Das Objekt ist bis 2034 an das Studieninstitut der **Stadt Duisburg** vermietet.

**Dortmund:** Die **Inditex**-Marken **Stradivarius**, **Bershka** und **Pull&Bear** mieten von der **ECE Marketplaces** im EG der Thier-Galerie drei aneinander angrenzende Geschäfte mit insgesamt mehr als 3.000 qm. Die Eröffnung ist nach Umbauarbeiten für Q4 2025 geplant. Die 2011 eröffnete Thier-Galerie liegt inmitten der Dortmunder Innenstadt und verfügt über rd. 160 Shops auf rund 33.000 qm Verkaufsfläche. Zu den aktuellen Ankermietern gehören **H&M**, **Primark**, **New Yorker** und **TK Maxx**.

Für das Gesamtjahr kommt Lübke Kelber dank der starken Jahresendrallye auf ein Investitionsvolumen von 8,6 Mrd. Euro. Damit liegen die Investments 2024 weiterhin deutlich unter den Volumina der Niedrigzinsphase, übertrafen das Vorjahresergebnis von 6,1 Mrd. Euro aber um satte 40%. **BNP Paribas Real Estate**, **CBRE**, **Colliers**, **JLL** und **Savills** sehen das Transaktionsvolumen zwischen 8,7 und 10,7 Mrd. Euro.

Für Bestandsimmobilien sieht Lübke Kelber die marktüblichen Faktoren in A-Märkten bei einem durchschnittlichen 21,1-fachen in mittleren Lagen und 23,4-fachen



in guten Lagen. Bei Neubauimmobilien reicht die Spanne in A-Märkten analog von 22,5 bis 24,3. Trotz abgeschlossener Korrektur blieben in einigen Bestandsportfolios Abwertungen möglich, da die Bewertungen noch nicht vollständig an die derzeit am Markt erzielbaren Preise angepasst worden wären, so **Mark Holz**, Head of Research von Lübke Kelber.

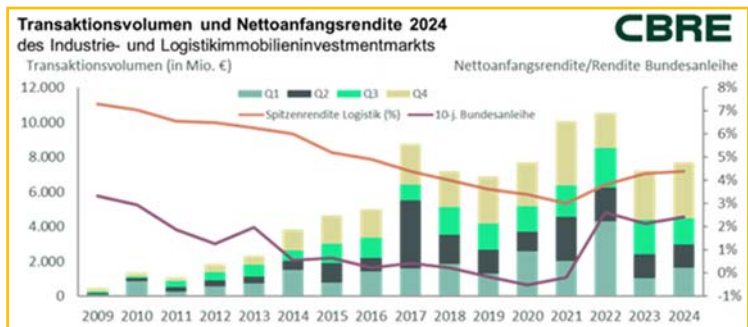
Für 2025 gehen die Maklerhäuser von einer weiteren Belebung aus und liegen mit ihre Prognosen für das Transaktionsvolumen zwischen 10 und 15 Mrd. Euro. ■

**LOGISTIKMARKT BEENDET 2024 MIT STÄRKSTEM QUARTAL SEIT ANFANG 2022**  
Preise mit leicht steigender Tendenz

Der deutschen Industrie- und Logistikinvestmentmarkt war 2024 wie schon im Vorjahr ob der schwachen wirtschaftlichen Situation die stärkste Assetklasse im Segment Gewerbe, und wohl die einzige gewerbliche Assetklassen, die auch jenseits von 100 Mio. Euro Transaktionsvolumen uneingeschränkt liquide ist. Der Marktanteil liegt zwischen 27% lt. **BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)** und **Cushman & Wakefield (C&W)** und knapp 32% lt. **JLL**. Der Sektor profitierte lt. **Savills** sicherlich davon, dass das Umfeld bei den anderen Nutzungen noch schwieriger ist, so dass Investoren die Industrieimmobilienquote in ihren Portfolios tendenziell erhöhen wollten. (CW+)

Insgesamt summierte sich das Logistik-Transaktionsvolumen 2024 auf zwischen 6,9 Mrd. Euro lt.

**BNPPRE** und **Savills** und 7,7 Mrd. Euro lt. **CBRE** auf. Bis in den frühen Herbst hinein zeigte sich der Investmentmarkt dabei wenig schwungvoll. Das änderte sich im Schlussquartal, das mit einem Transaktionsvolumen von 2,47 Mio. Euro



## NATIONALER WOHLSTANDSINDEX SINKT

**Hamburg:** Im 2. HJ. 2024 sank der Nationale Wohlstandsindex (NAWI.D) von **Ipsos** auf unter 38 Punkte, ein rückläufiger Trend im Vergleich zu 2023. Im Bereich des ökonomischen Wohlergehens ist die Diskrepanz zwischen dem geäußerten Wunsch nach einem bestimmten Wohlstandsniveau und der tatsächlichen Wahrnehmung der eigenen Lebenssituation besonders auffällig.

Nur 27% der Deutschen gaben in Q4 2024 an, wenig oder keine finanziellen Sorgen zu haben. Die Multikrise aus Kriegen, Inflation, Klimawandel und Pandemien macht sich hier bemerkbar. Lediglich 29% glauben, für die eigene Zukunft finanziell vorsorgen zu können. Und nur 28% der Befragten haben derzeit das Gefühl, sich materielle Wünsche erfüllen zu können.

Der NAWI.D zeigt einen leicht rückläufigen Trend bei der Bedeutung von Umwelt- und Klimaschutz für das Wohlfühlempfinden: 62% (ggü. 65% im Vorjahr) halten ein umweltbewusstes Leben für ein relevantes Wohlstandskriterium.

Dieses Bild spiegelt sich auch in den Einschätzungen der Befragten zur Dringlichkeit politischen Handlungsbedarfs wider. Zwar gehört die Umwelt- und Klimaschutzpolitik noch knapp zu den 3 Politikfeldern, in denen die Deutschen den größten Handlungsbedarf sehen, doch ist dieser Wert seit 2023 um 4 Prozentpunkte gesunken.

It. BNPRE mehr als ein Drittel des Gesamtjahresvolumens einführte und den zehnjährigen Durchschnitt des vierten Quartals um 6% übertraf. Lt. **Savills** war Q4 2024 mit 2,7 Mrd. Euro das umsatzstärkste Quartal seit der Zinswende in Q1 2022.

Die Zahl der Großtransaktionen ab 100 Mio. Euro stieg lt. CBRE von 13 in 2023 auf 23 in 2024. Anteilig am gesamten Transaktionsvolumen haben sowohl Portfoliotransaktionen (+27 Prozentpunkte auf 58%) als auch internationale Investoren (+26 Pp auf 78%) deutlich zugelegt. Die aktivsten internationalen Investoren kamen dabei lt. CBRE aus den USA (2,12 Mrd. Euro), UK (829 Mio. Euro), Kanada (751 Mio. Euro) und Singapur (534 Mio. Euro).

