

GA-FORUM: IMMOBILIEN

EXPERTEN
DISKUTIEREN
AM RUNDEN TISCH

Die Flaute ist vorüber

Beim GA-Forum Immobilien gibt Annette Lombard vom Gutachterausschuss in der Bundesstadt Bonn einen Überblick über die Entwicklung des vergangenen Jahres auf dem Bonner Immobilienmarkt

VON STEFAN KNOPP

Das „Tal der Tränen“ ist durchschritten. Aus Sicht des Wohnimmobilienmarktes ist damit das Jahr 2023 gemeint. So sieht es zumindest Michael Carl, Abteilungsleiter Immobilien- und Grundstücksvertrieb bei der Volksbank Köln Bonn. Und er ist sich mit allen anderen Beteiligten einig: Es geht wieder aufwärts.

Das vermeldet auch Annette Lombard, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn. Diese Landesbehörde mit Geschäftsstelle bei der Stadt Bonn wertet die notariellen Kaufverträge aus, die sie jedes Jahr erreichen, und daraus werden die Bodenrichtwerte aktua-

„Man hat sich an das Zinsniveau gewöhnt. Eine Drei vor dem Komma schreckt nicht mehr ab“

Mejreme Ristemi
Abteilungsleiterin Baufinanzierung
Volksbank Köln Bonn

lisiert. Außerdem bringt der Ausschuss den jährlichen Grundstücksmarktbericht für den Bereich von Bonn heraus. Laut Lombard kommen im Jahr in Bonn zwischen 2200 und 3000 notarielle Kaufverträge an. Der kleinste Bereich sind 150 bis 250 unbebaute Grundstücke inklusive Gartenlandfläche und Bauerwartungsland. Von den bebauten Grundstücken sind etwa 800 Wohn- und gewerblich genutzte Grundstücke. Den größten Anteil am Markt haben ihr zufolge die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum.

Ukraine- und Gaza-Konflikt, Fachkräftemangel und ungünstige Zinsentwicklung: „All das spiegelt sich natürlich auch auf dem Immobilienmarkt wider“, bestätigt Lombard. Mit Blick auf das Jahr 2024 hält sie fest: „Wir haben eine deutliche Steigerung aller Fallzahlen, nämlich rund 18 Prozent.“ Das ist auch deshalb beachtlich, weil sie beim Forum im vergangenen Jahr noch einen Rückgang der Fallzahlen um zwölf Prozent verkündet hatte. Der Geldumsatz hat sich 2024 demnach kaum verändert verglichen mit 2023, er liegt bei rund 1,1 Milliarden Euro.

Während es bei den unbebauten Grundstücken in den vergangenen Jahren kaum merkliche Veränderungen gab, vermeldete Lombard für 2024 eine negative Preisentwicklung.

Um je fünf Prozent gingen die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie des Mietwohnbaus zurück. Gleiches gilt für Geschäftsgrundstücke in der Bonner und der Bad Godesberger Innenstadt. Das ist die erste Preissenkung in diesem Bereich seit den 90er-Jahren, erklärt die Diplom-Ingenieurin.

Ein Grund könnte das geringe Kaufinteresse sein, sagt Mejreme Ristemi von der Baufinanzierung der Volksbank Köln Bonn. „Es könnte



Die Teilnehmenden des GA-Forum Immobilien 2025.

FOTOS: AXEL VOGEL

mitunter der Angst geschuldet sein, wie lange der Prozess dauert, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Das muss man in den Baukosten einkalkulieren.“ Das Kostenrisiko sei den meisten Kunden zu hoch. Bestand zu kaufen und innerhalb von vielleicht neun Monaten zu sanieren, sei da besser kalkulierbar.

Lombard gibt auch einen Überblick über die Immobilienrichtwerte in Bonn. Den

höchsten Immobilienwert einer Eigentumswohnung hält weiterhin die Südstadt bei einem zehn Jahre alten Gebäude mit 6300 Euro pro Quadratmeter. Ein Beispiel im Bonner Zentrum kostete 5300 Euro pro Quadratmeter, in Ippendorf Villenviertel 3400 Euro. Diese Zahlen helfen potenziellen Käufern bei der Entscheidung.

Der Bonner Trend steigender Vertragszahlen gilt für alle grö-

ßeren Städte in Deutschland. Laut Lombard liegt Bonn bei den Eigentumswohnungen im Neubaubereich mit rund 5870 Euro pro Quadratmeter auf gleichem Niveau wie Dortmund und Leipzig und nur knapp über Bremen, bei den Eigentumswohnungen sowie den Reihenhäusern im Bestand aber deutlich über diesen Städten. Frankfurt, München und Stuttgart sind aber in allen Belangen deutlich teurer. Die Bayerische Landeshauptstadt ist dabei unerreichter Spitzenreiter bei den Quadratmeterpreisen.

Rein zahlenbasiert war also 2024 das Jahr des Aufschwungs, den auch die anderen Teilnehmer des Forums in ihrer praktischen Arbeit spüren. Im Bereich der Eigentumswohnungen, vor allem der Selbstnutzer, habe sich die Lage schon Anfang des vergangenen Jahres stabilisiert, sagt Ulrich Wiesehöfer von Libona Immobilien. Auch der Druck auf dem Wohnungsmarkt führe dazu, dass die Leute wieder mehr kaufen und nicht so „zinsensibel“ seien, so der Immobilienentwickler.

