

# Der Immobilien Brief

## Hamburg und der Norden



NR. 93 | 28. KW | 16.06.2021 | ISSN 1933-6370

### Hamburg / Norddeutschland

**Es geht in die Verlängerung** – In Hamburg haben sich Senat und Wohnungswirtschaft zum dritten Mal darauf geeinigt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen Seite 2

**Mehr Einwohner, höhere Kaufkraft** – Im Norden verdienen die Menschen immer mehr. Etwa in Stralsund und Greifswald Seite 3

**Feine Ostsee-Perlen** – Lübeck und Bad Schwartau punkten durch ihre Nähe zum Wasser sowie zur Metropole Hamburg. Beides sorgt für steigende Preise bei Wohnimmobilien Seite 5

**Hamburger Unternehmen auf Anmietungskurs** – In Hamburg werden wieder mehr Büroflächen angemietet Seite 8

**Noch nicht viel los am Hamburger Investmentmarkt!** Seite 10

**„Run this place“** – das digitale Ökosystem für Gewerbeimmobilien Seite 16

**Sturm, Borkenkäfer, Trockenheit** – Wald im Norden als Geldanlage lohnt sich dennoch Seite 17

**Mehr Transparenz, mehr Gerechtigkeit** – Der qualifizierte Mietspiegel ist künftig obligatorisch für größere Städte und Gemeinden Seite 18

### Interview

**„Das Kräfteverhältnis hat sich verschoben“**, Lars Jähnichen, Geschäftsführer IPH Handelssimmobilien GmbH, über das veränderte Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern, Vertragsgestaltung in Post-Corona-Zeiten und die Zukunft „grüner“ Mietverträge Seite 12

**„Der Klimawandel ist aktuell das zentrale Thema“**, Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability im Immobilienbereich von Union Investment, über die Brancheninitiative „ESG Circle of Real Estate“ (ECORE) Seite 19

### Zu guter Letzt

**Bohrturm vor Borkum? Nein danke!** – Die Niederländer wollen direkt vor der Insel Erdgas fördern. Keine gute Idee, finden nicht nur die Einheimischen Seite 22

### Impressum

Seite 23

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Hamburger Senat und Wohnungswirtschaft, die gern ihr gemeinsames Loblied auf die Erfolge beim Wohnungsbau antimmen, kamen mehr als ein halbes Jahr lang nicht so recht überein, wie es mit ihrem Bündnis für das Wohnen weitergehen soll. Vor Kurzem endeten die Verhandlungen endlich mit einem Kompromiss: bis 2025 sollen weiterhin 10.000 Wohnungen jährlich gebaut werden. Es werden mehr städtische Grundstücke im Erbbaurecht vergeben und die Sozialwohnungsquote wird von 30 auf 35 Prozent erhöht. Dafür aber will die Wohnungswirtschaft auch etwas bekommen – und zwar mehr Planungssicherheit. Das heißt im Klartext: Die Bezirke dürfen weniger Sonderwünsche äußern, die über den vereinbarten Rahmen hinausgehen. Kommt es zum Konflikt, soll der Senat das Sagen haben.



Dass diese Lösung nicht überall auf Gegenliebe stößt, überrascht wenig. Die Bürgerschaftsabgeordnete Heike Sudmann (Die Linke), die auch wohnungspolitische Sprecherin ihrer Partei ist, spricht denn auch von Entmachtung der Bezirke und der Bezirksversammlungen: „Ohne die Bezirke und Bezirksversammlungen hätte der massive Wohnungsbau der letzten Jahren gar nicht stattfinden können. Mehr Rechte und Personal für die Bezirke sind jetzt notwendig statt eines Abbaus von demokratischen Rechten.“

Bebauungspläne und Baugenehmigungen sind grundsätzlich Angelegenheit der Bezirke und ihrer Bezirksversammlungen. Geht es um Projekte, die für die Hansestadt generell von Interesse sind, kann der Senat aber im Einzelfall eingreifen. Im neuen Vertrag sieht Sven Hielscher, CDU-Fraktionschef in Altona, allerdings nicht das „Evozieren“ im Sonderfall, sondern eine Generalvollmacht des Senats, die er gegenüber der Presse „demokratisches Teufelszeug“ nannte.

Die Bezirke selbst sind auch alles andere als begeistert – zumal sie an den Verhandlungen über das neue Bündnis nicht beteiligt wurden. Aus ihrer Sicht sollen sie an die lange Leine gelegt werden, die der Senat jederzeit kürzen kann, wenn die Bezirke nicht so mitspielen wie Wohnungswirtschaft und Senat es sich wünschen. In der Vergangenheit ist es immer wieder durch die Bezirke zu Verzögerungen von Bauvorhaben gekommen, manche wurden gar komplett verhindert. Das will man jetzt durch die neue Regelung verhindern. Man darf gespannt sein, wie sie sich künftig in der Praxis machen wird.

Bleiben Sie gesund und zuversichtlich und genießen Sie den Sommer – wo auch immer,

Ihre

Susanne Osdewitz



Hamburg

## Es geht in die Verlängerung

*In Hamburg haben sich Senat und Wohnungswirtschaft zum dritten Mal darauf geeinigt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sind die Maßnahmen zielführend?*

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg nach eigenen Angaben seit 2011 deutschlandweit Maßstäbe in der Landesförderung des Wohnungsneubaus: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der landeseigenen Wohnungsgesellschaft **SAGA** unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes.

In der aktuellen Vereinbarung wurden konkrete Ziele und Maßnahmen aktualisiert:

Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen soll weiter steigern und dabei schrittweise auf **4.000 Sozial- und „Hamburg-Wohnungen“** pro Jahr kommen. Hamburg-Wohnungen sind im Rahmen von Konzeptvergaben für städtische Grundstücke vorgesehen. Der **Drittermix** bei den einzelnen Wohnungsbauprojekten ab 30 Wohneinheiten – ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein Drittel frei finanziert Mietwohnungsbau, ein Drittel Eigentumswohnungsbau – bleibt erhalten.

In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird mehr bezahlbarer Wohnraum, zum Teil bis zu 50 % sozialer Wohnungsbau benötigt. 35 % des Wohnungsneubaus eines Bauvorhabens auf privaten Flächen wird bei der Schaffung von neuem Planrecht oder bei Vorhaben ab 30 Wohneinheiten bei Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet.

Für die geförderten Wohnungen wurden ab 2021 die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 30 Jahre festgelegt, um so noch langfristiger günstige Mieten zu sichern.

### Grundstückvergabe und Erbbaurecht

Die Stadt wird gezielt Grundstücke ankaufen und neu entwickeln. Auch die bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen und Grundstücke sollen „im Interesse des Allgemeinwohls und der Ziele der Stadtentwicklung“ genutzt werden. Ferner wird die Stadt ihre Vorkaufsrechte konsequent ausüben. Sanierungsverfahren (§ 136 Baugesetzbuch) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 Baugesetzbuch) sollten rechtzeitig vorbereitet und erlassen werden, um mit „vorbereitenden Untersuchungen“ und Veränderungsperren Bodenspekulation zu verhindern.

Die Vergabe von Grundstücken soll künftig wesentlich stärker im Erbbaurecht erfolgen. Je größer eine Fläche ist, je zentraler sie liegt und je stärker sie mit vorhandenem städtischem Besitz verknüpft ist, desto eher wird für sie ein Erbbaurecht bestellt werden. Die Stadt wird zudem regelmäßig prüfen, ob weitere Soziale Erhaltungsverordnungen zum Schutz bestehender Quartiere und des sozialen Gleichgewichts der Stadt erlassen werden.

### „Für wie doof hält der Senat die Hamburger:innen?“

Die Opposition in der Hamburger Bürgerschaft hat indes Zweifel, dass diese Maßnahmen zu günstigerem Wohnraum führt. Die Linke hält daran fest, dass das Bündnis schon in der Vergangenheit versagt habe und bezieht sich auf das Ergebnis einer aktuellen Anfrage der Fraktion in der Bürgerschaft. Danach wurden weder der sogenannte Drittermix noch eine ausreichende Versorgung mit günstigem Wohnraum erreicht – und werden das auch künftig nicht. Von den seit 2011 gebauten Wohnungen seien 72 % teure Eigentums- oder freifinanzierte Wohnungen gewesen. Unverändert sollten von den 10.000 jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen nur 3.000 öffentlich gefördert sein. Ein erhöhter Anteil von 35 % Förderung beziehe sich nur auf Mehrfamilienhausbauten ab 30 Wohneinheiten. „Für wie doof hält der Senat die Hamburger:innen? In zehn Jahren wurden nicht mal 30 Prozent geförderte Wohnungen gebaut, da sind die jetzt großmäulig verkündeten 35 Prozent nichts als Augenwischerei. Der Anteil günstiger Wohnungen wird weiter schrumpfen“, sagt **Heike Sudmann**, die wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion. Der aktuellen Anzahl von 413.000 förderberechtigten Haushalten (= 45 % aller Hamburger Haushalte) stünden nur 78.000 geförderte Wohnungen gegenüber. Selbst bei Berücksichtigung der nichtgeförderten, günstigen 216.000 Wohnungen von SAGA und Genossenschaften fehlten immer noch 119.000 Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen. Da 18.245 Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2025 aus der Bindung laufen (Drs. 22/1595, Anlage 4), aber nur 15.000 neu gebaut werden sollen, verschlechtere die Bilanz sich weiter. „Bezahlbare Mieten für niedrige und mittlere Einkommen gibt es nur, wenn der Anteil geförderter Wohnungen auf mindestens 50 Prozent gesteigert wird und renditegieriger Investor:innen einen Platzverweis bekommen“, so Sudmann. □



Norddeutschland

## Mehr Einwohner, höhere Kaufkraft

Im Norden verdienen die Menschen immer mehr. Den höchsten Anstieg des Bruttogehalts verzeichnen Stralsund und Greifswald. Parallel dazu sind die Mieten in (fast) allen Städten teils heftig gestiegen, wie ein aktuelle Auswertung zeigt

Insgesamt 15 Städte im Norden hat **realxdata**, ein Spezialist für Standort- und Immobilienanalysen, anhand verschiedener Kriterien auf ihr Wachstumspotenzial untersucht und eine Rangliste erstellt. Das Ergebnis: Hamburg, Cuxhaven, Lübeck und Neumünster erhalten Bestnoten. Stralsund, Bremerhaven und Wilhelmshaven liegen im Ranking der Boom-Towns hinten.