Das Transaktionsvolumen bei Core-plus Immobilien verfünffachte sich lt. CBRE von 616 Mio. Euro in 2023 auf aktuell 3,5 Mrd. Euro. Core-Transaktionen halbierten sich hingegen auf 2 Mrd. Euro. Den Rückgang sieht **Kai Oulds**, Head of Logistics Investment bei CBRE, hier in der Zurückhaltung deutscher Investoren begründet, denn Core-Produkt gäbe es durchaus. Auf Value-Add-Investments entfielen 1,8 Mrd. Euro (VJ.: 1,4 Mrd. Euro) und auf opportunistische Produkte 196 Mio. Euro (VJ.: 557 Mio. Euro). Eigennutzer investierten 220 Mio. Euro (VJ.: 109 Mio. Euro).

Im Vorjahresvergleich wurde lt. CBRE in den Top-5-Logistikregionen mit 1,9 Mrd. Euro 50% mehr investiert als 2023. Der Fokus lag dabei auf dem Frankfurt/ Rhein-Main Gebiet mit investierten 760 Mio. Euro, sowie Hamburg mit 560 Mio. Euro. Mit Ausnahme von München und Stuttgart wurde lt. BNPPRE in allen Marktregionen mehr investiert als im Vorjahr. Im Zahlenwerk von BNPPRE kommt Hamburg auf 456 Mio. Euro, Düsseldorf auf 318 Mio. Euro, Berlin auf 223 Mio. Euro, Köln auf 203 Mio. Euro, Frankfurt auf 202 Mio. Euro und München auf 183 Mio. Euro.

Die aktuellen **Spitzenrenditen** liegen zwischen 4,25% (BNPPRE) und 4,4% (CBRE, Savills) könnten aber perspektivisch etwas sinken. Vor diesem Hintergrund könne man die Preisfindungsphase als abgeschlossen bezeichnen, so BNPPRE.

**Ausblick:** CBRE hält 2025 ein Transaktionsvolumen von 8 bis 9 Mrd. Euro für möglich, wobei es dabei weiterhin keine signifikanten Notverkäufe geben sollte. Savills glaubt, dass der Investorenappetit auch im laufenden Jahr größer bleibt als die Sorgen um die deutsche Wirtschaft und die sich tendenziell eintrübende Stimmung auf den Nutzermärkten. Neben einem höheren Investmentvolumen sei in der Breite auch von rückläufigen Renditen auszugehen, so BNPPRE. Hierfür sprechen vor allem die vermutlich weiter sinkenden Leitzinsen sowie der steigende Wettbewerb auf Anlegerseite. Das wahrscheinlichste Szenario sei eine Renditekompression um 10 bis 20 Basispunkte im Jahresverlauf. ■

## STEIGENDE DYNAMIK AM HEALTH CARE MARKT

**Nahezu die Hälfte des Jahresumsatzes wurde im 4. Quartal generiert**

**Auf dem Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Im sich entspannenden Finanzierungsumfeld und durch die sich verbessernde finanzielle Situation der Betreiber, die in den letzten beiden Jahren eher durch Pleiten auf sich aufmerksam machten, zeigen sich Investoren verhalten optimistisch. Gleichwohl bleiben die Herausforderungen insbesondere beim Bau und Betrieb von Pflegeheimen mangels Fachpersonal in Verbindung mit Vorschriften und Zinsen groß. Transaktionsfördernd wirkt lt. Savills, dass die Preise sich insgesamt stabilisiert haben und neue internationale Investoren für eine gewisse Bewegung auf Käuferseite sorgen. (CW+) ►**

## Deals

**Ratings:** **Palmira Capital Partners** kauft den 18.700 qm großen Gewerbepark in der Kaiserswerther Straße für den Fonds UIC 2. Verkäufer des mit 16 Mietern vollvermieteten Objektes ist **RHENIUM Asset Management**.

**Köln:** Die **VEMAG Verlags- und Medien AG** mietet eine rd. 5.000 qm große Single-Tenant-Logistikimmobilie im Gewerbegebiet Bergheim Paffendorf von einer Gesellschaft der **PUTSCH Immobilien GmbH. Colliers** vermittelte.

**Dresden:** **VALUES Real Estate** erwirbt von der **QF-Quartier an der Frauenkirche GmbH & Co. KG** das 17.600 qm große QF-Quartier, An der Frauenkirche 1, für den Fonds **VALUES Prime Locations**. Das fast vollständig vermietete Quartier wurde im Rahmen der originalgetreuen Stadtkernrestaurierung im Jahr 2005 errichtet und beherbergt Mieter aus den Segmenten Einzelhandel, Büro, Wohnen, Arztpraxen und Hotel.

**Lübeck:** **IM4 Log** plant zusammen mit **Logivest** auf dem 70.000 qm großen Grundstück im Glashüttenweg 33-35 im Stadthafen einen 40.000 qm großen Lager- und Logistikneubau inklusive Büro und Mezzanine sowie City Docks für die Last Mile Logistik mit rund 2.000 qm Lager- und Bürofläche. **Logivest** wurde sowohl mit der Planung und Projektsteuerung als auch mit der Vermarktung beauftragt.

**Bochum:** Die **DAZ Lager & Logistik GmbH** mietet die rd. 20.000 qm große Logistikimmobilie in der Karl-Lange-Str. 49 von der **Boreal Im Ltd. Logivest** beriet den Mieter.

Für die noch geringe Professionalisierung des Research bzw. der definitorischen Abstimmung spricht die große Bandbreite des Zahlenwerks. Das Transaktionsvolumen im Health Care Sektor lag 2024 irgendwo zwischen 973 Mrd. Euro (**CBRE**) und rd.

1,3 Mrd. Euro (**Cushman & Wakefield, C&W**). Im Jahresvergleich sieht CBRE das Volumen auf Vorjahresniveau, C&W kommt auf ein sattes Plus von 28%, Savills hingegen auf ein Minus von 12%. Einig sind sich die Maklerhäuser lediglich darin, dass nahezu die Hälfte des Umsatzes allein in Q4 generiert wurde. C&W kommt in Q4 auf 717 Mio. Euro, nach rd.

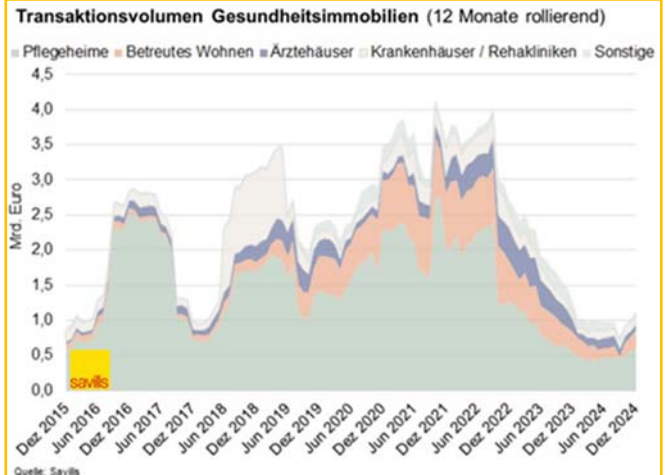
186 Mio. im Vorjahr, **Savills** auf 532 Mio. Euro. In Q4 wurden lt. C&W mehr als 434 Mio. in Pflegeheime, rd. 208 Mio. Euro in Betreutes Wohnen, 64 Mio. Euro in stationäre und 11 Mio. Euro in ambulante Medizinische Versorgung investiert. Größte Transaktion war der 300 Mio. Euro schwere Verkauf der Katharinenhof-Gruppe mit 26 Pflegeimmobilien von **Vonovia** an einen von **Civitas Investment Management** verwalteten Fonds. Gepusht von diesem Verkauf dominierten Portfoliotransaktionen in Q4 mit rd. 439 Mio. Euro, das entspricht 61% des Q4-Transaktionsvolumens, den Markt.

