

WEIHNACHTSMARKT-TRACKER 2024

PREISE, UMWIDMUNGEN, HIMMLISCHE TRANSAKTIONEN UND DUBAI-SCHOKOLADE



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

erneut geht ein Jahr zu Ende, welches unsere Branche vor Herausforderungen gestellt hat. Ok, diesen könnte man ja aktiv entgegengetreten mit einer höheren Dosis an Glühwein, Frustessen an Plätzchen oder Bratwurst, Schlangestehen vor diversen Schokoladenshops (eher nicht, anderes Sinus Milieu) oder mal in die Kirche gehen, die Krippe (Immobilie) anschauen und hoffen. Und sich mal in Ruhe der Thematik Umwidmung nähern. Denn neben der spirituellen Erleuchtung, was man aus einem „Sakralgebäude“ so alles machen könnte (Ausgangslage: Nachfrage nach Dienstleistung und Besucherfrequenz seit Jahren rückläufig) oder wie es mit den Märkten weitergehen wird in 2025 („Stay alive `till 25“ – fast am Ziel! – oder der pessimistischen Auslegung „It will be dirty until 2030“) wird immer klarer, dass Bauen im Bestand & mit Verstand* wohl die Botschaft in den kommenden Jahren sein wird.

* *Recyclen sagen wir mal besser nicht, sonst rollen wieder einige mit den Augen.*

Da kann auch der heilige Friedrich mit seinen E-Rentieren etwas verspätet im Februar mit dem Schlitten kommen und uns noch mehr „Fördertöpfe, Baulanddynamisierung oder „Entschleunigung beim Heizungsgesetz““ in die Stiefel legen. Neue Bauten werden wir auch 2025 kaum sehen. Weil ja auch etliche in die Insolvenz** gerutscht sind.

** *siehe auch <https://neu.insolvenzbeachtungen.de/ap/index.jsf>*

Natürlich mault auch das Volk, aber es gibt in diesen Tagen Hoffnung: der Blick auf unsere Karte der Preistreiberi mit den führenden Weihnachtsmärkten der Republik ***, zeigt zumindest, dass der Ausspruch „Wir mussten erhöhen wegen der Inflation, der Standgebühren, der GEMA-Abgabe, des Mindestlohns, des Zuckerpreises...“ kaum noch über die Weihnachtsmärkte der Republik hallt. *** *ja, Erfurt ist auch wieder dabei*

Es wurde zwar im Schnitt um 5,63 % teurer, aber eben nicht mehr die 22% wie zwischen 2022/2023: „Es gibt Licht am Ende des Tunnels.“****

***** *ja, ich weiß, in München sind es vereinzelt 10 €!*

Allerdings schlägt der Preisauftrieb bei den diversen Heißgetränken dann doch zu: in den etlichen „add-ons/Toppings“. Kennen wir ja bei jeder Burgerbestellung oder beim Kaffeebrauer aus Seattle. Hier gibt es keine Grenzen zwischen „mit Schuss“ (zumeist Billigbrandwein, aber ohne Lumumba in Frankfurt), Rum (braun oder weiß), Amaretto, Gin, Obstschnaps, Aperol (?) oder Whisky (SÜNDE!). Dann reißen viele schon mal die 8 € Grenze. *****

***** *nur noch schöner umschrieben mit „In jeder Krise liegt eine Chance“, gerne wieder zu vernehmen 2025 bei diversen Neujahrsempfängen*

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

Ich wünsche uns allen Frieden, ein Frohes Fest, einen guten Rutsch, viel Optimismus und Gesundheit für 2025. Und ja, die Märkte erholen sich wieder.*****

***** *OK, das habe ich 2023 auch schon geschrieben, aber langfristig habe ich recht!*

Ihr Prof. Dr. Thomas Beyerle

Hochschule Biberach
Lehrgebiet Immobilienwirtschaft/
Immobilienresearch

WELCHE ZUTATEN UND HIGHLIGHTS SIND
DIESMAL DRIN IM WEIHNACHTSTRACKER?

- 1. Karte der Preistreiberi** – Warum wir im Anstieg das Höhenplateau erreicht haben!
- 2. Weihnachtliche Immobilienmärkte** – Unser Faktencheck
- 3. Umwidmungen** – Noch findet das Christkind ein Zuhause
- 4. Transaktionen mit himmlischem Beistand!** – Es ging doch was in 2024!



KARTE DER PREISTREIBEREI MARKTANALYSE GLÜHWEINPREISE 2024

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



* es gibt sie noch, die Vorortgemeinden ohne Inflationsschub!

** Rundungsdifferenzen sind normal

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

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

Durchschnitt	3,89 €	4,78 €	4,82 €	5,63% **
---------------------	--------	--------	--------	----------

Quelle: HBC, Strategiekollegen

WEIHNACHTLICHE IMMOBILIENMÄRKTE IM FAKTENCHECK

	Engelskirchen	Heiligenstadt*	Himmelforten
Anzahl Adressen**	1.602	3.689	1.949
Aktive Immobilieninserate 12/2024***	191	89	36
Vorwiegende Baujahresklasse	1950 - 1975	bis 1945	1950 - 1975
Median Marktwert	2.260 €/m ²	1.832 €/m ²	2.033 €/m ²
Durchschnittsmiete****	9,40 €/m²	7,64 €/m²	9,93 €/m²