Die Investoren, merkt Immobilienmakler Elmar Dalitz an, seien aber etwas zurückhaltender. Und Silke Niemann vom Immobilienunternehmen Klein & Osterberg wirft ein, dass viele Mehrfamilienhäuser und Anlageimmobilien Ende 2024 vom Markt genommen wurden, weil die Preise nicht erzielt wurden. „Die Nachfrage ist jetzt Anfang des Jahres wieder gestiegen. Nichtsdestotrotz mussten die Preise ein wenig justiert und angepasst werden. Das heißt, die sind nach unten gegangen.“

Aber wo kommt diese neue Motivation eigentlich her? Einige Möglichkeiten nennt Ristemi, die den Anstieg besonders im ersten Quartal 2025 gemerkt hat: „Man hat sich an das Zinsniveau gewöhnt. Eine Drei vor dem Komma schreckt nicht mehr ab.“ Darüber hinaus hätten sich die Reallöhne

2024 nach oben bewegt. „Das heißt, der Kunde merkt jetzt, dass er etwas mehr im Portemonnaie hat.“ Und angesichts steigender Mietkosten sei eine Kaufentscheidung eine gute Option, so Ristemi. „Da kann man kalkulieren für die nächsten zehn bis 20, vielleicht sogar 30 Jahre. Zudem stellt die eigene Immobilie eine inflationsgeschützte Säule der Altersvorsorge dar.“

Auch bei Bonava, einem der führenden Wohnprojektentwickler und Bauträger in Deutschland, haben laut Julian Swertz die Verkaufszahlen wieder angezogen. „Die Kalkulationssicherheit beim Kauf einer schlüsselfertigen, energetisch hochwertigen Neubauimmobilie im Gegensatz zu einer hohen Mietbelastung sowie der Gewöhnungseffekt in Bezug auf die Zinsen hat die Nachfrage wieder anziehen lassen“, sagt Swertz.

Michael Carl von der Volksbank Köln Bonn führt außerdem das Gebäudeenergiegesetz der alten Bundesregierung an: Der Umstand, dass die ursprünglich recht restriktiven Inhalte abgeschwächt wurden, habe für Belebung gesorgt. „Da kamen das Vertrauen und die Zuversicht der Leute wieder“, führt er aus. „Auch die gestiegenen Zinsen wurden akzeptiert und vom Markt mitgetragen, sodass der ungebrochene Wunsch nach Eigenheim spürbar war und die Nachfrage wieder stieg.“

„Nach der aktuellen Bundestagswahl haben wir gesehen, dass die Leute wieder mehr Zuversicht haben“

Elmar Dalitz
Geschäftsführer Dalitz Immobilien

Aus Dalitz' Sicht spiele auch die politische Situation in den USA eine Rolle, „wo wir viele Schwierigkeiten haben und die Aktienmärkte sehr volatil sind“.

Ein Unsicherheitsfaktor sei die Bundestagswahl gewesen, sagt Henning Dieke von Cloudberry Real Estate. Für Dalitz ist das Ergebnis der Wahl aber ein Wendepunkt. „Nach der aktuellen Bundestagswahl haben wir gesehen, dass die Leute wieder mehr Zuversicht haben. Der Tiefpunkt war wirklich im Herbst, wo die Leute sehr verunsichert waren.“

Die Teilnehmenden



Markus Gelderblom, Geschäftsführer, Haus & Grund



Silke Niemann, Inhaberin, Klein & Osterberg



Elmar Dalitz, Geschäftsführer, Dalitz Immobilien



Henning Dieke, Inhaber, Cloudberry Real Estate



Julian Swertz, Projektleiter, Bonava Deutschland



Ulrich Wiesehöfer, Geschäftsführer, Libona Immobilien



Henrik Launhardt, Geschäftsführer, Libona Immobilien



Ewald Hohn, Inhaber, Ewald Hohn Projektentwicklungen



Michael Carl, Abteilungsleiter Immobilien- & Grundstücksvertrieb, Volksbank Köln Bonn



Mejreme Ristemi, Abteilungsleiterin Baufinanzierung, Volksbank Köln Bonn



Annette Lombard, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Stadt Bonn



Magdalena Krok, Bauingenieurin, Ewald Hohn Projektentwicklungen

Bereits 60% verkauft- noch 2025 einziehen!

17 Eigentumswohnungen in St. Augustin | EH 40 Tiefgarage | Aufzug | schlüsselfertige Übergabe u.v.m.

www.holundergarten.de

GA-FORUM: IMMOBILIEN

EXPERTEN
DISKUTIEREN
AM RUNDEN TISCH

„Baugold“ für unsichere Zeiten

Die Fachleute zum Thema Immobilienfinanzierung empfehlen beim aktuellen GA-Forum den Kauf von Immobilien als Zukunftsanlage und Altersvorsorge. Und es gibt noch weitere Gründe

VON STEFAN KNOPP

Mieten oder kaufen, das ist die Gretchenfrage derer, die eine Wohnung suchen. Die Mieten steigen, aber 5300 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung in der Bonner Innenstadt muss man auch erst mal haben. Die Teilnehmer am GA-Forum Immobilien haben dazu eine klare Meinung: „Es rechnet sich immer, Geld in Immobilien anzulegen.“

Das sagt der Projektentwickler Ewald Hohn, der mehrere Mietshäuser besitzt und für den Magdalena Krok derzeit das Bürogebäude-Projekt Rhein-Palais in Beuel entwickelt. Sie ist ebenfalls der Meinung: „Es lohnt sich. Denn Immobilien

mich auf nichts verlassen, eine Rente bekomme ich später sowieso nicht, ich muss mir Eigentum beschaffen.“ Ulrich Wiesehöfer von Libona Immobilien empfiehlt ebenfalls den Kauf. „Vor allem, wenn man sich den Druck auf dem Mietmarkt anschaut, ist es langfristig wahrscheinlich die bessere Wahl, eine Wohnung zu kaufen.“ Gerade in Bonn als Zuzugsstadt, in der die Mieten zwangsläufig steigen werden.

Die Frage ist nur, wer sich das leisten kann. Die 100-Prozent-Finanzierung, bei der die Bank fast alle Kosten bis auf Posten wie Notar und Grunderwerbssteuer übernimmt, sieht Henning Dieke kaum. Eben diese Steuer, in Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent, ist ihm

„Die Nebenkosten sollten das Minimum an Eigenkapital sein“

Mejreme Ristemi
Abteilungsleiterin Baufinanzierung
Volksbank Köln Bonn

ein Dorn im Auge. „Das ist ja genau der Sprung zwischen finanzierbar und nicht finanzierbar für die mittleren Einkommensschichten.“ Dieke wünscht sich mehr Deregulierung von Seiten der Politik, „das wäre dringend notwendig und kostet keinen Cent. Gute Politik kann auch ohne Geld

gelingen: Einfach, indem Hürden, die vorher von Politik und Verwaltung aufgebaut wurden, wieder aus dem Weg geräumt werden“. Er habe aber wenig Hoffnung darauf und vermute eher eine bequeme, aber kostenintensive Lösung wie die Eigenheimzulage. „Die würde



Junge Paare sollten laut den Experten des GA-Forums beim Immobilienkauf genug Eigenkapital mitbringen. Sonst besteht die Gefahr, dass das Traumhaus oder die Traumwohnung zur Schuldenfalle wird.