Für Bewegung auf dem Markt sorgten 2024 vor allem internationale Investoren, die ihren Marktanteil lt. CBRE deutlich von 39% in 2023 auf aktuell 58% ausbauten. Die Zurückhaltung vieler etablierter Investoren und das fehlende Angebot für risikoaverse Käufer dürften nach Ansicht von Savills jedoch dafür sorgen, dass die Marktbelebung nur in kleinen Schritten voranschreitet. Die proaktivsten Investoren 2024 waren lt. CBRE die Asset-/Fondsmanager mit 491 Mio. Euro, gefolgt von der Öffentlichen Hand mit 90 Mio. Euro, Corporates (75 Mio. Euro) sowie Offenen Immobilienfonds/Spezialfonds mit 70 Mio. Euro. Die Portfolioquote verdoppelte sich von 21% auf 47%.

Auf der Angebotsseite wird der knappe Markt durch Value-Add-Produkte dominiert, die nur für risikoaffine Akteure in Frage kommen. Inzwischen sei es vor allem der Fachkräftemangel, der eine Belebung der Neubautätigkeit verhindert, so **Max Eiting**, Associate Director und Head of Healthcare bei Savills. Aufgrund des Mangels prüften Investoren auch wieder vermehrt die Möglichkeit, in Projektentwicklungen im Rahmen von Forward Deals zu investieren, so **Jan-Bastian Knod**, Head of Healthcare Advisory bei C&W. Längere Forward-Zeiträume von mehr als 6 Monaten bis zur Fertigstellung seien für viele Anleger aber noch nicht darstellbar.

Bei den Spitzenrenditen gibt es weiterhin wenig Bewegung. Sie liegen bei Pflegeheimen zwischen 5,1% (+/- 0%, C&W) und 5,4% (+0,2%, CBRE), für Seniorenresidenzen im Bereich Betreutes Wohnen bei 4,5% (C&W, Savills), für Ambulante Medizinische Versorgungseinrichtungen (MVZ) bei 4,75% (C&W) und für Stationäre Medizinische Versorgungseinrichtungen (Kliniken) bei 5,75% (C&W). Im Laufe des Jahres 2025 ist lt. C&W von weiterhin stabilen Spitzenrenditen auszugehen, wobei im 2.HJ. aufgrund des sich weiter verbessernden Finanzierungsumfelds gepaart mit wachsendem Anlage- druck seitens institutioneller Investoren eine Renditekompression möglich sei.

**Ausblick:** Für 2025 erwartet CBRE eine leichte Marktbelebung, insbesondere weil sich weiterhin noch einige größere Portfolios am Markt befänden. Savills sieht das



## Deals

**München/ Boston:** **MEAG** hat in Zusammenarbeit mit **CBRE Investment Management** für **Munich Re** das 200 Wohneinheiten umfassende Class A Hochhaus 1330 Boylston in Boston Fenway erworben. Das Objekt ist Teil eines gemischt genutzten Bauprojekts, in dessen EG Restaurants und Fitnesskonzepte angesiedelt sind.

**Wien:** **Union Investment** verkauft die 8.000 qm große Büroimmobilie Doppio Offices in der Rinnböckstraße 3 an eine österreichische Holding. Das 2012 fertiggestellte Gebäude zählt seit 2016 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds immofonds 1 und wurde nun aus strategischen Gründen verkauft. UI wurde von **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte** und **tpa Austria** beraten.

**Frankfurt:** **STRABAG Hold Estate** kauft im Sale & Leaseback-Verfahren das 24.400 qm große Bürogebäude „The Move Blue“ am Frankfurter Flughafen von **Siemens Real Estate**. In "The Move Blue" von **Holger Meyer Architektur** sind rund 1.000 Mitarbeiter beschäftigt, die das Gebäude im Sommer 2023 bezogen haben. Der Deal wurde von **CBRE** und **BNP Paribas Real Estate** vermittelt und juristisch von den Kanzleien **Ashurst** und **GSK Stockmann** begleitet.

**Bremen:** Die **Dynapac GmbH** mietet eine rd. 9.800 qm große Logistikhalle im Brownfield-Neubau CTPark Bremen an der Adresse Zum Panrepel 39-43 von **CTP Holding**. **Robert C. Spies Industrial Real Estate** vermittelte und beriet.

Transaktionsvolumen 2025 höher als 2024, jedoch weiterhin unter dem Niveau vor der Zinswende. Lt. einer aktuellen C&W-Umfrage planen Family Offices/ Privatpersonen, Private Equity und Börsennotierte Unternehmen/ REITS eine expansive Investment-Strategie für 2025. Es sei daher zu erwarten, dass für klein- sowie großvolumige Projekte viel Liquidität für Transaktionen vorhanden sein werde. ■

## ZWANGSVERSTEIGERUNGEN FOLGEN JETZT ZEITVERZÖGERT DER KONJUNKTUR

### Argetra sieht Zwangsversteigerungsplus bei 9%

Die wirtschaftliche Rezession, die stagnierende Kaufkraft und der Anstieg an Privat- und Unternehmensinsolvenzen, spiegeln sich nun zeitverzögert auch in den Zwangsversteigerungszahlen wider. So stieg die Anzahl an Zwangsversteigerung 2024 lt. aktueller Analyse der Rater Argetra GmbH, basierend auf Daten 500 deutscher Amtsgerichte, um deutliche 9% ggü. dem VJ. auf 13.445 Immobilien (VJ.: 12.332 Einheiten). Die Summe der Verkehrswerte stieg um 11% von 3,87 Mrd. auf aktuell 4,3 Mrd. Euro, der durchschnittliche Verkehrswert pro Objekt um 1,75% von rd. 314.000 Euro auf rd. 319.500 Euro. Nur 50% der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landeten im Gerichtssaal. Der Rest wird vor der Versteigerung freihändig verkauft. (CW+)

Durchschnittlich waren bundesweit im Jahr 33 (VJ: 30) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen. Unter den Hammer kamen zu ca. 69% Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern (49,0%), gefolgt von Eigentumswohnungen (19,9%). Die verbleibenden 31% verteilen sich Gewerbestücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien.

Auch 2024 führt Nordrhein-Westfalen mit 2.791 Terminen (+13,2%) die Liste der Bundesländer mit den meisten Zwangsversteigerungen an, gefolgt von Bayern (1.632, +11,4%) und Baden-Württemberg mit 1.571 Terminen (+16,1%). Rückläufig waren die Termine im Saarland (248, -14,2%), Berlin (281, -1,1%), Sachsen (739, -3,7%) und Sachsen-Anhalt (529, -2,4%). Bei den Städten mit den meisten Terminen führt weiterhin Berlin, gefolgt von Leipzig, München, Stuttgart, Zwickau, Chemnitz und Duisburg. Neu in der Blacklist der Top 40 Zwangsversteigerungsschwerpunkte sind u. a. Coburg, Landau, Würzburg, Siegburg und Bad Kreuznach. Dafür fielen Düsseldorf, Kassel, Rastatt, Eisenach und Wuppertal aus der Liste heraus.