Für die Analyse wurden verschiedene Wachstumskriterien ausgewählt und gewichtet: Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung, der Anteil der Bevölkerung unter 30 Jahren, die Kaufkraftentwicklung, die Einkommensentwicklung und die Wohnmietpreisentwicklung.

Anhand der ausgewerteten Daten lassen sich die Städte in vier verschiedene Ranking-Klassen von A bis D einteilen:

- A-Städte: Hamburg, Cuxhaven, Lübeck, Neumünster
- B-Städte: Bremen, Emden und Rostock
- C-Städte: Stade, Kiel, Oldenburg, Wismar
- D-Städte: Stralsund, Bremerhaven und Wilhelmshaven ▶

Rank	City	Final Rating	Rating Pop.	Rating Pop. < 30	Rating Purch. Power	Rating Rent	Rating Salary
1	Hamburg	3.4	5	1	3	4	4
2	Cuxhaven	3.4	1	5	4	4	3
3	Lübeck	3.4	2	4	4	3	4
4	Neumünster	3.4	3	3	5	4	2
5	Bremen	3.2	4	2	4	5	1
6	Emden	3.2	1	5	5	2	3
7	Rostock	3.2	3	3	1	5	4
8	Stade	3.0	4	2	2	5	2
9	Kiel	3.0	2	4	3	3	3
10	Greifswald	2.8	5	1	2	1	5
11	Oldenburg (Oldenburg)	2.8	5	1	3	3	2
12	Wismar	2.8	3	3	1	2	5
13	Stralsund	2.6	4	2	1	1	5
14	Bremerhaven	2.6	1	5	5	1	1
15	Wilhelmshaven	2.2	2	4	2	2	1



### Einzelbetrachtungen:

- **Entwicklung Gesamtbevölkerung:** Die Gesamtbevölkerungsveränderung zeigt für die meisten Städte im Dreijahreszeitraum überwiegend einen Anstieg. Ausnahmen: Emden (-1,5%), Bremerhaven (-0,3%), Cuxhaven (-0,2%).
- **Anteil der unter 30-Jährigen an der Gesamtbevölkerung:** Die Zahlen von 2020 im Vergleich zu denen von 2017 sind größtenteils gesunken oder haben sich nicht verändert. Niedrigste Werte: Greifswald (-1,2%), Hamburg (-1,1%), Oldenburg (-1,1%)
- Der **Kaufkraftindex** ist für die meisten Städte im Norden gestiegen. Höchste Werte: Neumünster (+4,5%), Bremerhaven (+4,3%), Emden (+2,5%). Niedrigste Werte: Stralsund (-10,9%), Rostock (-10,0%), Wismar (-9,9%).
- **Bruttogehaltsentwicklung:** Alle 15 Städte in Norddeutschland weisen insgesamt einen Anstieg des Bruttogehalts auf, wobei Stralsund den höchsten Wert erreicht, gefolgt von Greifswald. Höchste Entwicklung: Stralsund (+14,4%), Greifswald (+14,0%), Wismar (+11,8%). Niedrigste Entwicklung: Wilhelmshaven (+6,6%), Bremen (+6,9%), Bremerhaven (+7,2%).
- **Wohnmietpreise:** Seit 2017 haben alle nördlichen Städte einen Anstieg des Mietpreises gezeigt, außer Stralsund, das einen bemerkenswerten Rückgang von -11,7% aufweist. Höchster Mietpreisanstieg: Bremen (+28,9%), Stade (+23,2%), Rostock (+20,6%). Niedrigster Werte: Stralsund (-11,7%), Greifswald (+6,6%), Bremerhaven (+6,9%).

### Über die Analyse:

- Auswertungszeitraum: Juni 2021 / Daten: 2017 bis 2020
- Genutzte Daten je Stadt: total population change (2017 - 2020), change of population under age 30 (2017 - 2020), change of purchasing power index (2017 - 2020), net rent change (2017 - 2020), and change of the average gross salary (2017 - 2020).
- Quellen: Nexiga, Bundesagentur für Arbeit, destatis, immoscout24
- Interaktive Karte und weitere Informationen zum Berechnungsmodell: [http://realxdata.io/2021/06/22/boom\\_towns\\_north.html](http://realxdata.io/2021/06/22/boom_towns_north.html) □

### Norddeutschland

**Braunschweig.** Die **Kappe Projektentwicklung GmbH** hat die Büroimmobilie im „Quartier Berliner Straße“ an die **IServ GmbH** verkauft. Der Softwareentwickler aus Braunschweig ist auf die Digitalisierung von Schulen spezialisiert und vertreibt mit der gleichnamigen datenschutzkonformen digitalen Schulplattform eine Komplettlösung für Kommunikation, Organisation und zum Management von Schulnetzwerken. Während der Coronapandemie hat sich die Anzahl der von IServ betreuten Schulen im Jahr 2020 deutschlandweit mit über 4.500 mehr als verdoppelt. Entsprechend wuchs auch die Belegschaft. Unlängst hat das niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Soziales dem Softwareentwickler eine Förderung zugesprochen. Neben Niederlassungen in Berlin und Essen ist der Dienstleister mit seiner Zentrale an zwei Standorten in Braunschweig vertreten, die nun in der neuen Büroimmobilie mit sieben Geschossen und insgesamt 5.060 qm zusammengesetzt werden. Bereits im Sommer 2020 wurde das Bauvorhaben gestartet. „Das neue Haus ist repräsentativ, für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr gut gelegen und die umgebende Infrastruktur im neuen Quartier mit diversen Wohnangeboten, Biomarkt und den Serviced Apartments optimal. Auch die Größe des Objekts und die Anbindung an unterschiedliche Verkehrsnetze haben überzeugt“, so **Jörg Ludwig**, Gründer und Geschäftsführer der IServ GmbH.





Schleswig-Holstein

## Feine Ostsee-Perlen

*Lübeck und Bad Schwartau punkten durch ihre Nähe zum Wasser sowie zur Metropole Hamburg. Beides sorgt für stetig steigende Preise bei Wohnimmobilien*

In Lübeck wurden im Jahr 2020 insgesamt 1.235 Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt getätigt, womit der Umfang der Transaktionen leicht unter dem Level der Vorjahre liegt, so **Von Poll Immobilien** in seinem jüngsten Marktbericht. Trotzdem stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen mit 5.268 €/qm um 3,8 % gegenüber 2019, bei Eigentumswohnungen im Bestand sind es mit 3.051 €/qm sogar 13,9 %. Der Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser klettert ebenfalls – auf 326.236 €. Damit ergibt sich für das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Preisanstieg von 11,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

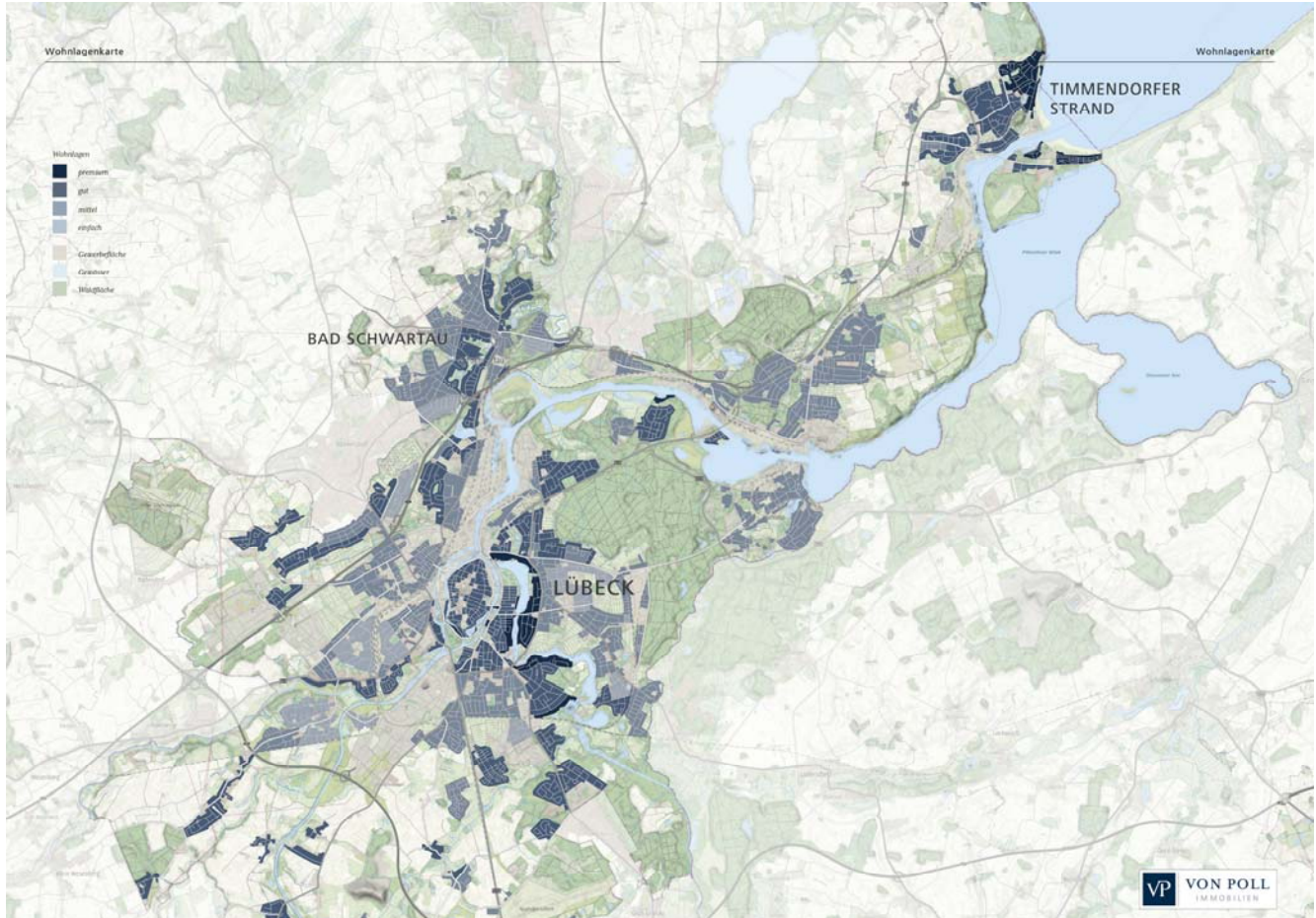
### Wohnungsbau in Lübeck

Nach dem Rekordjahr 2016 mit 1.260 Baugenehmigungen wurden in Lübeck 2019 mit 882 0,3 % mehr Wohnungen