FOTO: LORDN/GETTY IMAGES

tatsächlich helfen, aber das ist nicht gute Politik, das ist das Pflaster.“ Der Wegfall der Grunderwerbssteuer für Privatleute wäre ein Ausgleich dafür, dass diese die Steuer nicht abschreiben könnten – anders als Kapitalanleger, die dadurch einen Vorteil hätten. Aber das Land werde wohl auf diese Einnahmen nicht verzichten.

Am ehesten können sich diejenigen Eigentum leisten, die schon eigene Finanzmittel mitbringen. „Die Nebenkosten sollten das Minimum an Eigenkapital sein“, rät Mejreme Ristemi von der Volksbank Köln Bonn. Sonst gerate man zu schnell in eine Schuldenfalle, wenn unerwartete Entwicklungen eintreten – ein Beispiel sei ein junges Paar, das sich über Kredite eine Wohnung kauft und sich dann wieder trennt, oder wenn es zu einem Arbeitsplatzwechsel oder anderen unvorhergesehenen Ereignissen kommt.

„Wurden die Nebenkosten mitfinanziert, hat der Kunde die-

se, je nach Tilgungssatz, erst in einigen Jahren abbezahlt“, führt sie an. „Wenn dann der ungeplante Verkauf nicht optimal verläuft und sich eine Differenz ergibt, haben wir ein junges Paar, das mit Schulden aus dieser Sache herausgeht.“ Auch Michael Carl, ebenfalls von der Volksbank Köln Bonn, mahnt eine gewisse Weitsicht an bei der Finanzierung. Denn eine Immobilie bringe immer Arbeit mit sich und mache finanzielle Rücklagen notwendig. Selbst zu Beginn, wirft Ristemi ein, müsste man immer damit rechnen, dass ungeplante Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind, sowohl baulich als auch energetisch.

Aber oftmals würden die Leute heute das Eigenkapital ohnehin mitbringen. „Da sprechen wir von 200.000 Euro und mehr.“ Elmar Dalitz von Dalitz Immobilien hat diese Erfahrung auch bei vielen Eigenheimen gemacht. „Wenn entweder die Eltern

oder die Schwiegereltern mit besichtigen, weiß man schon, wo der Hammer hängt.“ Eine Eigentumsfinanzierung „mit der warmen Hand“, also mit Geld aus dem Erbe der Eltern, das diese schon zu Lebzeiten auszahlen, sei ja nicht verkehrt. „Aber es ist natürlich auch unsozial den Leuten gegenüber, die heute in Deutschland nicht mehr in der Lage sind, ohne das Vermögen der Eltern auf Eigentum zu gehen.“ Auch das müsse aus seiner Sicht möglich sein.

Der Erwerb von Eigentum ist also eine relativ sichere Bank in unsicheren Zeiten und eine wertvolle Vorsorge gegen Altersarmut – Hohn nennt das „Baugold“. Man sollte, empfiehlt Carl, auch ein kaufmännisches Grundverständnis mitbringen. Wenn man als Vermieter auftritt, kommen noch andere Themen dazu. „Als Vermieter hat man eine Verantwortung seinem Mieter gegenüber: Dass man vernünftigen Wohnraum darstellt und investiert, gerade im Hinblick auf die energetische Sanierung.“ Da müsse man laufend investieren, gerade bei Gebäuden aus der Nachkriegszeit.

Hinzu kommen laut Ristemi noch die schwierigen rechtlichen Bedingungen zum Vermieten. „Das ist ja mittlerweile so vielschichtig geworden, dass man sich als Vermieter schon fragen muss: Kann ich dem gerecht werden?“ Es gebe zum Beispiel immer neue Auflagen zur Betriebskostenabrechnung.

„Das schreckt mittlerweile private Investoren ab, was das bedeutet, zu vermieten.“ Mit einem Hausverwalter an der Seite sei das einfacher. Aber für den kleineren Mehrfamilienhaussektor müsse man den erst mal finden. „Da haben Sie in Bonn tatsächlich eine Herausforderung. Und wenn der Eigentümer dann in die Situation kommt, die Abrechnungen selbst zu erstellen, wird es recht komplex.“

Beispiel Betriebskostenabrechnung: Die sei mittlerweile so umfangreich und habe mehrere Seiten alleine für die Heizkosten, dass der Mieter sie oft nicht mehr verstehen könne, erläutert Ristemi. „Der Gesetzgeber möchte den Mieter motivieren, auf sein Verhalten zu achten, was zum Beispiel das Thema Heizung angeht, dies verpufft jedoch.“ Deutschland müsse von seiner extremen Regulierung wegkommen. Die Effekte auf dem Weg zur Klimaneutralität seien sinnvoll. „Aber es muss uns mit weniger Bürokratie gelingen.“

Markus Gelderblom von Haus & Grund wirft ein, dass die Voraussetzungen an eine Betriebskostenabrechnung seit über 40 Jahren unverändert geblieben und letztlich nicht schwer zu verstehen seien. Allerdings gebe es auch neue Anforderungen aufgrund der geänderten Heizkostenverordnung, der CO₂-Kostenaufteilung, im Nachlauf zur Strompreiskontrolle oder wegen des Wegfalls des sogenannten TV-Kabelprivilegs.