* eigentlich Heilbad Heiligenstadt, aber auch erst seit 1950

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

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

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

Quellen: on-geo / Kleinanzeigen

Könnte ein weihnachtlicher Begriff im Stadtnamen ein Preistreiber für den Gebäudesektor sein? Heißt es künftig nicht mehr "Lage, Lage, Lage", sondern eher "Lage, Lage, "Irgendein Begriff im Namen, den Menschen auch im Religionsunterricht verwenden"***? Hinweise darauf haben wir nicht gefunden, aber doch zumindest ein paar Rahmendaten, wie sich himmlische Namen auf Städte (oder besser Städtchen) auswirken können. Und eines können wir an dieser Stelle mal festhalten: Wenn sich die Einwohner von Engelskirchen, Heiligenstadt und Himmelforten günstige Mieten unter ihren Weihnachtsbaum gewünscht haben, dann wurden sie erhöht (ob nun vom Christkind, Weihnachtsmann oder wem auch immer). Das bringt den meisten aber vermutlich nichts, da ein Großteil der Wohnbebauung in allen drei Regionen aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Aber dafür hat die EZB ja kürzlich erst ein anderes Geschenk geliefert, oder eher ein Geschenkchen**.

* ja, etwas sperrig, aber deswegen nicht gleich unmöglich

** Ansichtssache. Drei Prozent sind drei Prozent.



NOCH FINDET DAS CHRISTKIND EIN ZUHAUSE, ABER...



Viele Kirchen in Deutschland stehen leer und unmittelbar vor dem Abriss. Zum Gebet kommt keiner mehr, an Weihnachten und Ostern sind sie dafür brechend voll. Doch was passiert mit dieser Denkmalgattung in der Zukunft? Erhalten, entweihen, umnutzen, abreißen? Ein klarer Fall für die Immobilienwirtschaft*! Denn wenn man Bauen im Bestand kann, dann ist das sicher eine reizvolle Aufgabe. Aber gefordert werden dann Kenntnisse des Fahrradfahrens, des Kletterns, der Kindererziehung, als DJ(ane), als Galerist(in). Hilfreich sind auch Herbergsvaterqualitäten bei JungAkademikern/innen.** Davor steht dann aber erst die Profanierung, also Entweihung*** - damit wird sie für nichtreligiöse Zwecke freigegeben. Also nochmals hin bevor es zu spät ist an Weihnachten.

**Auf die Cashflow-Analyse bin ich gespannt*

*** hier hätten wir dann QM Mieten deutlich >30 €*

**** traditionell haben Kirchengemeinden sehr günstige Glühweinpreise zur Weihnachtszeit – hoffen wir mal, dass es nach der Profanierung so bleibt (aka Milei/Argentinien)*

UMWIDMUNGEN



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

Quelle: HBC 2024

HIMMLISCHE TRANSAKTIONEN*

DATUM	NAME	STADT
Jan 24	Ehemalige BethanienKIRCHE	Berlin
Feb 24	HEILIGkreuzviertel - Baufeld 28	Mainz
Mär 24	KÖNIG-Ludwig-Siedlung	Recklinghausen
Apr 24	JOSEF-Orlopp-Straße 15a-e, 17-31	Berlin
Apr 24	KÖNIGsgalerie	Duisburg
Mai 24	Baugrundstück Am HEILIGEN Holz	Kitzcher
Mai 24	KÖNIGstraße 42-52	Nürnberg
Mai 24	Bürokomplex KÖNIGgrätzstraße 12	Essen
Jun 24	JOSEF-Probst-Straße 1-1A	Germersheim
Jun 24	Wohnquartier KÖNIGsberger Straße	Düsseldorf
Jun 24	KÖNIGsberger und Marienburger Straße	Kitzingen
Jun 24	Gewerbehalle KÖNIGstor 10	Kassel
Jul 24	KÖNIGstraße 15-19	Duisburg
Jul 24	KÖNIGstraße 14	Nürnberg
Aug 24	Wohnhaus ENGELstraße 54	Münster
Sep 24	Fachmarktzentrum Meyers TANNEN	Bramsche
Sep 24	Prime Selfstorage, HEILIGkreuzweg 128	Mainz
Okt 24	HEILIGkreuzviertel - Baufeld 15	Mainz
Okt 24	JOSEF-Eicher-Str. 13-15	Frankfurt

Quelle: HBC 2024

** es gab eben doch Transaktionen*

STRATEGIEKOLLEGEN

Über die Strategiekollegen: Die Strategiekollegen GmbH ist eine Kommunikationsberatung mit Sitz in Berlin und weiterer Niederlassung in Erfurt. Außerhalb der Adventszeit ist die Agentur auf die Immobilienkommunikation* spezialisiert. Ihre Beratungsleistungen umfassen die strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Text- und Social-Media-Dienstleistungen.

** ja, machen Die ganz redlich!*

*** na ja, Home bias Thuringia*



Disclaimer: Die Strategiekollegen und der Biberacher Professor übernehmen keine Haftung für die in dieser Analyse getroffenen Aussagen. Zu oft wurde in der Vergangenheit behauptet, dass Erfurt** nicht den schönsten Weihnachtsmarkt Deutschlands hat, was aus Sicht der Agentur und vieler weiterer Marktexperten natürlich nicht zutrifft.

Mehr Infos unter:

www.strategiekollegen.de

www.hochschule-biberach.de/kontakt/thomas-beyerle