genehmigt als 2018. Der Mittelwert seit 2012 beträgt 770 Genehmigungen pro Jahr. Bei den Baufertigstellungen zeigt sich dagegen seit 2012 ein schwankender Wert. 878 fertiggestellte Wohnungen weisen im Betrachtungszeitraum den zweithöchsten Wert (nach 2016 mit 947) auf. Gegenüber dem Vorjahr lag der Wert um über 111 % höher. Der Mittelwert auf acht Jahre verteilt liegt bei 502 Baufertigstellungen.

### Lübecker Premiumlagen

Besonders begehrt ist der Stadtteil St. Jürgen, der zu Lübecks Premiumlagen gehört. Hier finden sich viele Einfamilienhäuser, die mit ihrer direkten Wasserlage und großzügigen Grünflächen bestechen. Ebenso bietet dieses Viertel eine gute Anbindung zur Fachhochschule



Lübeck und Bad Schwartau. Ihre Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee macht sie zu begehrten Wohnorten.



sowie Universität, was den Standort insbesondere für Familien mittleren Alters sehr attraktiv macht. Kaufinteressenten müssen für ein Einfamilienhaus in St. Jürgen zwischen 460.000 € und 1,5 Millionen € rechnen. Auch das Viertel St. Gertrud überzeugt mit gehobenen Einfamilienhäusern und historischen Villen direkt am Wasser. „St. Gertrud, aber auch Lübeck allgemein, ist besonders bei gut situierten Geschäftsleuten sehr beliebt. Aufgrund der Nähe zu Hamburg ist die Stadt eine gute Option für Berufspendler, die das breite Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten der Umgebung als Ausgleich zum Arbeitsalltag schätzen“, sagt **Thorsten Claus**, Geschäftsstellenleiter bei Von Poll Immobilien in Lübeck und Bad Schwartau. „Die gestiegene Nachfrage nach Immobilien in idyllischen Premiulagen wird das Preisniveau künftig weiter verstärken.“

#### **Trendviertel interessant für Anleger**

Investoren finden in Lübeck ebenfalls rentable Möglichkeiten zur Kapitalanlage. Nicht nur in St. Jürgen besteht durch die Nähe zu Lübecks Bildungseinrichtungen große Nachfrage an Mietobjekten, vor allem durch Studenten. Für Wohnungen in einfacher bis guter Lage können Mietpreise zwischen 6,50 €/qm und 11,50 €/qm erzielt werden. Auch junge Familien mit Kindern und Best-Ager interessieren sich für diese Wohnlagen. In der aktuellen Trendlage – ruhig, grün, aber zentral – sind insbesondere Eigentumswohnungen sowie Bungalows gefragt. Diese Objekte bewegen sich in einer Preisspanne zwischen 1.700 €/qm bis 4.500 €/qm. Für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser müssen Kaufinteressenten bis zu 390.000 € kalkulieren.

#### **Bad Schwartau**

Im Nordwesten Lübecks befindet sich Bad Schwartau, das mit seiner Lage am gleichnamigen Fluss und der unmittelbaren Nähe zur Ostsee punktet. Im Jahr 2020 wurden in Bad Schwartau 395 Transaktionen von Wohnimmobilien registriert. Das stellt einen Rückgang im Vergleich mit dem Jahr 2019 dar, was der zweite Rückgang in Folge ist. Der Umsatz ist mit 113,2 Millionen Euro niedriger als im Vorjahr. Doch trotz der weiter fallenden Transaktionszahlen ist der zusammengerechnete Geldumsatz von Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen höher als der Umsatzwert von 2018 (112,1 Mio. €), obwohl die Gesamtzahl der Transaktionen um 116 gefallen ist. Diese Entwicklung lässt sich an den Durchschnittspreisen gut erkennen, die seit einiger Zeit kontinuierlich steigen. So verzeichnen Ein-, Zweifamilienhäuser seit 2019 einen durchschnittlichen Preisanstieg von 9,54 % und Eigentumswohnungen einen Preisanstieg von 14,64 %. □

## Hamburg

Die **Hamburg Commercial Bank (HCOB)** stellt dem 50-prozentigen Joint Venture der **FREO Group** gemeinsam mit dem European Real Estate Opportunity Fund I von **Cain International** eine Finanzierung in Höhe von 100 Mio. € für die Realisierung eines Büroentwicklungsprojekts in Süddeutschland zur Verfügung.

Das Büroentwicklungsprojekt „Koryféum“ entsteht in Unterschleißheim, im Münchener



Koryféum; Copyright FREO

Norden, und ist vom Flughafen aus mit dem öffentlichen Nahverkehr in rund 20 Minuten zu erreichen. Auf dem rund 60.000 qm Grundstück an der Landshuter Straße werden in drei Bauabschnitten mehr als 80.000 qm hochmoderne Büroflächen errichtet. Die insgesamt sechs Gebäude werden flexible Besprechungsräume und temporäre Arbeitsplätze bieten und den Mietern stehen Fitnessbereiche sowie Außen-Sportplätze zur freien Nutzung zur Verfügung. Für den Campus wird der Gold-Standard der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** (DGNB e.V.) ebenso angestrebt wie eine WiredScore-Zertifizierung, ein global anerkannter Standard für die digitale Konnektivität von Immobilien.



## Auf unsere Marktkenntnisse können Sie zählen.

Wenn Sie Ihre Flächenanforderungen definieren. Wenn Sie auf Standortsuche gehen. Bei Ihrer Mietkalkulation und den Verhandlungen mit dem Eigentümer.

Bei der Planung Ihrer neuen Räumlichkeiten - egal, ob Büro, Store, Restaurant oder Logistikhalle.

Über 85 Jahre Markterfahrung, lokale, nationale und internationale Kontakte und die Insights unseres hausinternen Researchs fließen in unsere Analysen und Angebote ein.

**Zählen Sie auf unsere Expertise. Zählen Sie auf Grossmann & Berger.**





Hamburg

## Hamburger Unternehmen auf Anmietungskurs

*In der Hansestadt werden wieder mehr Büroflächen angemietet. Das Angebot bleibt aber weiterhin mager. Wer seinen Mitarbeitern eine gute Alternative zum Homeoffice bieten und die „New Talents“ gewinnen will, muss mehr tun, als Schreibtische zu reduzieren und auf Desk-Sharing zu setzen*

„Wir verspüren bei immer mehr Unternehmen den Druck und das Bestreben, ihre momentane Bürosituation zu verändern“, beschreibt **Johannes Welker**, Stellvertretender Direktor bei der **Angermann Real Estate Advisory AG**, die aktuelle Lage auf dem Hamburger Büromarkt. Entsprechend hat sich der bereits in den vergangenen Monaten erkennbare Trend einer höheren Anmietungsaktivität weiter bestätigt. Die im ersten Halbjahr erzielte Vermietungsleistung von ca. 225.000 qm bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein deutliches Umsatzplus von 33 %. „Aufgrund sinkender Infektionszahlen und dem Voranschreiten der Impfkampagne wird sich das Nachfrageni-

veau im zweiten Halbjahr weiter erhöhen“, prognostiziert Johannes Welker.

Nachdem sich in den Vorjahren der Büroflächenleerstand dramatisch verringerte, war zuletzt eine Umkehr dieses Trends zu erkennen. Auch im Verlauf des zweiten Quartals 2021 vergrößerte sich das Flächenangebot. Gegenüber dem ersten Quartal 2021 erhöhte sich der Leerstand von ca. 500.000 qm auf ca. 530.000 qm. Dies entspricht einer immer noch zu niedrigen Leerstandsquote von 3,8 %. „Das Finden der richtigen Bürofläche ist heute herausfordernder denn je. Dabei geht es auch darum, attrakti-



#aktiverimmobilienmanager

## Balance im Assetmanagement

**Das können Profis: Die Interessen aller Seiten ins Gleichgewicht bringen.**

Die Herausforderungen unserer Zeit erfordern den Mut zur gemeinsamen Verantwortung.

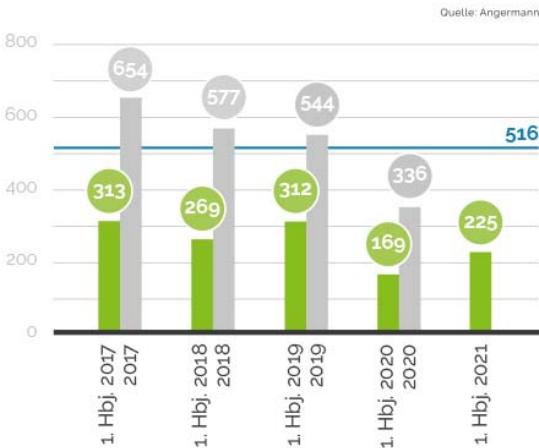
Als Assetmanager mit der Erfahrung aus bald 30 Jahren Immobilienwirtschaft wissen wir: Nur ausgewogene Lösungen zwischen Mietern, Investoren und Partnern sichern die gesamte Wertschöpfungskette zum Nutzen aller. Dafür setzen wir unsere ganze Kraft ein.