„Generell kann ich bestätigen, dass viele Vermieterinnen und Vermieter frustriert sind, weil die Mieterschutzvorschriften immer weiter ausgedehnt werden“, sagt Gelderblom. „Außerdem werden an die Vermieter immer weitere Forderungen insbesondere zur energetischen Erhaltung ihrer Immobilie herangetragen, und im gleichen Atemzug aber die Kostenumlage im Rahmen der Modernisierung erschwert.“ Als Beispiel nennt er die Einführung einer absoluten Kappungsgrenze, die für eine neue Heizung 50 Cent pro Quadratmeter im Monat beträgt. „Eine solche einseitige Lastenverteilung führt zu einer investitionsfeindlichen Stimmung.“

„Viele Vermieter sind frustriert, weil die Mieterschutzvorschriften immer weiter ausgedehnt werden“

Markus Gelderblom
Geschäftsführer Haus & Grund



Mejreme Ristemi (l.) und Michael Carl von der Volksbank Köln Bonn raten dazu, unverhoffte Ereignisse wie einen Arbeitsplatzwechsel bei der Finanzierung einzukalkulieren.

FOTO: AXEL VOGEL

IMMOBILIENVERKAUF IST MATHEMATIK



Der Verkauf von Immobilien lässt sich messen. Wir erzielen mit unserem besonderen Marketingkonzept einen Erlös von rund 12 % über dem Marktwert.

Den Erfolg unserer Formel belegen wir gerne mit unseren Referenzen. Vereinbaren Sie jetzt ein kostenfreies Erstgespräch.

GUTSCHEIN
Kostenfreie
Marktwertanalyse
im Wert von
695€

DALITZ IMMOBILIEN 0 22 22 - 978 98 82 info@dalitz-immobilien.de

VERKAUFEN SIE IHRE IMMOBILIE DIREKT AN UNS

Ihr Immobilienspezialist mit Fokus auf Bonn, Köln und den Rhein-Sieg-Kreis

Als Experten der Region kaufen wir schnell, unkompliziert und mit einem klaren Fokus auf den Erhalt und die Verbesserung von Wohnqualität.



T. 0228. 971 627 72
info@libona.de
libona.de



LIBONA
IMMOBILIEN

GA-FORUM: IMMOBILIEN

EXPERTEN
DISKUTIEREN
AM RUNDEN TISCH

Käufer fassen wieder Mut

Das Interesse an Bestandsbauten auch als Anlageobjekt hat aus Sicht von Immobilienexperten und Bankern spürbar zugenommen. Es gibt allerdings einige Hürden auf dem Weg zum Eigentum

VON AXEL VOGEL

Ein Haus zu kaufen, war für viele Verbraucher in den vergangenen Jahren oft schwierig gewesen. Die stark gestiegenen Zinsen ließen viele Träume vom Eigenheim platzen. Bei Bestandsbauten, die auf dem Immobilienmarkt angeboten wurden, kam für potenzielle Interessenten erschwerend hinzu, dass der energetische Zustand eine immer größere Rolle bei der Bewertung spielt. Das Gebäudeenergiegesetz der geplatzen Ampelkoalition, das den Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen in Bestandsbauten zur Verpflichtung machte, verstärkte diese Entwicklung noch.

Für Verbraucher stellte sich daher oft zwangsläufig die Frage, ob nach dem Kauf eines älteren Hauses auch noch eine energieeffiziente Sanierung fällig werden könnte, was die Kaufkosten weiter nach oben treiben würde. Das und andere Faktoren hatten zuletzt auch die Nachfrage nach Bestandsimmobilien getrübt.

Doch Michael Carl, Abteilungsleiter Immobilien- und Grundstücksvertrieb bei der Volksbank Köln Bonn, stellt fest: „Bestandsimmobilien haben zuletzt wieder einen sehr guten Absatz gefunden.“ Der

„Kunden sollten bei einem Immobilienkauf Weitsicht mitbringen“

Michael Carl
Abteilungsleiter Immobilien- & Grundstücksvertrieb
Volksbank Köln Bonn

Kunde habe die gestiegenen Zinsen inzwischen akzeptiert und diese Entwicklung werde vom Markt auch getragen: „Das Jahr 2024 war wieder sehr erfolgreich.“ Dadurch, dass der Gesetzgeber das viel diskutierte Heizungsgesetz abgeschwächt habe, könne man beim Kunden wieder erhöhte Kaufbereitschaft feststellen.

Unterm Strich sei laut Carl die Zeit des Aktionismus vorbei: „Früher wurden Kunden wegen der niedrigen Zinsentwicklung zu einem schnellen Kauf verleitet.“ Im Vergleich dazu würden sich Verbraucher, die jetzt ein Bestandsobjekt kaufen wollen, intensiv mit dem Kauf und dem

Objekt auseinandersetzen. In dem Zusammenhang rät Michael Carl: „Kunden sollten bei einem Immobilienkauf Weitsicht mitbringen.“ Man müsse sich überlegen, unter welchen Voraussetzungen eine Immobilie als Kapitalanlage in Frage kommen könnte.

Ähnlich wie ihr Kollege bewertet auch Mejrme Ristemi, Abteilungsleiterin Baufinanzierung der Volksbank Köln Bonn, die Entwicklung bei Bestandsimmobilien positiv: Sie verzeichnet insbesondere einen Anstieg der Nachfrage im ersten Quartal dieses Jahres. Dabei identifiziert Ristemi viel Nachfrage vor allem bei Familien. Doch das Problem an der



Trotz hoher Nachfrage nach Bestandsbauten gibt es selbst in begehrten Lagen Leerstand. Oft handelt es sich um Gewerbeimmobilien, die nicht ohne Weiteres in Wohnraum verwandelt werden können.

FOTO: NINA RHEINHEIMER

Sache sei: „Wir haben nahezu kein Angebot in Bonn beim Neubau von Einfamilienhäusern, daher suchen die Interessenten verstärkt im Bestandsbereich oder weichen auf den Rhein-Sieg-Kreis aus, um einen Neubau zu erwerben.“

Silke Niemann, die sich mit Klein & Ostermann auf Denkmalsimmobilien und Altbau spezialisiert hat, spürt eine große Offenheit für Altbestand. „In der Regel ist die Stadt sehr kooperativ und möchte Altbestand sanieren und erhalten“, stellt sie fest. „Es ist nicht wie beim Neubau, wo man lange warten muss.“ Sie sieht steuerrechtliche Vorteile beim Altbau und bei Bestandsimmobilien. „Altbau bekommt man fast schneller vermarktet als Neubau.“ Lediglich das Thema Denkmalschutz schrecke Immobilienkäufer ab, aber auch dafür gebe es Lösungen.