In Hamburg wurden die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich über 1,1 Mio. Euro je Immobilie aufgerufen, gefolgt von Berlin mit Schnitt 870.000 Euro. Sachsen-Anhalt bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 96.000 Euro.

Auf Teilungsversteigerungen, die zur Auflösung von Eigentümergemeinschaften aus Ehe- und Erbengemeinschaften durchgeführt werden, entfielen mit fast 2,0 Mrd. Euro die Hälfte aller Versteigerungserlöse und 39% aller Termine. Dies betraf 59% aller Grundstücke und 41% aller Ein- und Zweifamilienhäuser.

Insgesamt wurden in Deutschland im Jahr 2024 121.300 Insolvenzverfahren registriert, ein deutlicher Anstieg um 10,6% ggü. dem Vorjahr mit 109.680 Verfahren. Besonders stark stieg die Zahl der Unternehmensinsolvenzen mit einem Plus von fast 25% auf 22.400 Fälle, dem höchsten Wert seit 2015. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen stieg um 8,5% auf insgesamt 72.100 neue Verfahren. Verbraucher belasten die steigenden Lebenshaltungskosten, die höheren Kreditzinsen immer mehr, zusätzlich verschärft der Abbau von gut bezahlten Arbeitsplätzen die Lage. ►

## BETRIEBSKOSTEN- SPIEGEL 2023: 10% Kostensteigerung

Laut des aktuellen Betriebskostenspiegels des **Deutschen Mieterbundes**, der auf den bundesweiten Abrechnungsdaten des Jahres 2023 basiert, mussten Mieter 2023 durchschnittlich 2,51 Euro/qm im Monat für Betriebskosten zahlen, deutliche 10% mehr als noch 2022.

Hauptpreistreiber waren die Heiz- und Warmwasserkosten, die im Jahresvergleich um satte 18% anstiegen. Im Durchschnitt zahlten die Mieter 1,26 Euro/qm, in der Spitze 2,15 Euro monatlich für Wärme.

Rechnet man alle denkbaren Betriebskosten zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,46 Euro/qm monatlich betragen. Für eine 80 qm große Wohnung mussten bei Anfallen aller Betriebskostenarten durchschnittlich 3.361,20 Euro für das Abrechnungsjahr 2023 aufgebracht werden.

Die hohen Nebenkosten seien für die Mieter eine starke Belastung. Neben einer fairen Mietpreisregulierung fordert **Lukas Siebenkotten**, Präsident des Deutschen Mieterbundes, auch endlich ein transparentes Nebenkostenrecht.

## Deals

**Frankfurt:** **Thalia** ist neuer Retail-Ankermieter in der **Hines** Projektentwicklung ONE TWO ONE an der Ecke von Zeil und Liebfrauenstraße. Der rund 2.500 qm große Flagship-Store auf 2 Etagen soll im 2. Halbjahr 2026 eröffnet werden.

**Ausblick:** Die steigenden Insolvenzzahlen bei Unternehmen und Privatpersonen werden sich zeitversetzt auch auf den Immobilienmarkt auswirken, so dass lt. Argetra 2025 mit einer weiteren Zunahme an Immobilienzwangsversteigerungen zu rechnen ist. Die wirtschaftlichen Herausforderungen und Unsicherheiten überwiegen die positiven Signale am Immobilienmarkt. ■

## ELITE REPORT EDITION - PHLEGMA VIELER VERMÖGENSDEN BEGÜNSTIGT VERMÖGENSSCHWUND

Hans-Kaspar von Schönfels, Chefredakteur des Elite Report

Erstauswunder viele Vermögende nehmen zum Teil deutliche Vermögensverluste hin, ohne die Ursachen bei ihren Vermögensverwaltern zu hinterfragen. Dies ist eines der überraschenden Ergebnisse der jährlichen Recherchen des Elite Report. Wie sich bei der Begutachtung zahlreicher Jahresauswertungen von Vermögensverwalter-Kunden herausstellte, sind es meist ältere Privatanleger, die den teils erheblichen Vermögensschwund durch falsche Portfoliostrategien, Provisionen und andere Kosten kritiklos hinnehmen. Trotz auffälligem Minus gehen sie oft auch nach Jahren nicht auf die Suche nach einem neuen Vermögensverwalter mit besserer Performance-Bilanz.



Hans-Kaspar von Schönfels, Chefredakteur und Herausgeber Elite Report

Von diesem »Vermögensphlegma« profitieren in der Regel die weniger leistungsstarken Anlageberater. Das geht aus der neuen **Elite Report** Jahresstudie 2025 hervor, die in Salzburg vorgestellt wurde. Der Elite Report hebt, wie in jedem Jahr, die besonders leistungsstarken und zuverlässigen Anbieter der Anlagebranche hervor. Viele Vermögende unterschätzen den Effekt eines Wechsels des Vermögensberaters und scheuen zu Unrecht — ob aus Bequemlichkeit oder Risikoscheu — vor diesem Schritt zurück. Dabei zeigen zahlreiche der gesetzlich vorgeschriebenen Reportings, die der Elite Report-Gutachter, der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wertpapieranlagen, **Reinhard Vennekold** genauestens geprüft hat, frühzeitig Probleme bei der Performance, im Risiko-Mix, in der Asset Allokation oder in der Kostenstruktur auf.

**Die Top Ten:** Die zehn besten Vermögensverwalter sind in diesem Jahr **Bank Pictet & Cie (D/CH) + + + DZ Privatbank S.A. (D/L) + + + Frankfurter Bankgesellschaft (DICH) + + + Fürst Fugger Privatbank AG (D) + + + HRK Lunis AG (D) + + + IM Bank (FI,ICH) + + + die Nord LB (D) + + + Schellhammer Capital Bank Vermögensmanagement (A) + + + Werther und Ernst (D) sowie Value Experts Vermögensverwaltung AG (D).**

Diese und weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der Auswertung von rund 400 Gesprächen mit Vermögenden, die sich in der Redaktion meldeten. Etwa zwei Drittel beschwerten sich über wenig aktive Betreuer und einen ständigen Beraterwechsel bei ihrem Vermögensverwalter. Insgesamt wurden dieses Mal 54 Vermögensverwalter als »empfehlenswert« eingestuft. Von anfänglich 372 Anbietern blieben nach einer ersten und zweiten Analyse noch 141 übrig. Nach Durchführung weiterer Prüfschritte, wie der Beantwortung eines umfangreichen Fragebogens und diversen Leumundsbefragungen sowie dem Bilanzcheck, reduzierte sich



die Zahl auf 78. Die anschließende Auswertung von Beratungsberichten privater Anleger und Nachrecherchen reduzierte die Anzahl der Auszuzeichnenden noch einmal auf insgesamt 54 Anbieter.