## BÜROFLÄCHENUMSATZ HAMBURG

in 1.000 m<sup>2</sup> | — 10-Jahres-Durchschnitt



ve Räumlichkeiten zu kreieren, die den Mitarbeitern eine gute Alternative zum Homeoffice bietet und ein Anreiz für die „New Talents“ sind. Wer hingegen lediglich auf eine Reduzierung der Schreibtische und Desk-Sharing setzt, wird hinsichtlich Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität gegenüber Mitbewerbern einen Wettbewerbsvorteil einbüßen“, sagt Johannes Welker.

## Durchschnittsmiete steigt, Spitzenmiete sinkt

Die Durchschnittsmiete verzeichnete gegenüber dem Vorquartal einen moderaten Anstieg von 17,90 €/qm auf 18,00 €/qm. Die Spitzenmiete sank verglichen mit dem ersten Quartal 2021 hingegen von 31,00 €/qm auf 30,00 €/qm. Mit einer Anzahl von 131 wurden die meisten der von Angermann im ersten Halbjahr 2021 insgesamt gezählten 268 Mietverträge im Flächensegment zwischen 250 und 700 qm abgeschlossen. Die Vermietungsleistung von ca. 58.300 qm bedeutet in diesem Bereich einen Umsatzanteil von 26 %. Der größte Anteil am Gesamtflächenumsatz entfällt mit 53 % (ca. 118.600 qm) auf das Segment über 1.500 qm. 27 Mietverträge wurden hier abgeschlossen.

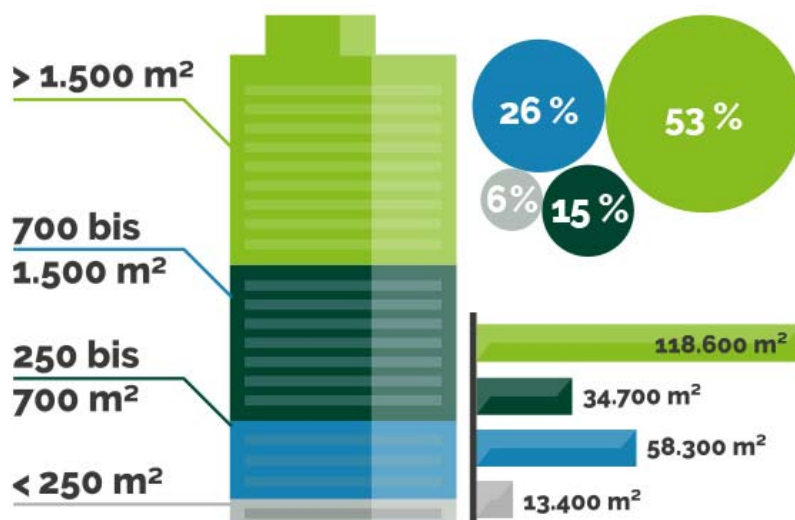
## Öffentliche Hand umsatzstärkster Mieter

Mit einem Flächenumsatz von ca. 63.500 qm belegte die City auch nach dem 1. Halbjahr 2021 die Spitzenposition im Standortranking. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Ergebnis ein Plus von 38 %. Auf den Plätzen dahinter folgen Bahrenfeld mit ca. 28.100 qm (+ 44 %) und die Hafencity mit ca. 24.400 qm (+ 16 %). Aktivste Branche war die öffentliche Hand mit ca. 29.700 qm. □

## UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖÖE HAMBURG

1. Halbjahr 2021

Quelle: Angermann





Hamburg

## Noch nicht viel los am Hamburger Investmentmarkt!

Der verhaltene Jahresauftakt am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien setzte sich auch im 2. Quartal 2021 fort. Die im 1. Halbjahr 2021 getätigten Transaktionen erzielten ein Gesamtvolumen von lediglich rund 1,1 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 46 % gegenüber dem historisch zweithöchsten Transaktionsvolumen im Vorjahreszeitraum (rund 2,0 Mrd. €). Damit liegt das Halbjahresergebnis für 2021 auf gleich niedrigem Niveau wie jenes von 2019 und deutlich unter dem 10-Jahres-Mittel von 1,51 Mrd. €. „Während das erste Quartal noch von Überläufern aus dem Vorjahr profitierte, waren seit Jahresbeginn sehr wenige Produkte am Markt, wodurch kein höheres Transaktionsvolumen erreicht werden konnte“, sagt **Sandra Ludwig**, Geschäftsführerin von **Grossmann & Berger**. Man rechnet mit einer Belebung des Marktes in der zweiten Jahreshälfte, da sich einige Großtransaktionen noch in der Pipeline befinden. „Die Nachfrage nach Core-Objekten ist ungebrochen hoch, was den Druck auf die Renditen weiter verstärkt, vor allem

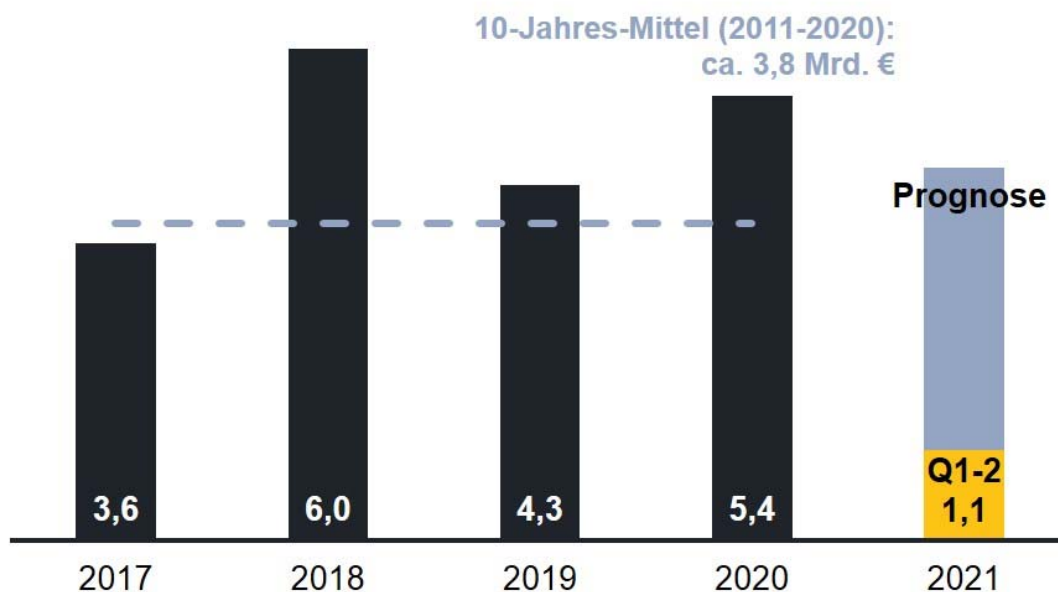
im Logistik-Segment. Angesichts des anhaltenden Produktmangels ist jedoch auch für das Gesamtjahr mit einem verhaltenen Gesamttransaktionsvolumen zu rechnen“, so Ludwig.

### Markt im Detail:

Der Teilmarkt Hamburg Ost (14 Transaktionen) setzte sich mit einem Anteil von rund 38 % am Transaktionsvolumen vor den Teilmärkten City (29 %) und Am Flughafen (14 %) an die Spitze. Hierzu trug der Verkauf des „Spectrum“ in der Amandus-Stubbe-Straße 10 von Fiege Deutschland an die DWS Group bei. Mit 189 Mio. € war dies die größte Transaktion im 2. Quartal 2021.

Der Anteil der dominierenden Assetklasse Büro belief sich in den ersten beiden Quartalen 2021 auf 50,3 %. Die hohe Nachfrage nach Logistik-Immobilien bescherte dieser Objektart den zweiten Platz mit einem Anteil

## Transaktionsvolumen Hamburg 2017-2021/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



von 21,6 % (Q2/2020: 0 %). Einzelhandels-Immobilien erreichten 12,1 % am TAV.

Nachdem im 1. Quartal 2021 keine Portfolioverkäufe stattgefunden haben, blieb ihr Volumenanteil mit 9 % auf niedrigem Niveau. Die beiden einzigen Großdeals in der Größenklasse über 100 Mio. € – „Spectrum“ und „Hamburg Süd-Haus“ – haben einen Anteil von knapp einem Drittel (32 %) am Transaktionsvolumen.

Spezialfonds (25 %), Offene Immobilienpublikumfonds (22 %) und Fondsmanager (20 %) bildeten die größten Käufergruppen. Die stärkste Verkäufergruppe stellten die Corporates/Eigennutzer mit 37 %.

Der Anteil ausländischer Käufer war im Vorjahresvergleich mit 15 % weiterhin sehr gering. Auf Verkäuferseite zeigten sich internationale Investoren mit rund 28 % deutlich aktiver.

Die hohe Nachfrage drückt weiter auf die Spitzenrenditen für Büro- und Logistik-Immobilien: Im Vergleich zum Vorjahr sank die Büro-Rendite von 2,80 auf 2,60 %, die Rendite für Industrie- und Logistik-Immobilien fiel von 4,20 auf 3,80 %. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser blieb stabil bei 2,70 %. □

## Hamburg

**Art-Invest Real Estate** konnte den Mobilitätsanbieter **Lynk & Co** für den Alten Wall gewinnen. Das Unternehmen bietet ein neues Car-Sharing-Konzept, das auf flexiblen Monats-Mitgliedschaften basiert.