„Die nachhaltige Entwicklung von Bestandsimmobilien ist aus unserer Sicht der effektivste Weg, um dem akuten Wohnungsmangel in der Region zu begegnen“, findet Henrik Launhardt von Libona Immobilien. „Gerade in Städten wie Bonn, wo geeignete Neubauflächen rar sind, liegt die Zukunft im intelligenten Umgang mit dem Bestand. Dabei investieren wir gezielt in energetische Sanierungen und moderne Grundrisslösungen,

um attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Launhardt beobachtet eine besonders starke Nachfrage nach leerstehenden Immobilien – allerdings nur, wenn diese exakt den Anforderungen entsprechen. „Deshalb konzentrieren wir uns als Unternehmen darauf, Bestandsobjekte gezielt weiterzuentwickeln“, erklärt er.

Gleichzeitig warnt Launhardt davor, private Investoren durch übermäßige Regulierungen abzuschrecken: „Verlässliche Rahmenbedingungen sind entscheidend.“ Beim Verkauf von Immobilien als Kapitalanlage gestaltet sich die Situation weiterhin herausfordernd: „Diese Objekte müssen nahezu makellos sein. Bereits ein oder zwei Makel führen dazu, dass sich der Verkauf deutlich verzögert.“

Für Kleinsparer kann der Erwerb einer Immobilie in Bonn als Kapitalanlage durchaus attraktiv sein. Doch Henrik Launhardt weist auf eine zentrale Schwierigkeit hin: „Wer eine Bestandsimmobilie kauft

– und in Bonn handelt es sich dabei häufig um Gebäude aus der Nachkriegszeit –, muss sich darüber im Klaren sein, dass umfassende Sanierungen nötig sein können“, erläutert er. Besonders relevant werde das, weil man anschließend als Vermieter auftrete und damit Verantwortung für den Zustand der Immobilie übernehme. Daher müsse man etwa mit Sonderumlagen für notwendige Modernisierungen rechnen. „Wenn beispielsweise Fenster undicht sind, kommt man als Vermieter um Investitionen nicht herum.“ Diese Folgekosten

müssen Kleinsparer beim Erwerb einer Kapitalanlage berücksichtigen. Bei der Frage, ob sich bei Bestandsbauten noch Potenziale heben lassen, sieht Elmar Dalitz von Dalitz Immobilien durchaus Spielräume: „Meine Generation, die Babyboomer, braucht in absehbarer Zeit jede Menge altersgerechten Wohnraum, den wir aber hier in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis derzeit nicht haben.“ Diesen altersgerechten Wohnraum müsste man schaffen und dann

„Die nachhaltige Entwicklung von Bestandsimmobilien ist der effektivste Weg, um dem akuten Wohnungsmangel in der Region zu begegnen“

Henrik Launhardt
Geschäftsführer Libona Immobilien

anbieten. Denn diese Babyboomer besitzen laut Dalitz eine Menge Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit, die man dann entwickeln oder weitgehend auf den heutigen Standard sanieren könne. „Es gibt erste Kunden – Familien, die aus der Stadt kommen und auch über entsprechende Einkommen verfügen –, die durchaus den Mut zu solchen Sanierungsprojekten haben.“

Was aus seiner Sicht zudem positiv ist: „Gott sei Dank gehen die Banken inzwischen diesen Weg auch wieder mit, vorausgesetzt, die Projekte sind sauber kalkuliert.“ Damit diese Familien, die eine ältere Bestandsimmobilie suchen, aber auch zum Zuge kommen können, müsste in der Region zeitnah adäquater



Silke Niemann spürt eine große Offenheit für Altbestand und ermutigt dazu, sich vom Thema Denkmalschutz nicht abschrecken zu lassen.

FOTO: AXEL VOGEL



Henrik Launhardt (r.) von Libona Immobilien gibt zu bedenken, dass die Ansprüche an Bestandsimmobilien hoch sind – ihm zufolge müssen die Objekte nahezu makellos sein.

FOTO: AXEL VOGEL



Psst!
Bald geht's los
in Küding-
hoven!

Coming soon: 13 Neubau-Reihenhäuser in Bonn-Küdinghoven | Vertriebsstart Herbst 2025
www.cloudberry.de/projekte/psst



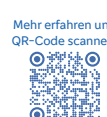


ZUHAUSE IST...
MEHR ALS NUR EN JEFÖHL.

Unsere Immobilienprofis beraten Sie gern bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie.



Volksbank
Köln Bonn eG
Von Herzen rheinisch.



Mehr erfahren und
QR-Code scannen!

Wir sind für Sie da:
0228 716-67519
immobilien@volksbank-koeln-bonn.de

GA-FORUM: IMMOBILIEN

EXPERTEN
DISKUTIEREN
AM RUNDEN TISCH

Ackerflächen dürfen kein Tabu sein

Bonn braucht neuen Wohnraum. Nur wo soll der entstehen? Die Teilnehmer des GA-Forums diskutieren über politische Hindernisse, Verdichtung und über mehr Mut bei den Entscheidern

VON STEFAN KNOPP

Ein Posten in Annette Lombards Rückschau über die 2024er Entwicklung auf dem Immobilienmarkt fällt den Teilnehmern am GA-Forum besonders auf: Laut der Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gab es in der Bundesstadt Bonn im ganzen Jahr nicht einen einzigen Kaufvertrag für Neubauten im Bereich Einfamilienhäuser. Und das, obwohl Wohnraum fehlt. Woran liegt das und was müsste sich ändern?

Einfamilienhäuser sind, wenn man schnell viel Wohnraum schaffen möchte, natürlich nicht die Lösung. Julian Swertz von der Bonava Deutschland GmbH, Fachmann für Grundstücksankauf, verweist auf eine Studie, die der Landesverband NRW des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW) in Auftrag gegeben hat: Demzufolge müssten in Bonn bis 2040 rund 35.000 Wohnungen gebaut werden. Es müssten also in den kommenden Jahren zwischen 2300 und 2400 Wohnungen im Jahr entstehen, so Swertz. Davon sei die Stadt aber weit entfernt.