Von den 54 empfehlenswerten Häusern sind 41 deutsche Adressen, sieben haben ihren Sitz in Österreich, drei in der Schweiz, zwei im Fürstentum Liechtenstein und eines in Luxemburg. **Zum Segment »summa cum laude« gehören 37 Vermögensverwalter mit 760 bis 810 Punkten.** Die Auszeichnung »magna cum laude« erhalten zwölf Häuser mit 710 bis 759 Punkten. Fünf Anbieter zählen mit 650 bis 709 Punkten zu »cum laude«. Hieraus ergaben sich die o. g. aufgeführten Top Ten.

»Die Elite der Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum 2025« wird in Kooperation mit dem **Handelsblatt** herausgegeben. Der Elite Report ist für 39,80 Euro inklusive Mehrwertsteuer und Versand erhältlich. Handelsblatt-Abonnenten erhalten zehn Euro Rabatt (Auslandsporto wird extra berechnet). **Bestellungen per E-Mail unter: [bestellung@elitereport.de](mailto:bestellung@elitereport.de).** ■

*Anmerkung des Verlags zum Folgeartikel: In „Der Immobilienbrief“ Nr. 568 v. 2.2.24 S.4 ff. – also ziemlich genau vor einem Jahr - resümierte **Werner Rohmert** in einem ausführlichen Artikel „SCHOLZTOWER-LUFTSCHLOSS GEPLATZT“: „Damit entsprächen allein die ausstehenden Kosten ohne Risikomarge in einem Hochrisiko-Umfeld in etwa den ausstehenden Fertigstellungs- und Vermietungskosten.“ Er arbeitete einige grundlegende intellektuelle Megafehler von Projektentwicklungen im Boom, daraus resultierende intellektuelle Defizite in der Projektentwicklung des Elbtower und die Problematik einer Fertigstellung auf Basis der Planungen z. B. mit einer Mindestvermietungsgröße von 1.300 qm heraus.* ■

## DIETER BECKEN SOLL ELBTOWER VOLLENDEN

**Naturkundemuseum als möglicher Mieter offen.  
Die Linke: Für die Stadt ein Fass ohne Boden**

Sabine Richter

Beim Hamburger Großprojekt Elbtower gibt es weiter offene Fragen. Wie kürzlich bekannt geworden ist, soll der Investor Dieter Becken den Elbtower in die Hand nehmen. Insolvenzverwalter Torsten Martini von der Kanzel Görg hat eine Exklusivitätsvereinbarung mit Becken Development abgeschlossen. Er sei zuversichtlich, mit der Investorengruppe um Becken den Verkauf abzuschließen, erklärte Martini. Neben Becken waren zuletzt Garbe Immobilien Projekte zusammen mit der Hamburger Prio Holding sowie der türkische Baukonzern Enka im Rennen.

Derzeit werde der Vertrag verhandelt, so eine Sprecherin von **Dieter Becken**. Gerade sei man dabei, das Eigenkapital einzuwerben auch da sehe es sehr gut aus. Parallel werde man um das Fremdkapital, auch da seien die Vorzeichen gut. Über die Konsorten wurde Stillschweigen vereinbart. Sicher ist nur, dass **Klaus-Michael Kühne** mit etwa einem Viertel, also etwa 400 Mio. Euro, dabei sein wird, wie er gegenüber der Presse bekanntgegeben hat. Dabei steht Kühne dem Projekt eher skeptisch gegenüber und macht daraus auch keinen Hehl. **Er möchte aber seinen Beitrag dazu leisten, „damit dieses düstere Kapital endlich beendet wird“.**

**Dieter Becken** möchte mit dem Bau des Elbtowers - mit 64 Stockwerken und 245 Meter Höhe dann das dritthöchste Gebäude Deutschlands – baldmöglichst beginnen. „Wir müssten uns das Projekt noch ganz genau anschauen, denn erst dann hätten wir alle Daten und Unterlagen. Dafür würde ich drei Monate veranschlagen, dann machen wir Verträge mit den Baufirmen“, sagte Dieter Becken unter anderem gegenüber dem Hamburger Abendblatt auf die Frage, wann der Weiterbau beginnen könne, sofern der Zuschlag erteilt werde. Branchenexperten rechnen derzeit nicht mehr mit einer Fertigstellung vor 2028. Für das Hotel gebe es bereits einen zweiten Mieter. Damit seien dann etwa 55 Prozent der Fläche vermietet. Becken will ein ganz neues Hotelkonzept installieren mit einer Münchner Kette, mit denen er schon gute Erfahrung gemacht hat. Auch beim Restaurant sei man abschlussbereit. Preisgeben, wer es ist, könne er jedoch erst, wenn die Unterschrift trocken sei.

**Die Stadt fordert keine Vorvermietung mehr:** Der Senat ist gegenüber den künftigen Investoren bereits großzügig entgegengekommen. Sie müssen nicht mehr Vorvermietungsverträge für mindestens 30% der Fläche vorweisen. Beim Verkauf des Grundstücks an die **Signa-Gruppe** war das noch vorgesehen.

Bisher schien sicher, dass im (schwer vermietbaren) Sockel des Gebäudes als Ankermieter das **Hamburger Naturkundemuseum** unterkommt - „sofern die Interessen der Stadt umfassend gewahrt bleiben“, wie Hamburgs Erster Bürgermeister **Peter Tschentscher** betonte. Zentrale Bedeutung für die Stadt hätten die Wirtschaftlichkeit sowie die Attraktivität für die Wissenschaft und die Öffentlichkeit.

Die **Leibniz-Gemeinschaft**, die **Universität Hamburg** und die Stadt hatten 2023 vereinbart, dass bis voraussichtlich 2027 in Hamburg ein neues Naturkundemuseum entstehen soll. Mit der rund 10 Millionen Objekte umfassenden naturkundlichen Sammlung des Hamburger Centrums für Naturkunde wäre es das drittgrößte Forschungsmuseum in Deutschland. Die Kosten für ein geeignetes Gebäude an exklusiver Stelle wurden damals auf einen dreistelligen Millionenbetrag taxiert, den sich die Stadt und private Sponsoren teilen sollten. Flächenkonzepte und Standortvarianten sind seit mehr als einem Jahr in Prüfung. ►

## Deals

**Frankfurt:** Der **Deutsche Fußball-Bund** verkauft mehrere Mixed-Use-Liegenschaften bestehend aus Büro-, Wohn- und Parkhausfläche an einen privaten Frankfurter Investor. Zu den Liegenschaften gehören die ehemalige DFB-Zentralverwaltung in der Otto-Fleck-Schneise 6 und das benachbarte Parkhaus, die Bürovilla inklusive dem dazugehörigen Atelierhaus im Diplomatenviertel von Bockenheim, sowie weitere Mehrfamilienhäuser. Der ehemalige DFB-Campus diente über 50 Jahre als Sitz des DFB, der nun an seinem neuen Standort in der Kennedyallee beheimatet ist. Zukünftig soll der Standort weiterhin der Büronutzung dienen. **Colliers** begleitete die Transaktion.

**Hamburg:** Die **DLH Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. KG** verkauft den Wittenburger Logistikcampus im Osten Hamburgs an **EQT Exeter**. Nach Fertigstellung Ende März 2024 wurde der Logistikcampus Ende an die Mieter **AXRO GmbH** und **Mecklenburger Kartoffelveredelung GmbH** übergeben, die die gesamten 34.000 qm Logistik- und Bürofläche angemietet haben. Die Transaktion wurde rechtlich von **LPA – GGV** begleitet und von **CBRE** sowie **BNP Paribas Real Estate** vermittelt.