Lynk & Co wurde gegründet, um Mobilitätslösungen für die vernetzte Generation bereitzustellen. Der mitgliederbasierte Ansatz bietet Menschen eine unkomplizierte Art, unterwegs zu sein. Mitglieder können von Monat zu Monat flexibel auf ein Auto zugreifen und es mit Freunden, Familie und der Lynk & Co-Community teilen. Zum Kundenkonzept gehört die Ansprache von Mitgliedern und Interessierten in Clubs, die sich in innerstädtischen Toplagen befinden. Das neuartige Einzelhandelskonzept bietet mit den Club-Stores spannende Treffpunkte, um sich über die Mitgliedschaften zu informieren, Probefahrten zu vereinbaren, aber auch um vor Ort zu arbeiten und sich in entspannter Atmosphäre zu treffen.



Skyline Hamburg; Quelle: Fotolia



## **Interview**

**Lars Jähnichen,**  
Geschäftsführer **IPH  
Handelsimmobilien  
GmbH**, über das  
veränderte Verhältnis  
zwischen Mietern und  
Vermietern, Vertrags-  
gestaltung in Post-  
Corona-Zeiten und  
die Zukunft „grüner“  
Mietverträge



### **„Das Kräfteverhältnis hat sich verschoben“**

**Herr Jähnichen, während der Corona-Pandemie hat sich das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter verändert. Ein dauerhafter Wandel?**

**Lars Jähnichen:** Auf jeden Fall. Das Kräfteverhältnis hat sich verschoben. Ansätze dazu waren schon vor dem Ausbruch der Pandemie mit ihren weitgehenden Folgen für den Handel sichtbar, haben sich aber im Laufe der vergangenen eineinhalb Jahre weiter verschärft. Der wachsende Online-Handel, der Rückzug zahlreicher Filialisten aus dem stationären Geschäft an vielen kleineren Standorten zugunsten größerer Flag-Ship-Stores an Top-Adressen, der aktuelle Mangel an neuen Einzelhandelskonzepten aus Asien oder den USA – das alles hat Einfluss auf den Flächenverbrauch und führt selbst in High-Street-Lagen zu Flächenüberhang. Noch bis in

die Jahre 2015/2016 hinein stiegen die Gewerbemieten stetig, und Ladenlokale konnten zu fast jedem Mietzins vermietet werden. Das hat mit sinkender Expansionsfreude der Retailer schon länger zu Veränderungen geführt. In der Post-Corona-Zeit werden infolge bevorstehender Schließungswellen immer mehr Zugeständnisse an die Mieter gemacht werden müssen.

Was zudem im besten Fall von Corona bleibt, ist ein größeres gegenseitiges Verständnis zwischen Mieter und Vermieter, das vor allem auf einer viel höheren Transparenz der relevanten Daten beruht. Beide Seiten haben in den letzten Monaten intensive Verhandlungen geführt mit dem gemeinsamen Ziel, für einen jeden Standort eine wirtschaftlich tragbare Lösung zu erarbeiten, die den Interessen beider Seiten gerecht wird . ►



### **Was geht mit dem größeren Verhandlungsspielraum der Mieter einher?**

Die fortschreitende Digitalisierung reduziert den Flächenbedarf, was dem Mieter eine bessere Ausgangsbasis für Mietverhandlungen verschafft. Mieter prüfen inzwischen sehr sorgfältig die Standortperspektiven, aber auch die Immobilie selbst. Vermieter müssen sich mehr ins Zeug legen und gut argumentieren können, um einen Abschluss zu erzielen. Selbst in sehr guten Lagen sind Vermietungen kein Selbstläufer mehr. Dabei geht es nicht nur um die Höhe der Miete, sondern auch um Standortpotenziale. Heutzutage ist es auch für einen Mieter, der sich eine A-Lage vor Corona nie hätte leisten können, möglich, sich an einem Top-Standort niederzulassen. Hier kommen gleich zwei Komponenten zum Tragen: Zum einen der geringere Mietzins, zum anderen die Neugestaltung von Innenstädten. Exzellente stationäre Handelskonzepte werden die City-Lagen verändern. Dazu bedarf es aber auch Flächen, die individuelle Konzepte mit persönlicher Kundenansprache und Kundenbindung erlauben und eine besondere Affinität zum Händler schaffen.

### **Laut einer Umfrage aus Ihrem Haus gaben schon 2019 zwei Drittel der Befragten an, mehr Sonderkündigungsrechte zu ihren Gunsten auszuhandeln, als es 2015 der Fall war. Wird sich dieser Trend weiter fortsetzen?**

Ein Vergleich der Mietkonditionen im Handel zwischen 2015 und 2019 zeigte bereits, dass sich die Verhandlungsposition der Mieter insgesamt verbessert hat. Sowohl bei Stand-Alone-Standorten und Shopping-Center-Objekten als auch in den Innenstadtlagen dominierten im Jahr 2019 Verträge mit einer minimalen Laufzeit von fünf Jahren. Bei Fachmarktzentren hingegen wurden 2019 eher Laufzeiten von mindestens 10 Jahren abgeschlossen. 2015 überwogen für alle Lagen Verträge mit Mindestlaufzeiten von 10 Jahren. Die gängigste Mietart 2019 und 2015 war die indexierte Fixmiete, die sich hauptsächlich am Lebenshaltungskosten-Index orientiert. 85,7 Prozent vereinbarten im Jahr 2019 diesen Mietzins, 2015 waren es 71,4 Prozent. Heutzutage hat sich die Ausgangslage für Mietverhandlungen aufgrund der Corona-Krise nochmals zugunsten der Mieter verändert. Dabei spielt die Lage der Immobilie im Handlungsgefüge der jeweiligen Stadt weiterhin eine sehr wichtige Rolle, da sich aufgrund der geringeren Flächennachfrage die A- wie auch die B-Lage verkürzt haben. So fallen die Mieten in den guten Lagen deutlich weniger stark als an deren Rändern, wo immer häufiger handelsferne Nutzungen wie Freiberufler ehemalige Ladenlokale nutzen. Diesen Trend stellen wir bereits seit 2015 fest. Er wird durch die aktuelle Krise verstärkt.

### **In den kommenden Jahren wird sich vermutlich auch das Thema Klimaschutz in künftigen Mietverträgen widerspiegeln. Wie weit ist man in der Praxis mit sogenannten grünen Mietverträgen?**

Die Treiber dieser Entwicklung sind überwiegend die Investoren von Einzelhandelsimmobilien. Die Mieter sind bereit, solche grünen Mietverträge abzuschließen, wenn sie kostensensibel gestaltet werden können. Vor allem in naher Zukunft, wenn die Branche mit den Folgen der Corona-Krise zu kämpfen hat, wird das aber nicht im Fokus stehen. In den vergangenen zwölf Monaten haben wir nicht erlebt, dass Mieter gewillt waren, mehr Miete für ökologische Mietverträge zu zahlen. Aber bauliche Ansätze, die Umweltbewusstsein und Klimaschutz fördern, gibt es ja schon länger. Vor allem in den Einkaufszentren tut sich eine Menge. Schon beim Bau der Pasing-Arcaden in München vor mehr als zehn Jahren hat man aus der Not eine Tugend gemacht und den acht Meter hohen Grundwasserspiegel zur Generalkühlung und -heizung genutzt. Dadurch sanken die Energiekosten der Mieter um zwei Drittel. Heutzutage versorgt sich das gesamte Center auch zu 100 Prozent mit Ökostrom. Inzwischen gibt es Ladestationen für E-Autos und E-Bikes und Recycling-Areas im Center, wo man gebrauchte Batterien, Glühbirnen und Akkus abgeben kann. Und seit 2018 haben auf dem Dach der Arcaden rund 40.000 Honigbienen ein Zuhause gefunden. Das sind Beispiele, die überall Schule machen.

### **Anderorts gibt es längst klare Regeln für „grüne“ Mietverträge. In Frankreich ist zum Beispiel ein grüner Anhang zu Gewerbemietverträgen seit 2013 verpflichtend. So will man mehr Transparenz beim Verbrauch von Strom, Wärme, Wasser und Abfall schaffen. Wäre ein solcher gesetzlicher Rahmen auch bei uns wünschenswert?**

Natürlich schafft ein eindeutiges und einheitliches Regelwerk Klarheit und gibt damit allen Beteiligten ein gutes Stück Sicherheit beim Umgang mit „grünen Mietverträgen“. Gerade für international agierende Investoren, aber auch für Einzelhändler birgt dieser Ansatz Vorteile. Insofern wäre die Etablierung eines Standards, gegebenenfalls sogar die eines gesetzlichen hierfür durchaus wünschenswert. Andererseits beschäftigen wir uns in Deutschland schon seit vielen Jahren sehr intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit. gerade auch bei Handelsimmobilien. Um die angestrebten Gebäude-Klassifizierungen nach DGNB, BREEM oder Leed zu



erhalten, sind ohnehin bauliche und betriebliche Standards vom Eigentümer, aber auch vom Mieter einzuhalten. Entsprechende Anlagen zu Mietverträgen sind also ohnehin schon gang und gäbe. Das Beispiel der verbrauchsabhängigen Zuordnung bestimmter Nebenkosten auf bestimmte Einheiten/Mietbereiche zeigt, dass dieses anderenorts als deutlicher Fortschritt in Zusammenhang mit „grünen Mietverträgen“ gefeierte Prinzip der verursachergerechten Abrechnung in Deutschland schon längst die Grundlage einer jeden professionellen Nebenkostenabrechnung bildet. Insofern kann ich mir ein einheitliches Regelwerk für „grüne Mietverträge“ für den Fall vorstellen, dass es einen eindeutigen internationalen Standard definiert und dabei die bereits bestehenden Länderspezifika berücksichtigt. □

Das Interview führte Susanne Osadnik

## Kiel

**Leben am Wasser:** Mit der Projektentwicklung „Wohnen an der Schwentine“ im Kieler Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf realisiert **evoreal** auf dem ca. 6.600 qm großen Grundstück 124 Wohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern. Dazu kommen im Erdgeschoss, mit direkter Anbindung an die Uferpromenade, Räume für gewerbliche und gastronomische Zwecke. „Mit der Bebauung der jahrelang ungenutzten Brachfläche haben wir die Möglichkeit, das Areal wieder zum Leben zu erwecken und Wohnträume in direkter Wasserlage wahr werden zu lassen“, sagt **Susanne Gräff**, Geschäftsführerin evoreal. „Durch die Verbindung der bestehenden Promenade mit dem Neubau schaffen wir zudem neue Flächen für die Außengastronomie und somit zusätzliche Aufenthaltsqualitäten für die Kielerinnen und Kieler.“



SKYLINE HANNOVER

# Von High Potential ...

## Gut verlinkt: Ihre Ideen – unser Investmentspektrum

Union Investment ist einer der führenden europäischen Immobilien-Investmentmanager. Mit unserem breiten Investmentspektrum finden wir auch in engen Märkten Chancen für gemeinsamen Erfolg. Von Core- bis Core-Plus-Profilen über Projektentwicklungen bis hin zu Value-Add-Investment. Wir freuen uns auf Ihre Ideen!