Henning Dieke von der Cloudberry Real Estate GmbH, die unter anderem auf Neubauprojekte spezialisiert ist, geht sogar noch weiter: Er fordert 10.000 bis 15.000 Wohnungen auf einen Schlag, „damit der Mietmarkt wieder fair wird“. Das hatte er schon beim Forum 2024 angemahnt. „Das ist aber leider gar nicht machbar mit den völlig überbordenden Regulierungen, die wir haben.“ Damit meint er die „Bonner Standards für klimafreundlichen Neubau“, die im Februar beschlossen wurden. Darin sollen von Beginn an in einem Neubauprojekt Bauweise, Energieversorgung und Flächenverbrauch mit eingeplant werden. Auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2035 ein guter Schritt, aber aus Sicht



Neue Wohngebäude wie hier in Mehlem sind in manchen Stadtgebieten in Bonn ein seltener Anblick. Oft muss dafür zuerst ein bestehendes Gebäude abgerissen werden.

FOTO: NINA RHEINHEIMER

der Wohnungsbauer eine regulatorische Katastrophe. Besonders das damit einhergehende Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude ist aus Diekes Sicht „ein reines Berater-El-Dorado“ ohne Mehrwert. „Bei einer Wohnung bedeutet das 8000 bis 16.000 Euro mehr an Beraterkosten, die Sie dadurch haben.“ Das seien nur die Kosten für die Zertifizierung. „Da sind wir noch nicht bei Materialien, die dann teurer werden.“

Wenn er sich in Bonn bewegen würde, würden ihm immer wieder Flächen auffallen, die man bebauen könne, sagt der geschäftsführende Gesellschafter von Cloudberry. Die Nachverdichtung biete „das größte Potenzial, wenn man keine Flächen versiegeln will“, so Dieke. Aber dafür müsse in Bonn eine Deregulierung in Gang gesetzt werden, oder die Verwaltung müsse mehr Ausnahmen zulassen.

Ein weiterer hemmender Punkt sei die lange Genehmigungszeit für Neubauprojekte, sagt Swertz. „So ein Bauplanungsplan darf keine fünf, sechs Jahre brauchen. Er muss schneller durch sein. Das sind ja die Dinge, die bei Entwicklern Planungs- und Zinskosten verursachen.“

Der Immobilienmakler Elmar Dalitz ist der gleichen Meinung: „Wir werden nicht mehr drum herum kommen, einfach bestehende B-Pläne an die Hand zu nehmen und die zu ändern. Ich glaube, das ist unter Umständen auch ein schnelleres Verfahren als auf der grünen Wiese.“

Apropos grüne Wiese: Wo soll denn überhaupt Neubau entstehen? „Es gibt nicht viel grüne Wiese in Bonn, die realistisch zur Verfügung steht“, so Dalitz. Zumal der politische Wille Neuversiegelungen

ablehne. Man – gemeint sind Politik und Verwaltung – müsse also neue Wege gehen und fragen: „Wie mutig sind wir?“ Mutige Prozesse müssten von der Stadtspitze angeschoben und von den Ämtern mitgetragen werden, meint Projektentwickler Ewald Hohr. Da sehe er

die personelle Entwicklung in der Verwaltung auf einem guten Weg. Vor allem, seit die Wirtschaftsförderung auch für Immobilien zuständig sei. Er glaubt, dass es nicht an Kooperationsbereitschaft, sondern an Geld mangelt. „Die Städte sind unterfinanziert, sie haben nicht mal genug Geld, um den Bestand zu sanieren, geschweige denn neue Gebiete auszuweisen“, gibt Hohr zu bedenken.

„Wir hatten in letzter Zeit sehr konstruktive Gespräche mit der Bonner Stadtverwaltung zu neuen Wohnungsbau-

projekten“, bestätigt Swertz, „wo man gemerkt hat, dass die Verwaltung hinter den Projekten steht und die auch an den Start bringen möchte.“ Auch er fordert mehr Mut auf der Suche nach neuem Bauland. „Bei vielen Flächen stehen natürlich auch Restriktionen dahinter, die können gar nicht oder sehr schwer entwickelt werden.“ Bonn habe in Sachen Neubau das geographische Problem, „dass man durch Naturräume sehr eingeeengt ist und tendenziell auch wenig Potenzialflächen hat, was die Gewerbeindustrie angeht, die umgenutzt werden können für Wohnbauflächen“. Das Thema werde eine Herausforderung in den nächsten Jahren sein. Konkret: „Agrarflächen, Ackerflächen, die man zu Neubauflächen entwickeln kann, das darf kein Tabu sein.“ Darüber hinaus müssten bereits versiegelte Flächen ein höheres Maß an Verdichtung bekommen.

Diesbezüglich weist Lombard darauf hin: „Wir arbeiten derzeit mit der Stadt Bonn an der Erstellung eines sogenannten Baupotenzialregisters, was

öffentlich zugänglich sein soll. Und da werden möglicherweise solche Potenziale auch aufgezeigt, wo generell Wohnungsbau betrieben werden könnte, wenn denn noch Hürden aus dem Weg geräumt werden müssen.“ Das Projekt werde vom Bund gefördert, was sie als Rückendeckung wertet, und solle bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Ein Problem sei, dass Verkaufsprozesse für Immobilien, die man später für die Verdichtung weiterentwickeln könnte,

oft an den „völlig unrealistischen“ Preisvorstellungen der Verkäufer scheiterten, sagt Silke Niemann von Klein & Osterberg. Preise wie vor vier Jahren könne man für eine Immobilie heute nicht mehr verlangen. „Die sagen, dann behalte ich die Immobilie im Bestand und gebe sie gar nicht erst auf den Markt.“

Noch mal zum ausbleiben: den Neubau von Einfamilienhäusern: Swertz wundert das nicht, „weil das politisch nicht gewollt ist“. Es gehe eher um Verdichtung mit Geschosswohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen. „Dabei wird aber aus meiner Sicht komplett außer Acht gelassen, dass das Einfamilienhaus nach wie vor der Wunsch vom Großteil der Menschen in

„Wir arbeiten derzeit mit der Stadt Bonn an der Erstellung eines sogenannten Baupotenzialregisters“

Annette Lombard
Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Stadt Bonn

Deutschland ist.“ Mit der Verdrängung dieser Wohnform aus den Großstädten zwingt man auch junge Familien, die genau das suchen, ins Umland – bezogen auf Bonn ist das der Rhein-Sieg-Kreis. Dabei werde ignoriert, „dass junge Familien auch einen großen Beitrag zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft leisten“. Also Verdichtung ja, aber maßvoll.