**Hamburg:** Die deutsche Tochter von **GB Foods** mietet von der **Union Investment** im Ericus-Contor langfristig rund 1.100 qm Bürofläche. Das Contor zählt seit 2020 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Unilmmo: Deutschland.

**Das Museum als Mieter wird hinterfragt:** Verschiedene Aussagen deuten aber inzwischen darauf hin, dass der Senat die Entscheidung das Naturkundemuseum im Elbtower unterzubringen, hinterfragt: „Derzeit wissen wir noch nicht, ob es eine Option ist“, sagte Tschentscher gegenüber der **dpa**, „so sehr die Idee aus Sicht der Wissenschaft auch attraktiv erscheint“. „Ob sie aber wirklich realisierbar ist und ob das Ganze aus Sicht der Stadt wirtschaftlich ist, können wir derzeit weder bestätigen noch widerlegen,“ so der Bürgermeister. Bei den Fragen drehe es sich unter anderem um die Miethöhe an sich, aber auch um die langfristige Perspektive eines öffentlichen Museums in einem Privatgebäude. „Keiner muss jetzt unter Druck Entscheidungen treffen“, sagte Tschentscher. Die Stadt habe Monate Zeit, um sowohl die Zahlen als auch das Konzept zu prüfen.

**Der Plan wird auch deshalb heftig kritisiert, weil der Bürgermeister stets betont hatte, dass kein städtisches Geld in das Projekt fließen und eine ausschließlich privatwirtschaftliche Lösung gefunden werden müsse.** Tschentscher wiederholte, dass Hamburg sich definitiv nicht am Bau des Elbtowers selbst beteiligen werde. „Das habe ich auf die entsprechenden Forderungen privater Investoren mehrfach öffentlich erklärt, und dabei bleibt es. Wir werden keine offenen Rechnungen und auch keine neuen Risiken übernehmen, die mit dem Weiterbau und dem Fertigstellen verbunden sind.“ Die Stadt werde dementsprechend **auch nicht** die Federführung für den Weiterbau übernehmen oder **Büroflächen anmieten, die sie nicht benötigen.** „Wir haben unsere Behördenstandorte geplant und werden keine Miete für Büroflächen ausgeben, die wir nicht benötigen.“

**Elbtower wird „ein Fass ohne Boden“:** Die Fachsprecherin für Stadtentwicklung der Linken in der Hamburgischen Bürgerschaft, Heike Sudmann, warnte, dass das halbfertige Hochhaus an den Elbbrücken „für die Stadt zu einem Fass ohne Boden“, werde. Sie rechnet mit einem Flächenbedarf von mindestens 30.000 qm für das Museum und einen Quadratmeterpreis von 37 Euro.

Ohnehin bleibt das Projekt umstritten. Kritiker warnen vor wirtschaftlichen Risiken, städtebaulichen Herausforderungen und den Auswirkungen auf Hamburgs Skyline. Der Bau selbst werde keine Urbanität erzeugen, zumal er nur von Wasserflächen und lauten Verkehrsbändern umgeben ist.

Der Elbtower war ursprünglich ein Vorhaben von **Benkos** insolventer **Signa Prime Selection AG** und sollte 2025 für rund 950 Mio. Euro fertig gestellt werden. Ende Oktober 2023 stellte das beauftragte Bauunternehmen **Adolf Lupp** aus Hessen bei 100 Metern Höhe die Arbeit ein, weil Rechnungen nicht gezahlt worden seien. ■

## BÜROMARKT HAMBURG – IMPULSE VOR ALLEM DURCH STÄDTISCHE NUTZER

Leerstand steigt kräftig, Mieten annähernd stabil

Sabine Richter

Der Büromarkt Hamburg hat seinen Negativtrend aus dem Jahr 2023 zumindest leicht abbremsen können, wozu zwei Großabschlüsse der öffentlichen Hand im letzten Quartal mit zusammen knapp 50.000 qm wesentlich beigetragen haben. Auch im Gesamtjahr entfielen fünf der sechs größten Anschlüsse auf die öffentliche Hand; im Großflächensegment machten sie einen Marktanteil von 25 bis 30% aus. Die Privatwirtschaft agiert aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage zurückhaltender, wie die Großmakler betonen. ►

## FERTIGBAU-ANTEIL ERREICHT ALLZEITHOCH

**Bad Honnef:** Bundesweit wurden in den ersten 10 Monaten des letzten Jahres 37.075 neue Ein- und Zweifamilienhäuser, davon 9.654 Fertighäuser, genehmigt. Der Marktanteil von Fertighäusern stieg damit lt. des **Bundesverbandes Deutscher Fertigungsbau (BDF)** auf das Allzeithoch von 26,0%.

In Bayern, Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen wurden bis Oktober 2024 lt. amtlicher Statistik die meisten neuen Fertighäuser genehmigt. In Bayern waren es 2.543 Fertighäuser, in Baden-Württemberg 1.883 und in NRW 1.088. In Baden-Württemberg setzen damit 43,5% der Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Fertigungsbau, in Bayern 26,4% und in NRW 18,9%. Seit jeher zeigen die Baugenehmigungszahlen für Fertighäuser in Deutschland ein deutliches Süd-Nord-Gefälle auf.

Um trotz kleiner werdenden Gesamtmarkts ihre Produktionen so gut es geht auszulasten, setzen Fertighaushersteller zunehmend auch auf neue Geschäftsfelder des seriellen Bauens, wie innerstädtische Nachverdichtung durch Anbauten und Aufstockungen, mehrgeschossigen Wohnungs- und Objektbau, Quartiersentwicklung und serielles Sanieren.

### Deals

**Bremen:** **KPS Interactive Media** mietet 1.370 qm Bürofläche im Jacobs Tower in der Lange-marckstraße 4 von der **Joh. Jacobs & Co. Gruppe. Robert C. Spies Gewerbe & Investment** vermittelte.

Im Gesamtjahr wurde laut **Engel & Völkers** ein Flächenumsatz von 430.000 qm erzielt, ein Minus von 5% gegenüber dem Vorjahr. Hier hatte sich der Umsatz noch um rund 25% reduziert. Leicht abweichend ermittelten **Angermann:** 415.000 qm, **BNP Paribas Real Estate** 420.000 qm, **Colliers** 418.000 qm, **Grossmann & Berger** 425.000 qm, **JLL** 430.900 qm und **Robert C. Spies** 360.000 qm.

**Die größten Abschlüsse:** Der Erwerb der Immobilie Gerhard Hauptmann Platz 50 in der City durch die **Stadt Hamburg**. Die **Sprinkenhof GmbH** wird dort perspektivisch rund 26.000 qm beziehen. Das Bezirksamt Hamburg-Nord mietete 24.130 qm in der City Nord, Überseering 12. In den Tanzenden Türmen in Hamburg Altona, an der Reeperbahn 1, unterschrieb u.a. die Wirtschaftsbehörde für 20.800 qm. Viele große Unternehmen haben ihre Verträge für die bestehenden Flächen verlängert. Darauf macht **Colliers** aufmerksam. Darunter **Google Deutschland** mit 13.500 qm im ABC-Bogen in der City, **Siemens** am Lindenplatz, St. Georg, mit 13.500 qm oder der Wirtschaftsprüfer **BDO** in der City mit 10.000 qm. Rund 40% des Büroflächenumsatzes entfielen jedoch auf das Größensegment bis 1.000 qm. Das größte Umsatzvolumen wurde mit 25,9% in der City erzielt. Die **HafenCity** muss sich mit 10,3% dieses Mal der City-Süd und Altona/St. Pauli mit 13,8 und 10,5% knapp geschlagen geben. Gute Lagen seien aber weiterhin gefragt, da Unternehmen Wert auf repräsentative und strategisch günstige Standorte legten, so E&V.