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

© Team V, a visualisation  
by Zwartlicht

# ... bis High Performer



## **Union Investment startet mit „Run this place“ digitales Ökosystem für Gewerbeimmobilien**

Die **Union Investment Real Estate Digital GmbH**, ein Technologie-Spin-off von **Union Investment**, startet mit „Run this place“ das digitale Ökosystem für alle Stakeholder rund um die Immobilie. Gleichzeitig bildet Run this place einen elementaren Baustein mit zahlreichen Schnittstellen für digitale Zwillinge der Gebäude, die im Verlauf mit entsprechenden Daten angereichert werden. So werden künftig Mehrwerte für alle Interessengruppen geschaffen.

Mit der Applikation Run this place beginnt die Entwicklung eines digitalen Ökosystems speziell für Gewerbeimmobilien. Ziel ist es in einem ersten Schritt, den Lebens- und Arbeitsalltag von Nutzern komfortabler und serviceorientierter zu gestalten. Zum Marktstart ist Run this place bereits in drei Büroobjekten aus dem Immobilienportfolio von Union Investment ausgerollt: im Emporio und Centurion Commercial Center in Hamburg sowie im Bürokomplex STEP 6 in Stuttgart. Weitere Objekte aus dem hauseigenen Immobilienbestand, später auch Objekte Dritter, sollen kurzfristig folgen. Der Zugang zum digitalen Ökosystem erfolgt über eine App-Lösung, deren Funktionalitäten kontinuierlich weiterentwickelt und erweitert werden.

„Mit unserer Produktlösung vertikalisieren und erschließen wir für Immobilieneigentümer und Asset-Manager die gesamte Wertschöpfungskette. Dadurch können sie nicht nur Mehrlöse realisieren, sondern darüber hinaus auch die eigene Position im Wettbewerb nachhaltig



stärken“, sagt **Lars Scheidecker**, CEO der Union Investment Real Estate Digital GmbH (Foto). „Bislang endet die immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette allzu oft beim Mieter. Der Nutzer selbst spielte höchstens indirekt eine Rolle. Hier schlummert nicht nur ungenutztes Poten-

zial, sondern hier verhindert auch ein blinder Fleck die weitere Entwicklung.“

### **Höhere Flächenattraktivität für Nutzer, effizienterer Betrieb für Mieter und Vermieter**

In einem ersten Schritt eröffnet Run this place den Nutzern zukünftig objektbezogene Services rund um den Arbeits- und Lebensalltag, etwa das Buchen eines Parkplatzes oder eines Arbeitsplatzes. „Immobilien befinden sich in einem Wettbewerb um Nutzer – untereinander, mit Co-Working-Anbietern oder zuletzt verstärkt mit dem Homeoffice. Nach der Pandemie wird die Flächenattraktivität zum wesentlichen Faktor werden. Run this place soll nicht zuletzt die Lust wecken, wieder ins Büro zu gehen“, sagt Scheidecker.

Mietern bietet Run this place eine zentrale Stelle für die objektbezogene Flächenbewirtschaftung, sei es das Flächenauslastungsmanagement, eine lokale Kommunikationsmöglichkeit oder die Verwaltung der Stellplätze. „Im Büroalltag verbringen vor allem Office Manager viel Zeit mit organisatorischen und oft lästigen Aufgaben wie dem Stellplatz- oder Flächenraummanagement. Mit unserer App nehmen wir ihnen vieles davon ab, sodass sie sich wichtigeren Aufgaben widmen können“, sagt Scheidecker.

### **Einbindung in Quartier und Smart City**

Zudem ermöglicht Run this place das Gebäude stärker in das Quartier, das Umfeld und die künftige Smart City zu integrieren. Das kann etwa die Einbeziehung umliegender gastronomischer Angebote in den Speiseplan bedeuten oder aber auch Schnittstellen zu öffentlich bereitgestellten digitalen Services.

„Viele Immobilien kommunizieren nicht mit ihrem Umfeld, schotten sich ab und wirken wie abgeschlossene Räume, sprichwörtlich und buchstäblich. Dabei bieten sich im Zusammenspiel zwischen den Mietern und Nutzern eines Objekts sowie dem Umfeld zahlreiche Synergieeffekte, die darauf warten, erschlossen zu werden“, sagt Scheidecker. „Gerade in Hinblick auf künftige Smart-City-Technologien brauchen wir dringend technische Schnittstellen zum privat verwalteten Immobilienbestand, die wir mit Run this place etablieren.“ □





Mecklenburg-Vorpommern

## **Sturm, Borkenkäfer, Trockenheit**

*Der deutsche Wald ist nicht so schlecht wie sein Ruf. Zumindest nicht in Mecklenburg-Vorpommern. Und als Geldanlage soll er sich auch lohnen, vor allem, weil hier im Norden Waldflächen immer noch viel preiswerte gehandelt werden als in anderen Bundesländern*

Der deutsche Wald bietet trotz Klimaschäden nach wie vor solide und attraktive Investitionsmöglichkeiten. Das ist die zentrale Aussage des neuen Marktberichtes Forst des Immobilienberatungsunternehmens **Colliers**. Die erste umfassende Publikation in diesem Bereich gibt einen Überblick über den deutschen Wald, skizziert auch die Situation in Mecklenburg-Vorpommern, analysiert den Waldflächen- und Holzmarkt und bietet einen Ausblick auf international mögliche Renditen.

Der Waldanteil in Mecklenburg-Vorpommern liegt mit knapp 560.000 Hektar bei circa 24 % der Landesfläche. Der Wald liegt befindet sich jeweils zu rund 40 % in privater Hand oder im Besitz des Landes. Der Holzeinschlag lag im Jahr 2020 mit 1,8 Millionen Festmeter auf dem durchschnittlichen Niveau der Vorjahre. Von den kalamitätsbedingten

Schäden (durch Sturm, Borkenkäfer, Trockenheit) war Mecklenburg-Vorpommern bei weitem nicht so stark betroffen wie andere Regionen.

Der Nadelwaldanteil in Mecklenburg-Vorpommern liegt bei circa 52 %, wobei die Fichte rund 38 % ausmacht. Der Laubwaldanteil ist mit circa 48 % zwar geringer, jedoch höher als in den meisten anderen Bundesländern. Und der Laubholzanteil hat in den letzten Jahren um rund 8.000 Hektar zugenommen – der Umbau zu klimaresilienten Mischwäldern hat demnach bereits begonnen, so Colliers. Die Preise für Waldflächen in Mecklenburg-Vorpommern lagen mit einem Durchschnitt von rund 4.600 € pro Hektar in den letzten Jahren deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 12.700 €. Dabei wurde aber häufig nur der Bodenwert, nicht aber der



100 Hektar großer Mischwald in Mecklenburg-Vorpommern. Bild: Nils von Schmid



volle Waldwert zugrunde gelegt. Es wurden in den Jahren 2009 bis 2019 rund 30.000 Hektar, also 3.000 Hektar jährlich umgesetzt. Bei circa 7.000 Transaktionen in dieser Zeit entspricht dies über 4 Hektar pro Transaktion, was über dem Doppelten des Bundesdurchschnittes von 1,8 Hektar pro Transaktion liegt.

„Der Durchschnittspreis für Forstflächen lag in 2018 bei circa 12.700 Euro pro Hektar und hat sich seitdem auf diesem Niveau stabilisiert. Das Spektrum reicht jedoch von 5.000 Euro pro Hektar für eine Kleinfläche in Thüringen über 13.000 Euro pro Hektar für einen vorratsstarken Kiefernwald in Brandenburg bis zu 60.000 Euro pro Hektar für ein kleines Waldstück in Oberbayern. Diese Preisunterschiede sind nicht immer ökonomisch begründbar“, so **Eckbrecht von Grone**, Co-Head Land & Forst bei Colliers.