Ewald Hohr (l.) entwickelt mit Magdalena Krok derzeit den Rhein-Palais in Beuel.

RHEIN-PALAIS BONN

**Arbeiten, wo ...
Komfort den Unterschied macht.**

Stilvolle Architektur
& durchdachte Details.
Büroflächen
ab 285 m² bis 12.167 m²

Vereinbaren Sie jetzt einen
Besichtigungstermin.
m.krok@rhein-palais-bonn.de
www.rhein-palais-bonn.de



RHEIN PALAIS
BONN



Gesamtpanorama mit dem Rhein-Palais Bonn von Nordwesten

Ewald Hohr - Dipl.-Ing.
Initiator und Bauherr

Wir verkaufen Ihre Immobilie
mit Stil & Expertise

KLEIN & OSTERBERG

ALTES HAFENAMT
HARRY-BLUM-PLATZ 2 II 50678 KÖLN
FON +49 (0221) 29294751
MAIL@KLEINOSTERBERG.COM
WWW.KLEINOSTERBERG.COM



GA-FORUM: IMMOBILIEN

EXPERTEN
DISKUTIEREN
AM RUNDEN TISCH

Gute Politik wäre Deregulierung

Experten aus der Immobilienwirtschaft erwarten von der neuen Bundesregierung sowie von der lokalen Politik jetzt vor allem eine Beschleunigung, Verschlinkung und Harmonisierung von Verfahren

VON AXEL VOGEL

Die vergangenen Jahre waren für die Immobilien- und Finanzwirtschaft eine Zeit der Verunsicherung, in der es mit manchen Unwägbarkeiten zu leben galt. Neben stark gestiegenen Zinsen hatte auch das sogenannte Heizungsgesetz, eigentlich das Gebäudeenergiegesetz, für viel Zündstoff auf dem Immobilienmarkt gesorgt. Daher dürften auch Immobilienfachleute und Bankler auf die neue Bundesregierung hoffen, die seit Anfang Mai im Amt ist. „Nach der letzten Bundestagswahl ist jetzt spürbar mehr Zuversicht im Markt“, hat Elmar Dalitz von Dalitz Immobilien bereits festgestellt. Investoren hielten sich zwar noch zurück, aber Selbstnutzer zeigten sich dafür wieder mutiger.

Dabei rät der Bornheimer Makler und Projektentwickler allerdings bei der Frage, welcher Entscheidungsträger jetzt was tun muss, den Blick weniger auf die Bundesregierung zu richten: „Baurecht wird nicht in Berlin gemacht.“ Stattdessen seien für schnellere Effekte die kommunale Ebene

„Baurecht wird nicht in Berlin gemacht“

Elmar Dalitz
Geschäftsführer Dalitz Immobilien

beziehungsweise die Länder gefragt. Dort erkennt Dalitz Handlungsbedarf. Wenn beispielsweise bestehende Baupläne angepackt werden sollen, so wie er das vorschlägt, um diese effizienter und zeitgemäßer bebauen zu können, sei die lokale Politik gefordert: „Gibt es politische Mehrheiten für solche Projekte, dann sind die Verwaltungen schlichtweg gehalten, diese Entscheidungen auch umzusetzen.“

„Da kommt es dann tatsächlich auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Verwaltungen und auf die Entscheidungsträger in der Politik an“, bestätigt Julian Swertz von Bonava, Regionalbüro Köln. „Es geht beispielsweise darum, Prozesse und insbesondere Genehmigungsverfahren zu



Julian Swertz (l.) und Elmar Dalitz (r.) diskutierten beim diesjährigen GA-Forum Immobilien über politische Stellschrauben, an denen bei den Themen Bauen und Wohnen gedreht werden sollte.

FOTOS: AXEL VOGEL

beschleunigen.“ Darüber hinaus sieht Swertz die hiesige Immobilienwirtschaft, vor allem deutschlandweit tätige Unternehmen wie die Bonava, mit einem weiteren, grundsätzlichen Problem konfrontiert: „Was das Bauen angeht, hat man es mit einem Flickenteppich an Verordnungen zu tun“, erklärt er. „Allein schon die Bauordnungen sind in jedem Bundesland in irgendeiner Form unterschiedlich.“ Hinzu kämen dann noch kommunale Vorgaben, die gerade mit Blick auf die Region Bonn, Köln und Düsseldorf ebenfalls unterschiedlich ausfallen würden.

Bonava unterhalte laut Swertz am Fürstenwalder Bauordnungsamt eine eigene Planungsabteilung. „Die dortigen Planer sind unter anderem stark damit beschäftigt, alle Bauvorhaben in den unterschiedlichen Regionen, wo unser Unternehmen tätig ist, gesondert zu planen und den Bau entsprechend anders zu organisieren. Das ist erforderlich, weil eben regional unterschiedliche Vorschriften gelten.“ Und er ergänzt: „Wir reden auch bei Bonava viel

über Standardisierung von Bauten, was wir mit unserer eigens entwickelten, seriell-modularen Plattform-Bauweise auch umsetzen.“ Dennoch funktioniere seriell Bauen in Deutschland eben nur bis zu einem gewissen Grad.

