Der
Immobilien Brief
Hamburg und der Norden

Hamburg / Norddeutschland

Zu wenig Baumaterial, zu wenige Bauarbeiter. Im Norden wurden 2021 fast 6.000 Wohnungen gebaut. Dafür wurden aber weniger neue Bauprojekte gestartet als geplant Seite 2

Norddeutsche Superstars. Hamburger müssen für eine neu gebaute Eigentumswohnung 3,5 Jahre länger sparen als Käufer in Oldenburg Seite 5

Braunschweigs Büroimmobilienmarkt bleibt stabil Seite 10

Grüner Wasserstoff aus Meck-Pomm. Im Landkreis Ludwigslust-Parchim entsteht die erste kommerzielle Energiefabrik des Landes Seite 11

Mehr Bus, weniger Auto. Ein Modellprojekt in Meck-Pomm soll mehr Menschen für öffentliche Verkehrsmittel begeistern Seite 12

Greifswald gewinnt, Rügen verliert. Auch in Meck-Pomm hat Corona Spuren hinterlassen. 2021 kamen rund zehn Prozent weniger Gäste in den Norden Seite 18

Wenn weniger mehr ist … Die intelligente Steuerung der eigenen vier Wände spart Geld und CO2-Emissionen Seite 19

„Die Zeit für Sonntagsreden ist vorbei ...“. Die Immobilienbranche ist nach wie vor eine Männerwelt. In Verwaltung und Buchhaltung sind Frauen indes selbst in Führungspositionen gern gesehen Seite 21

Interview

„Die derzeitige Entwicklung birgt viele Unsicherheiten, mit denen Auftraggeber und Auftragnehmer umgehen müssen. Das ist ein Lernprozess“, Björn Motzkus, Niederlassungsleiter Hochbau Nord des Bauunternehmens PORR in Hamburg, über das Wohnungsbaupotenzial in Norddeutschland, den Umgang mit steigenden Baukosten und die Zukunft der Partnermodelle Seite 14

Impressum Seite 23

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

dieser Tage fällt es uns vermutlich allen schwer, auszublenden, was um uns herum passiert. Die Bibelfesten unter uns mutmaßen schon, ob die Offenbarung des Johannes nicht doch mehr ist als ein religiöses Hirngespinst. Im letzten und einzigen prophetischen Buch des Neuen Testaments findet sich die Allegorie der vier apokalyptischen Reiter. Sie verkörpern die Pest, den Krieg, die Teuerung und den Tod – und damit den Weltuntergang.

Nach einem lebensbedrohenden Virus, das uns seit zwei Jahren im Klammergriff hat, tobt in Europa ein brutaler Krieg. Als Auswirkung davon wird alles um uns herum nicht nur teurer, sondern könnte in manchen Ländern sogar für Hungersnot sorgen. Und die Chancen, dass uns die ganze Welt in Folge eines atomaren Unfalls (wenn irgendeine Rakete mal wieder ihr Ziel verfehlt) um die Ohren fliegt, sind inzwischen größer als wir je gedacht hätten.

Da ist es ganz gut, dass wir uns zur Ablenkung mit drängenden Fragen beschäftigen müssen, die keinen Aufschub dulden. Bevor Putins Wahnsinn die Welt ereilte, ging es den meisten Menschen darum, so schnell wie möglich wieder ihr Vor-Corona-Leben aufnehmen zu können. Das Wiedererlangen vermeintlich eingeschränkter Freiheit sollte auch den Weg für eine rasche Erholung der Wirtschaft ebnen – und das hätte vielleicht auch geklappt. Aber dann kam der 24.2.2022 und hat alles verändert.

Jetzt brauchen wir dringend Antworten auf solche Fragen: Wie wollen wir auf unbestimmte Zeit zehntausende Geflüchtete unterbringen und ihnen möglicherweise dauerhaft eine Perspektive bieten? Wie kann man sich unabhängig von russischen Energie-Ressourcen machen?

Situative Politik ist gefragt wie nie zuvor. Zwei, die das beherrschen, sind Robert Habeck und Daniel Günther. Beide kennen sich schon lange, haben gemeinsam Politik in Schleswig-Holstein gemacht und schafften jetzt auf kurzem Dienstweg zwischen grünem Bundeswirtschaftsminister und CDU-Landesvater mal eben Fakten: Der Bund und Schleswig-Holstein wollen den Bau eines LNG-Terminals in Brunsbüttel vorantreiben – und zwar im Eiltempo. Fünfeinhalb Jahre Bauzeit? Muss schneller gehen. Die grüne Basis ist mehr als ungehalten, kann aber auch nicht so vehement widersprechen wie sie wollte. Schließlich hat ihr eigener Minister das Ganze eingestiehlt. Unabhängigkeit von russischem Gas versus Energiewende, die „weg vom Gas“ bedeutet. Ad-hoc-Entscheidung gegen langfristige Umsetzung von Klimazielen. (Sorry, Greta, aber das wird wohl erst mal nichts werden.) Ob das Unterfangen von Habeck und Günther zur schnellen Lösung eines gravierenden Problems beitragt, darf verneint werden. Denn egal, wie lange der Bau eines Gas-Speichers dauert – es ist immer zu lange, um nicht weiterhin an Putins Energie-Tropf zu hängen. Das ist nur eine bittere Erkenntnis der letzten Tage. Die andere ist: Wir sind alle Geiseln eines Despoten, dem wir nicht beikommen können, wenn wir nicht selbst den Weltuntergang heraufbeschwören wollen.