Diese Regionalität setzt sich auch bei den Holzkäufern fort, wo beispielsweise Größe und Anzahl von Sägewerken von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich ausfallen. Mancherorts dominieren große Werke den Markt, an anderer Stelle führen viele kleine Werke zu einem höheren Preisniveau. Die regional signifikanten Preisunterschiede der Leitsortimente bei Fichte, Kiefer und Buche unterstreichen die starke Bedeutung der lokalen Marktstruktur. „Wald ist auch wirtschaftlich sehr bedeutsam. Im Cluster Forst und Holz sind in Deutschland insgesamt über eine Million Menschen beschäftigt. Damit arbeiten in dieser Branche mehr Menschen als beispielsweise im Maschinen- und Anlagenbau oder in der Automobilindustrie“, so **Nils von Schmidt**, Co-Head Land & Forst bei Colliers. Der Umsatz des Clusters betrug 2018 knapp 190 Mrd. € einschließlich der Waren und Dienstleistungen. Das entsprach 5,5 % des BIP und unterstreicht die volkswirtschaftliche Bedeutung der Forstwirtschaft. „Die Nachfrage nach Holz und guten Holzqualitäten ist stabil und garantiert langfristige Erträge. Ein Investment in Grund und Boden schützt vor Inflationsverlusten. Die vielfältigen Funktionen des Waldes leisten Enormes für unsere Gesellschaft und werden wahrscheinlich zukünftig auch honoriert. Insofern sind wir von der Anlageklasse Wald überzeugt. Ökologie und Ökonomie können sinnvoll verbunden werden, dies ist eine wichtige Maxime unserer Zeit“, so von Schmidt. □

## Wismar

Das neue Abfertigungsgebäude für Kreuzfahrtschiffe im Alten Hafen Wismar ist offiziell eröffnet. Der zweigeschossige, aus Glas, Beton und Aluminium bestehende Neubau ist Teil einer infrastrukturellen Gesamtmaßnahme am Alten Hafen Wismar. Weitere Baumaßnahmen betrafen unter anderem den Bau eines Dalbenstegs zur Verlängerung des Liegeplatzes auf 240 Meter, die Ausbaggerung des Liegeplatzes 17 an der Stockholmer Straße, Straßenbaumaßnahmen und Flächenbefestigungen für den Busverkehr.

In dem neuen Terminal liegen jetzt im Erdgeschoss der Kontroll- und Durchgangsbereich, Toiletten sowie Untersuchungs- und Büroräume. Die Kosten für das Abfertigungsgebäude belaufen sich aktuell auf rund 1,6 Mio. €. Das Wirtschaftsministerium hat den Bau unterstützt aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) in Höhe von 1,4 Mio. €.

Am Alten Hafen in Wismar legen seit dem Jahr 2012 Kreuzfahrtschiffe an. Nach Angaben der Stadt waren es im Jahr 2019 sieben Anläufe (von sieben Schiffen) mit rund 3.900 Passagieren, im Jahr 2020 pandemiebedingt vier Anläufe (von drei Schiffen) mit rund 420 Passagieren. Für das Jahr 2021 sind neun Anläufe von vier unterschiedlichen Schiffen geplant.





Hamburg

## Mehr Transparenz, mehr Gerechtigkeit

*Der qualifizierte Mietspiegel ist künftig obligatorisch für größere Städte und Gemeinden. Fachleute sehen darin einen Schritt zu mehr fairem Ausgleich*

Ende Juni 2021 hat der Deutsche Bundestag eine Reform des Mietspiegelrechts beschlossen. Demnach sind alle Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ab 2023 zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtet. Für Kommunen, die bisher einfache Mietspiegel vorgelegt haben, gilt eine Übergangsfrist bis zum 01.01.2024. Aus Sicht des Hamburger Beratungsunternehmens **Analyse & Konzepte immo.consult** wird das zu mehr Transparenz und Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt führen.

Analyse & Konzepte immo.consult gehört dem bundesweiten Arbeitskreis der Mietspiegel-Ersteller an. Seit mehr als 25 Jahren erstellt das Unternehmen qualifizierte Mietspiegel für Städte und Gemeinden. „Die Wohnkosten sind in vielen Regionen Deutschlands zu einer zentralen sozialen Frage geworden. Deshalb ist es wichtig, hier Transparenz herzustellen. Qualifizierte Mietspiegel liefern ein differenziertes Bild der aktuellen Miethöhen in den Städten und Gemeinden. Damit schaffen sie eine sichere Grundlage für die Ermittlung der Miethöhen sowie für politische Entscheidungen, zum Beispiel in Bezug auf die sogenannte Mietpreisbremse“, sagt **Martin Möller** von Analyse & Konzepte immo.consult. „Die Mietparteien können sich auf Basis der Mietspiegeldaten im fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte zu ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.“

Neu im Mietspiegelgesetz ist auch die Auskunftspflicht gegenüber den Behörden: Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien sind künftig dazu verpflichtet, unter anderem die Höhe der Mieten offenzulegen. Tun sie das nicht, können Bußgelder die Folge sein. „Dies wird sich positiv auf die Qualität der Daten auswirken. Die Mietspiegel werden den Markt besser abbilden“, sagt Möller. □

## Norddeutschland

**Salzgitter.** Panattoni, ein Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien, entwickelt eine Logistikimmobilie für **Amazon**. Das Objekt entsteht im niedersächsischen Salzgitter mit hervorragender Anbindung an die Bundesautobahnen A2, A7, A36 sowie A39. Im Verteilzentrum wird Amazon ankommende Pakete aus seinem europäischen Logistiknetzwerk sortieren und mit lokalen unabhängigen Lieferpartnern kooperieren, um die Pakete an die Kunden zu liefern. Dabei handelt es sich um die insgesamt siebte Immobilie, die Panattoni für Amazon in Deutschland realisiert. Der Entwickler errichtete bereits Verteilzentren in Kaltenkirchen nördlich von Hamburg, Knüßwald nahe Kassel, in Magdeburg sowie im Jade-Weser-Park. Auf einer Konversionsfläche von insgesamt 49.030 qm entstehen ca. 5.097 qm Logistik- sowie 2.806 qm Büro- und Sozialfläche. Auf den Außenflächen kommen 389 Stellplätze für Lieferfahrzeuge hinzu.

**Hannover.** Der Projekt- und Gebietsentwickler **BPD** (Bouwfonds Immobilienentwicklung) hat den Grundstein für die neuen Wohnungen im Bauvorhaben „Louis´Grün“ gelegt. Die Eigentumswohnungen sind zu fast 40 Prozent ausverkauft. Das Ensemble aus sechs Mehrfamilienhäusern ist großzügig und barrierefrei angelegt. Einige Wohnungen sind als sogenannte Dual-Key-Wohnungen konzipiert. Sie passen sich flexibel den jeweiligen Lebensphasen der Bewohner an und bestehen aus einer größeren und einer angegliederten kleinen Nebenwohnung, die je nach Bedarf als Einheit oder getrennt genutzt werden können. So haben mehrere Generationen die Möglichkeit, nah beieinander zu leben. Ab Ende 2022 sollen die ersten Bewohner einziehen.



## Interview

**Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability im Immobilienbereich von Union Investment, über nachhaltige Investments, die Verantwortung von Investoren und die Brancheninitiative „ESG Circle of Real Estate“ (ECORE), die das Unternehmen im Jahr 2020 mitgegründet hat**



### **„Der Klimawandel ist aktuell das zentrale Thema“**

**Welcher der drei Buchstaben bei „ESG“ ist für Union Investment derzeit am wichtigsten?**

**Jan von Mallinckrodt:** Der Klimawandel ist aktuell das zentrale Thema, das uns alle beschäftigt und natürlich auch für Investoren wie **Union Investment** immer wichtiger wird. Da Immobilien in ihrem gesamten Lebenszyklus nicht unerheblich zum CO<sub>2</sub>-Abdruck beitragen, wollen wir an dessen Reduzierung mitwirken. Insofern steht das „E“ im Vordergrund unserer Aktivitäten. Aber auch das „S“ und das „G“ werden immer wichtiger. Als Investoren fühlen wir uns auch verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich unsere Mieter wohl fühlen und gesund bleiben in unseren Gebäuden. Das ist unsere soziale Verantwortung. Und natürlich tragen wir auch in unserer Eigenschaft als Investor und Unternehmen eine generelle Verantwortung, wenn es um die Umsetzung von Regularien und Gesetzen auf nationaler und europäischer Ebene geht.

**Was bedeutet ECORE in diesem Zusammenhang?**

Die Initiative ECORE ist einzigartig und zukunftsweisend. Erstmals haben sich weit über 75 Immobilieninvestoren aus Deutschland, Österreich und der Schweiz unter einem Dach zusammengefunden, um einen gemeinsamen Branchenstandard für mehr Nachhaltigkeit zu entwickeln und um auch voneinander zu lernen, wie die weltweiten Ziele erreicht und damit der Beitrag des Gebäudesektors geleistet werden kann. Auf internationaler Ebene ist ja schon eine Menge passiert, was den Weg dorthin weist: Beispielsweise das Pariser Klimaschutzabkommen, das 2016 in Kraft getreten ist und die Unterzeichner, zu denen auch Deutschland gehört, verpflichtet, die Treibhausgase bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 1990 um mindestens 55 Prozent gesenkt zu haben. Das langfristige Ziel ist die Treibhausgasneutralität bis 2050. Erst kürzlich wurde Deutschland juristisch aufgefordert hier nachzubes-



sern, so dass nun bereits bis 2030 mindestens 65 Prozent Emissionen reduziert werden müssen und das Ziel der Klimaneutralität bereits 2045 zu erreichen ist. Dies ist übrigens nicht nur in Deutschland der Fall, sondern auch in weiteren Investitionsmärkten zu beobachten. Zusätzlich möchte die EU auch noch die Investitionen in nachhaltige Geldanlagen lenken und somit den Green Deal beziehungsweise die Transformation der Wirtschaft vorantreiben. Das sind enorme Herausforderungen, denen sich auch Unternehmen stellen müssen, indem sie immer mehr Regeln befolgen. Das setzt im Übrigen auch Fachwissen voraus und bindet interne Ressourcen. ECORE soll auch dabei Hilfestellung leisten.