Als Beispiel verweist Henning Dieke von Cloudberry Real Estate auf das Nachbarschaftsrecht und das Thema Stellplatz, wo es von Bundesland zu Bundesland höchst unterschiedliche Regelungen gebe. Daher unterstreicht auch er: „Gute Politik wäre Deregulierung.“

Damit können Projektentwickler und Investoren richtig Geld einsparen und für den Erwerb einer Immobilie bis 1000 bis 1500 Euro Mehrkosten pro Quadratmeter vermeiden. Trotzdem bekomme der Käufer eine topmoderne Wohnung – Barrierefreiheit inklusive. In einer solchen Deregulierung liegt aus

Sicht von Henning Dieke der Hebel, wenn man nach Möglichkeiten zur Reduzierung der Kosten in der Immobilienwirtschaft suche. Deshalb lautet sein Appell: „Abschaffung der überbordenden Regulierung, die in den vergangenen vier bis fünf Jahren entstanden ist.“

Denn unterm Strich seien in dieser Zeit von der Politik und der Verwaltung schlicht Regelungen und Auflagen, ohne erkennbaren Mehrwert aufgeklatscht worden.“

„Die politischen Rahmenbedingungen sind unbeständig, um privates Kapital gezielt in den Wohnungsbau zu lenken“, betont Henning Dieke. „Die politischen Rahmenbedingungen sind unbeständig, um privates Kapital gezielt in den Wohnungsbau zu lenken“, betont Henning Dieke. „Die politischen Rahmenbedingungen sind unbeständig, um privates Kapital gezielt in den Wohnungsbau zu lenken“, betont Henning Dieke.

„Die politischen Rahmenbedingungen sind aktuell zu unbeständig, um privates Kapital gezielt in den Wohnungsbau zu lenken“

Henrik Launhardt
Geschäftsführer Libona Immobilien

und wirtschaftliche Anreize. Ohne Eigentumsförderung – etwa durch niedrigere Grunderwerbsteuern oder verbesserte Abschreibungen – wird der Markt nicht die Kapazitäten mobilisieren, die dringend gebraucht werden.“

Mit wenig Optimismus hat Markus Gelderblom von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg den Start der neuen Bundesregierung verfolgt: „Die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre bestätigt den politischen Willen von CDU und SPD, weiter in den Mietwohnungsmarkt einzugreifen – trotz der empirisch belegten Ineffektivität dieses Instruments.“ Dabei habe die Mietpreisbremse seit ihrer Einführung im Jahr 2015 keineswegs zu einer nachhaltigen Entlastung von Wohnungssuchenden geführt. Vielmehr habe dieses Instrument die Marktprozesse verzerrt, zu einer zunehmenden Verunsicherung von Vermietern beigetragen und letztlich investitionsfeindliche Rahmenbedingungen geschaffen, so Gelderblom weiter: „Die Folge: Der Wohnungsneubau stockt, das Angebot an Miet-

wohnungen stagniert oder geht gar zurück, während die Nachfrage weiter steigt – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die reale Mietpreisentwicklung, insbesondere bei Neuvermietungen außerhalb des regulierten Rahmens und bei der Untervermietung.“ In angespannten Märkten würden darum immer mehr Menschen auf inoffizielle oder graue Formen der Wohnraumnutzung ausweichen. Die Untervermietung, auch ohne Genehmigung, ist dabei aus Sicht von Gelderblom ein Thema. „Durch entsteht ein Marktsegment, das sich der Regulierung entzieht, aber sowohl für Mieter als auch Vermieter rechtlich unsicher ist.“ Das Angebot an Mietwohnungen werde weiter verknapp.

„Vermieter sollen investieren, dürfen aber nur begrenzt Kosten weitergeben – was notwendige Maßnahmen ausbremst oder ganz verhindert“

Markus Gelderblom
Geschäftsführer Haus & Grund

Beim Thema Modernisierungsmieterhöhung dokumentiere der Koalitionsvertrag aus Sicht des Haus & Grund-Experten einmal mehr den grundsätzlichen Widerspruch in der Wohnungspolitik: „Klimaziele setzen auf Modernisierungspflichten, die von privaten Eigentümern umgesetzt werden sollen.“ Gleichzeitig werde jede Form der Kostenumlage politisch limitiert, um Mieterhöhungen zu begrenzen. In der Praxis entsteht so aus Sicht von Markus Geld-

erblom ein Anreizdilemma: „Vermieter sollen investieren, dürfen aber nur begrenzt Kosten weitergeben – was notwendige Maßnahmen ausbremst oder ganz verhindert.“ Besonders problematisch sei das für Bestandsimmobilien mit geringer Ausgangsmiete oder in Regionen, in denen um den Wohnungsmarkt eine angespannte sozialpolitische Debatte geführt wird.

Auch das Thema Grundsteuer treibe die Vermieter aktuell um, nachdem Ende März in Bonn die Grundsteuerzahlschleife für den Hebesatz beschlossen wurde. „Hier ärgern sich viele unserer Mitglieder über den gesplitteten Hebesatz und die Anwendung des Grundsteuerhebesatzes für

Nichtwohngebäude, wenn der gewerblich genutzte Anteil nur mehr als 20 Prozent beträgt“, erklärt Gelderblom. Die festgelegten Grundsteuerwerte könnten oft nicht nachvollzogen werden, etwa für Stellplätze oder Gartenland. Es bleibt abzuwarten, ob die Stadt Bonn den Immobilienbesitzern und Vermietern hier entgegenkommt und ob der gesplittete Hebesatz rechtliche Konsequenzen nach sich zieht – vielleicht ein Thema für das nächste Forum.



Henning Dieke von Cloudberry Real Estate spricht sich beim GA-Forum für einen Abbau von Regulierungen aus.



KURFÜRSTEN 26
Zwischen Petersberg und Drachenfels

Richtfest in Kürze!

22 Wohnungen & 4 Stadthäuser in Königswinter zum Kauf
Wohnungen barrierefrei | EH 55 | TG | Aufzug u.v.m.
www.kurfuersten26.de





Noch zwei bezugsfertige Wohnungen

Barrierefrei wohnen im Rheinischen Nizza

Sie suchen eine exklusive Eigentumswohnung in privilegierter Wohnlage? In den Rheintalgärten in Bad Honnef-Rhöndorf begeistert nicht nur die Lage, auch die Ausstattung bietet Ihnen viele Wohlmomente. Überzeugen Sie sich selbst. Noch sind zwei 4-Zimmer-Wohnungen verfügbar.

Jetzt Grundrisse entdecken:
bonava.de/rheintalgaerten