**Leerstand kräftig gestiegen:** Der Leerstand hat sich laut E&V um rd. 11% auf 600.000 qm kräftig erhöht. In der Innenstadt und im Kernbereich der City Süd sind derzeit jeweils mehr als 100.000 qm Flächen verfügbar. Als Leerstandsquote nennen **Angermann** 4,6%, **BNPPRE** 5,2%, **Colliers** 4,4%, **G&B** 5,2%, **JLL** 5,3% und **Spies** 4,8%.

**Durchschnittsmiete leicht gesunken:** Die Spitzenmiete, die vor allem in der City und der **HafenCity** gezahlt wird, blieb 2024 stabil und wird zwischen 32,50 Euro/qm (**Robert C. Spies**) und 36 Euro (**Angermann**, **BNPPRE**, **JLL**) angegeben. **Colliers** und **G&B** nennen 35,00 Euro, **E&V** 35,50 Euro als Spitzenmiete. Als durchschnittliche Büromiete in Hamburg geben **Angermann** 20,70 Euro/qm an, **BNPPRE** 20,90 Euro, **Colliers** 20,20 Euro, **E&V** 19,50 Euro, **G&B** 20,80 Euro und **Robert C. Spies** 19,80 Euro.

**Ausblick** Die Maklerunternehmen gehen davon aus, dass der Büroflächenumsatz im laufenden Jahr aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Lage und der Unsicherheiten weiter zurückgehen wird. Firmen optimierten ihre Flächen und prüften deren Produktivität. Genannt wird ein Umsatzziel zwischen 360.000 qm (**Robert C. Spies**) und 450.000 qm (**Colliers**). Eine Herausforderung in Hamburg bleibe auch 2025 der zu geringe Neubau. Neue Erstbezugsflächen blieben in den zentralen Lagen allen voran der **City** Mangelware. **G&B** ermittelte Fertigstellungen von 360.000 qm mit einer Vorvermietungsquote von 64%. ■

## STREIFZUG DURCH DIE BÜROMARKTMETROPOLEN

### Cushman & Wakefield Top-5-Büromärkte auf einen Blick

Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield hat die Entwicklungen des 4. Quartals sowie des Gesamtjahres 2024 auf den Büromärkten in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München untersucht.**

**Pierre Nolte**, Head of Offices & Leasing bei C&W Germany, kommentiert: „Wir sehen in den einzelnen Märkten starke Unterschiede hinsichtlich Steigerung respektive Rückgang der Vermietungsleistungen. Für 2025 erwarten wir mehr Entscheidungen durch Großnutzer und damit eine weitere leichte Marktbelebung.“ ▶



## Unternehmens-News

**Augsburg:** **PATRIZIA** und **Re-vive Fund Management**, ein Immobilien-Projektentwickler mit Präsenz im Wohnungssektor der Benelux-Länder, haben ein Joint Venture gegründet, das zunächst 75 Mio. Euro EK in die Entwicklung von ökologisch nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum in Benelux investieren soll. Das Joint Venture wird sich auf die Umwandlung von veralteten Bürogebäuden in Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Nach Fertigstellung sollen die Wohneinheiten verkauft werden.

**München:** Die **Genesis Hospitality Partners**, ein unabhängiges Investment- und Asset-Management-Unternehmen im Hotelimmobiliensektor, geleitet von Gründer und Geschäftsführer **Josef Filser**, startete den Geschäftsbetrieb. Mit Fokus auf Entwicklung, Optimierung und Wertsteigerung von Hotelimmobilien konzentriert sich Genesis Hospitality Partners auf Bestandsgebäude mit Wertsteigerungspotenzial – darunter Objekte mit kurzen Restlaufzeiten, überdurchschnittlichen Mieten oder Leerstand – und bedient die Märkte in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

**Düsseldorf:** Das Architekturbüro **BM+P Architekten** firmiert ab sofort unter dem Namen **BM+P Architektur**. Mit diesem Schritt unterstreicht das Unternehmen die Erweiterung seiner Kompetenzen um den Bereich Innenarchitektur neben Architektur und Generalplanung. **Hartmut Geissler** bleibt als geschäftsführender Gesellschafter im Unternehmen. An seiner Seite tritt **Tim Dückers**.

## Berlin - Noch keine Trendwende am Berliner Büromarkt in 2024

**Dominic Rausch**, Head of Office Agency Berlin bei Cushman & Wakefield, kommentiert: „Zum zweiten Mal in Folge liegt der Flächenumsatz deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt, während sich der Leerstand in den vergangenen zwei Jahren nahezu verdoppelt hat. Angesichts dieser Entwicklung sind Eigentümer mehr denn je gefordert, die Bedürfnisse und Erwartungen der Büronutzer in den Mittelpunkt zu stellen.“ Am Berliner Büroimmobilienmarkt wurden 2024 insgesamt 546.000 qm Bürofläche vermietet oder von Eigennutzern abgenommen. Der Vermietungsumsatz lag bei rund 463.000 qm, auf Eigennutzer entfielen rund 83.000 qm. 8 Abschlüsse lagen über 10.000 qm, davon drei Eigennutzer. Die Anzahl der Abschlüsse fiel in Q4 2024 mit 149 geringer aus als im Vorquartal (163) und summiert sich für das Jahr auf 598 (-63). Den größten Abschluss des 4. Quartals tätigte **Deloitte** mit rund 20.000 qm im Hackeschen Quartier.

**Mietpreise** Berlin: Die Spitzenmiete blieb in Q4 stabil bei monatlich 45,00 Euro/qm und ist somit seit Ende 2023 unverändert. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete liegt Ende 2024 bei monatlich 29,15 Euro/qm und sank nur geringfügig ggü. Ende 2023 (29,25 Euro/qm). **Angebot:** Der Büroflächenleerstand in Berlin steigt zum zwölften Mal in Folge und notiert Ende Q4 2024 bei 1,87 Mio. qm. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,8%. Vor einem Jahr lag sie noch bei 6,9%. Rund 171.000 qm beziehungsweise 9 Prozent der leerstehenden Fläche sind Untermietflächen. Vor allem Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche bieten solche Flächen an.