### Was genau kann ECORE leisten?

Es geht um die Vergleichbarkeit von Gebäuden und Gebäude-Portfolien. Anhand einer Punkteskala von null bis 100 können alle Stakeholder, wie zum Beispiel Mieter, Anleger und Investoren, erkennen, inwieweit eine Immobilie oder ein Portfolio die Klimaziele und ESG-Kriterien abbildet. Daraus lässt sich dann auch ableiten, wo noch Optimierungspotenzial einer Liegenschaft besteht. Das ECORE-Modell arbeitet auch mit einem konkreten Fahrplan, der festlegt, wo ein Gebäude nach Nutzungsart und Lage auf dem Klimapfad stehen sollte und welche Herausforderungen es noch zu bewältigen hat. Das haben wir natürlich nicht im Kreis der Teilnehmer selbst erhoben, sondern setzen auf bewährte Tools wie in diesem Fall das sogenannte CRREM Tool („carbon risk real estate monitor“). Noch befinden wir uns in der Pilotierungsphase, die vorerst die Nutzungsarten Logistik, Retail, Office und Hotel betrifft. Derzeit werden die Erkenntnisse aus der Pilotierung aufgenommen und gemeinsam Optimierungen vorgenommen, das heißt: nachgeschärft und praxistauglich angepasst. Das erste Scoring für alle, die teilnehmen möchten, ist für Anfang 2022 vorgesehen. Parallel arbeiten wir an weiteren Nutzungsarten wie „Wohnen“. Eines ist aber klar: Um sich als echter Branchenstandard durchzusetzen, muss das Tool eine breite Akzeptanz finden und auch noch internationaler werden. □

Das Interview führte Susanne Osadnik

Vor einem Jahr wurde „ESG Circle of Real Estate“, kurz ECORE, gegründet. Seit dem Frühjahr 2021 gibt es das ESG-Scoring-Modell der Initiative als ganzheitlichen Kriterienkatalog. Über die ESG-Kriterien hinaus werden die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Action Plan on Sustainable Finance der EU und die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens (über z.B. CRREM) abgebildet. Das Scoring wird fortlaufend mit den neuen Instrumenten der EU aktualisiert. Anhand einer Punkteskala von null bis 100 können alle Stakeholder, wie etwa Mieter, Anleger und Investoren, erkennen, inwieweit eine Immobilie oder ein Portfolio die Klima-Ziele und ESG-Kriterien abbildet. Daraus leitet sich im Detail das operative Optimierungspotenzial einer Liegenschaft ab. Das Modell (Open-Source) liefert einen konkreten Fahrplan, mit welchen Maßnahmen die ESG-Ziele erreicht werden können. Neben der breiten Marktabdeckung sind der operative Nutzen für jeden Investor/ Anleger und die Vergleichbarkeit in seiner Peer-Group bei adäquatem Aufwand zentraler Bestandteil dieses ESG-Scorings. Das Scoring-Modell besteht aus den drei Clustern, Governance, Verbräuche und Emissionen sowie Asset Check. Im „Cluster I–Governance“ stehen Nachhaltigkeit und Management im Portfolio, Kommunikation und externe Qualitätssicherung (Nachweise, Ratings) im Vordergrund. Analysiert wird unter anderem, ob Mieterausschlusskriterien angewendet oder grüne Mietverträge abgeschlossen wurden. Im „Cluster II–Verbräuche und Emissionen“ sind die zentralen Themen Energieverbrauch, CO2-Emissionen, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen und die Bewertung „Paris-Ready“ (Abgleich mit den Zieldaten für 2030) zu nennen. Das „Cluster III–Asset Check“ umfasst acht qualitative Themenfelder: Gebäudeautomation, Hülle und Technik, Ressourcen, Nutzerkomfort, Ökonomie, Lage, Maßnahmen im Betrieb sowie Zukunftsfähigkeit.



## Zu guter Letzt

### **Bohrturm vor Borkum? Nein danke!**

Es ist schon seltsam: Da gibt es abseits von Corona und dem wirtschaftlichen Neustart offenbar kaum ein drängenderes Thema als Klimaschutz innerhalb der Europäischen Union und zeitgleich planen die Niederländer, direkt vor der deutschen Nordsee-Insel Borkum, Erdgas zu fördern. Das Unternehmen **ONE-Dyas B.V.** möchte an der Grenze zu Deutschland dafür eine Plattform errichten. Von dort soll bis in den deutschen Teil der unterirdischen Lagerstätte gebohrt werden.

Noch perfider wird die Geschichte vor dem Hintergrund eines brisanten Urteils des Bezirksgerichts Den Haag, von dem der Ölkonzern Shell erst im Mai dazu verdonnert wurde, seinen Treibhausgasemissionen bis 2030 um netto 45 Prozent gegenüber dem Stand von 2019 zu reduzieren. Es ist das erste Mal, das ein multinationales Unternehmen per Gerichtsbeschluss verpflichtet wurde, seinen Beitrag zum Erreichen der Pariser Klimaschutzziele zu leisten. Das hat Umweltverbände auf der ganzen Welt frohlocken lassen – zumal **Shell** auch noch von einer Umweltorganisation in Kooperation mit 17.000 niederländischen Bürgern verklagt worden war – und gewonnen hatte. Und jetzt das: Eine Erdgasplattform keine 500 Meter von deutschen Hoheitsgewässern entfernt und rund 20 Kilometer vor der Küste Borkums.

Das hat zunächst Umweltverbände und Tourismuswirtschaft auf den Plan gerufen; denen aber schnell auch

andere gewichtige Stimmen in Niedersachsen folgten. Auch für den Umweltminister des Landes passt es „nicht in die Zeit“, auf europäischer Ebene lang und breit über Klimaschutz zu diskutieren und gleichzeitig solche Pläne umsetzen zu wollen. Da europäisches Recht bei derartigen Vorhaben umfassende Beteiligungen der betroffenen Nachbarstaaten vorsehe, wolle man die auch nutzen – und zwar ausgiebig. Laut Minister **Olaf Lies** (SPD) arbeite man gerade an einer Novelle des Nationalparkgesetzes, die vorsieht, Erdöl- und Erdgasförderung zu verbieten. Allein den Grünen im Land fehlt der Glaube an diese Maßnahme. Denn der Minister kündige ein Bohrverbot im Wattenmeer bereits seit Langem an, ohne dass sich etwas in diese Richtung tue. Und **Bernd Althusmann** (CDU), seines Zeichens Wirtschaftsminister von Niedersachsen, kündigte zwar am vergangenen Mittwoch im Parlament an, man werde den Niederlanden keine Genehmigung für Bohrungen bis in den deutschen Teil der unterirdischen Lagerstätte erteilen, räumte aber auch ein, dass die grundsätzliche Genehmigung des Projekts mit einer Förderplattform einige hundert Meter von der Grenze entfernt nicht gestoppt werden könne. Ein Rechtsstreit scheint aus seiner Sicht unvermeidlich. Tatsächlich? Warum war das niederländische Königspaar ausgerechnet vergangene Woche zu Besuch in Deutschland? □

**rohmert**medien

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

tagesaktuell. kostenlos. informativ.



## Hannover

Die **DKW AG**, Projektentwickler mit Fokus auf nachhaltige Gewerbeimmobilien, entwickelt in Hannover direkt am Hauptbahnhof in der Königstraße 2. Die Gewerbebauprojektentwicklung beinhaltet ein Ensemble bestehend aus einem wertigen denkmalgeschützten Altbau, sowie einem parallel zu den Gleisanlagen nach grünem Baukonzept geplanten Neubau mit einer Gesamtfläche von rund 9.600 Quadratmeter Bruttogrundfläche und 44 Tiefgaragenstellplätzen. Die Fertigstellung des Projekts ist bis Ende 2023 geplant. „Hannover ist ein stark wachsender Wirtschaftsstandort mit einer weiterhin starken Nachfrage nach Büroraum. Mit unserem Green-Building-Konzept können wir den Bedarf nach modernen Büroimmobilien decken und gleichzeitig durch eine Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden“, sagt **Stefan Röschert**, Geschäftsführer der Projektentwicklung. „30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen im Gebäudesektor. Uns kommt bei der Erreichung der Pariser Klimaziele eine Schlüsselrolle zu.“ Das Green-Building-Konzept der DKW AG sieht die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen beziehungsweise recycelten Rohstoffen vor sowie die Implementierung energetischer Standards (mind. KfW 55 sowie 51 % erneuerbare Energien).

## Impressum

### Verlag:

#### Research Medien AG

Nickelstraße 21  
33393 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon: 0 52 42 - 90 12 50  
Fax: 0 52 42 - 90 12 51

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)

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

### Chefredaktion:

Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)  
Im Grund 6,  
21639 Neu Wulmstorf  
Telefon: 0 41 68 - 82 50

**stellv.:** Richard Haimann

**Redaktion:** susanne.osadnik@gmail.com

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlagsleitung:** Marion Götza  
([info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de))

**Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage**

## Firmen und Personen

Amazon (19), Analyse & Konzepte immo.consult (19), Angermann Real Estate (8,9), Art-Invest Real Estate (11), BPD (19), Cain International (6), Colliers (17,18), DGNB (6), DKW (23), evoreal (14), FREO (6), Grossmann & Berger (7,10), HCOB (6), IPH (12), IServ (4), Kappe Projektentwicklung (4), Lynk & Co (11), ONE-Dyas B.V. (20), Panattoni (19), Real I.S. (8), realxdata (3), Saga (2), Shell (20), Union Investment (15,16,21), Von Poll Immobilien (5,6).

Althusmann, Bernd (22); Claus, Thorsten (6); Gräff, Susanne (14); Hielscher, Sven (1); Jähnichen, Lars (12,13,14); Lies, Olaf (22); Ludwig, Jörg (4); Ludwig, Sandra (10); Möller, Martin, (19); Röschert, Stefan (23); Scheidecker, Lars (16); Sudmann, Heide (1,2); von Grone, Eckbrecht (18); von Mallinckrodt, Jan (20,21); von Schmidt, Nils (17,18); Welker, Johannes (8).