## Düsseldorf - Dem Bürovermietungsmarkt fehlten Großdeals

**Martin Höfler**, Head of Office Agency Düsseldorf bei Cushman & Wakefield, kommentiert: „Das Schlussquartal 2024 reihte sich an die Umsatzergebnisse der Vorquartale ein. Dennoch lassen uns sowohl die hohe Anmietungs dynamik und hohe Anzahl an aktiven Großgesuchen optimistischer in das Jahr 2025 blicken. Hochwertige Objekt- und Flächenqualität in erstklassigen Lagen werden weiterhin die zentralen Anmietungskriterien für den Großteil der Mieterschaft bleiben.“ **Nachfrage:** Flächenumsatz sinkt im dritten Jahr in Folge. Der Flächenumsatz lag im Jahr 2024 bei rund 223.000 qm, 15% unterhalb des Vorjahres und ein Drittel unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Für das Jahr 2025 erwartet Cushman & Wakefield einen Umsatz in Höhe von 280.000 qm.

Insgesamt wurden 380 Vertragsabschlüsse registriert (+6%). Im Gesamtjahr gab es nur zwei Großabschlüsse ab 5.000 qm, im Vorjahr waren es noch sieben. Die drei umsatzstärksten Teilmärkte des Gesamtjahres sind Kennedydamm, CBD und City, jeweils mit einem Umsatz zwischen 27.000 qm und 29.000 qm. Der größte Abschluss des 4. Quartals wurde von der Stadt Düsseldorf über rund 4.800 qm in der Immermannstraße 51-53 getätigt.

**Mietpreise:** Die erzielbare Spitzenmiete ist im Laufe des Jahres 2024 auf monatlich 43,50 Euro/qm gestiegen (+8,8%). Für das Jahr 2025 wird ein weiterer Anstieg, allerdings mit geringerer Wachstumsrate, erwartet. Die gewichtete Durchschnittsmiete notiert Ende 2024 bei monatlich 19,00 Euro/qm und liegt unter dem Niveau der beiden Vorjahre. **Angebot:** Der Büroflächenleerstand ist im Jahresverlauf nur minimal auf rund 990.000 qm gestiegen. Die Leerstandsquote liegt Ende 2024 bei 10,5% und damit nur 0,1%-Punkte höher als zum Vorjahreszeitpunkt. Das Untermietflächenangebot hat sich innerhalb der vergangenen zwölf Monate auf aktuell 124.000 qm reduziert.

## Frankfurt - Schwaches Jahresendergebnis auf Vermietungsmarkt

**Hanjo Theiss**, Head of Office Agency Frankfurt bei Cushman & Wakefield, kommentiert: „Das Jahr 2024 endete nach dem Corona-Jahr 2020 als zweitschwächstes inner-

## Impressum

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

### 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.*

halb der letzten fünf Jahre. Im 5-Jahresvergleich muss eine deutliche Verringerung des Flächenumsatzes sowie eine Verschiebung innerhalb der Größenklassen festgestellt werden. Auch für das kommende Jahr sehen wir keine Anzeichen für eine Rückkehr zu einem Flächenumsatz über der 400.000 qm-Marke.“ **Nachfrage:** Der Büroflächenumsatz aus Neuvermietungen und Eigennutzungen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt summierte sich im Jahr 2024 auf rund 351.000 qm. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 3% zurückgegangen. Der 5-Jahresdurchschnitt wird um 15% und der 10-Jahresdurchschnitt um 25% verfehlt. Der Flächenumsatz im 4. Quartal beläuft sich auf 81.600 qm und liegt 7% unter dem Vorquartal (87.300 qm) sowie 12% unter dem Umsatz aus Q4 2023 (92.500 qm). Die Anmietung der **Strabag Real Estate** über 10.000 qm in der Projektentwicklung „Seed“ im Frankfurter Europaviertel bildet die größte Vermietung im letzten Quartal des Jahres. Der Anteil von Großabschlüssen am Flächenumsatz hat in den letzten Jahren stark abgenommen: Während 2019 etwa 41% des Flächenumsatzes bei 16 Vermietungen in der Größenklasse ab 5.000 qm erzielt wurden, sind es 2024 gerade einmal 24% bei 8 Vermietungen.

**Mietpreise:** Im 4. Quartal betrug die Spitzenmiete monatlich 49,00 Euro/qm und ist damit im Vergleich zum Vorquartal um 0,50 Euro und im Vergleich zum Vorjahr um 1,00 Euro gestiegen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete lag bei monatlich 26,10 Euro/qm. Gegenüber dem 4. Quartal 2023 entspricht das einem Anstieg um 2,40 Euro (10,1%). Im Verhältnis zum Vorquartal liegt sie damit um 1,00 Euro (4,0%) höher. **Angebot:** Leerstandsquote liegt bei 10,2%. Der Büroflächenleerstand pendelt sich zum Ende des Jahres 2024 bei 1,2 Mio. qm ein. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg um 0,9%-Punkte. Auch im Jahresverlauf 2025 rechnet Cushman & Wakefield mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote.

## München - Markt mit starkem Plus bei Flächenumsatz und Mieten

**Matthias Hofmann**, Head of Office Agency München und Leiter der Münchner Niederlassung von Cushman & Wakefield, kommentiert: „Nachfrageseitig hat sich der Markt mit einem erfreulichen Flächenumsatz gefangen. Als Besonderheit ist das starke Wachstum der Spitzenmiete zu sehen. Die anhaltend hohe Nachfrage für Flächen innerhalb des Altstadtrings führt zu Abschlüssen in Topobjekten, die teils deutlich über der definitorischen Spitzenmiete liegen können.“ **Nachfrage:** Der Flächenumsatz summiert sich im Gesamtjahr 2024 auf rund 605.000 qm, damit deutlich über dem Vorjahreswert (+29%), aber noch unter dem 5-Jahresdurchschnitt (-7%). Für das Gesamtjahr 2025 erwartet Cushman & Wakefield einen weiter leicht steigenden Flächenumsatz. Auch bei der Anzahl der Abschlüsse gab es im Jahr 2024 eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr: Rund 690 Abschlüsse bedeuten ein Plus von 11%. Die Teilmärkte Innenstadt Ost (109.000 qm) und Innenstadt West (98.000 qm) weisen den höchsten Flächenumsatz auf. Auf Platz drei folgt bereits das Umland Nord (78.000 qm). Industrieunternehmen führen die Branchenstatistik mit 127.000 qm an. Der größte Abschluss des 4. Quartals entfällt auf die Technische Universität München, die rund 19.300 qm im Lab Campus am Flughafen angemietet hat.

**Mietpreise:** Das Mietpreisniveau ist im Laufe des Jahres deutlich angestiegen. So haben die Spitzenmieten um monatlich 6,00 Euro/qm (+12,8%) auf 53,00 Euro zugelegt. Die Durchschnittsmiete wuchs im selben Zeitraum um rund 5%. Für das Jahr 2025 werden weiter steigende Spitzenmieten erwartet, allerdings nicht mehr mit einer derart dynamischen Wachstumsrate. **Angebot:** Der Leerstand ist 2024 deutlich gestiegen. Die Leerstandsquote notiert Ende 2024 bei 7,4% (plus 1,7%-Punkte). Ursächlich sind die hohen Fertigstellungszahlen (53% frei zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung) und Flächenverkleinerungen bei Neuansmietungen von Unternehmen. Cushman & Wakefield erwartet für 2025 weiter steigende Leerstände. Im Jahr 2024 wurden 234.000 qm Bürofläche fertiggestellt (43% unter Vorjahr). Für das Jahr 2025 werden Fertigstellungen in vergleichbarer Höhe erwartet. ■