In der Hoffnung, dass Verstand und Menschlichkeit obsiegen mögen, wünsche ich uns allen weiterhin Zuversicht,

vielen herzlichen Dank für Ihre Treue,

Ihre Susanne Osadnik

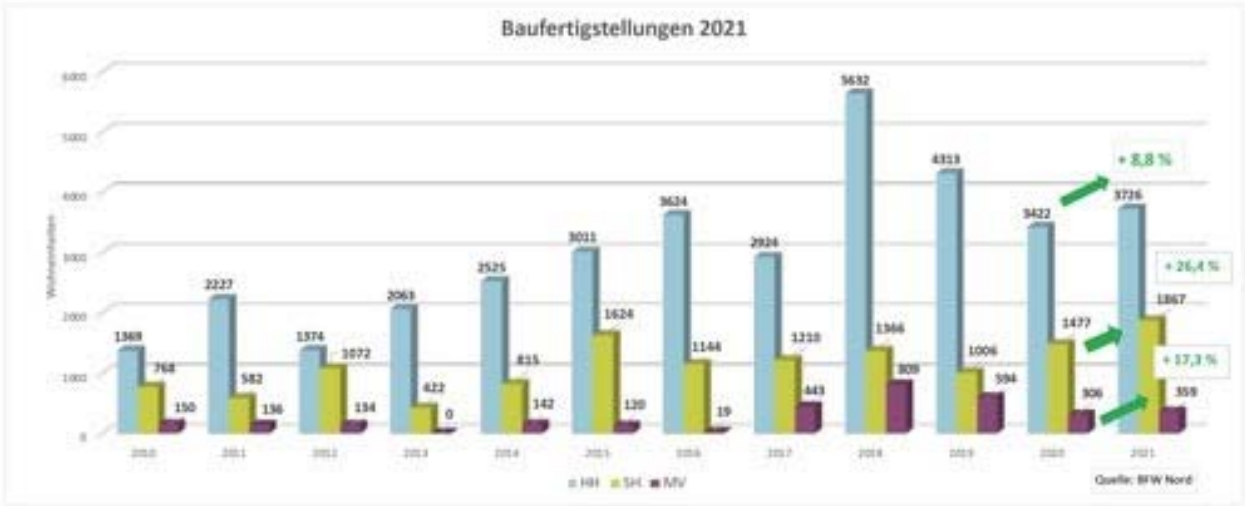
Norddeutschland

Zu wenig Baumaterial, zu wenige Bauarbeiter

In Norddeutschland wurden im vergangenen Jahr von den Mitgliedsunternehmen des Landesverbands Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) 2021 fast 6.000 Wohnungen gebaut. Das ist zwar eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Dafür konnten aber wesentlich weniger neue Bauprojekte gestartet werden als geplant

Die Mitgliedsunternehmen des Landesverbands Nord des **Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** (BFW) 2021 haben in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein 5.952 Wohnungen fertiggestellt. Das ergab das jährliche Neubaumonitoring des Verbandes. Der BFW Landesverband Nord repräsentiert die mittelständische private Immobilienwirtschaft. 2021 stellten die Mitgliedsunternehmen allein in Hamburg 3.726 Wohnungen fertig. Das bedeutet ein Plus von 8,8 % gegenüber 2020. In Schleswig-Holstein erhöhte sich die Zahl der neuen Wohnungen sogar um 26,4 % – von 1.477 im Jahr 2020 auf 1.867. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im vergangenen Jahr 359 Wohnungen fertiggestellt, das sind 17,3 % mehr als 2020. „Was 2021 erstellt wurde, resultiert aus den Planungen der letzten Jahre... Seit dem letzten Jahr hat sich die Situation auf den Baustellen aber nochmals verschärft. Wir haben mit Materialknappheit, steigenden Preisen und Fachkräftemangel zu kämpfen...“, sagt **Sönke Struck**, der Vorstandsvorsitzende des BFW Landesverbands Nord.

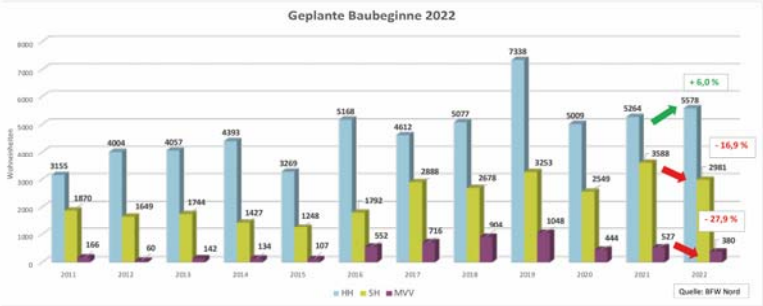
Anders sieht es beim Baubeginn neuer Projekte aus. Vor einem Jahr hatten die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverbands Nord angegeben, dass sie 2021 mit dem Bau von 9.379 Wohnungen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein beginnen wollen. Tatsächlich realisiert wurde der Baubeginn aber nur in 6.316 Fällen. In Hamburg ging ihre Zahl im Vergleich zu 2020 um 8 % auf 4.180 zurück. In Mecklenburg-Vorpommern sank sie um 42 % und in Schleswig-Holstein um 34 %. „Bei den realisierten Baubeginnen sehen wir zum einen die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie zum anderen die mangelnden Kapazitäten auf den Baustellen. Die Planungs- und Genehmigungsprozesse haben zum Teil erheblich länger gedauert, aber auch die Situation bei der Vergabe von Bauleistungen hat sich drastisch verändert. Es mangelt nicht nur an den Kapazitäten beim Personal, sondern jetzt auch beim Material“, so Struck. „Dennoch sind die Zahlen weiterhin vielversprechend. In Schleswig-Holstein waren die letzten beiden Jahre eher ein Ausreißer nach oben. Wir

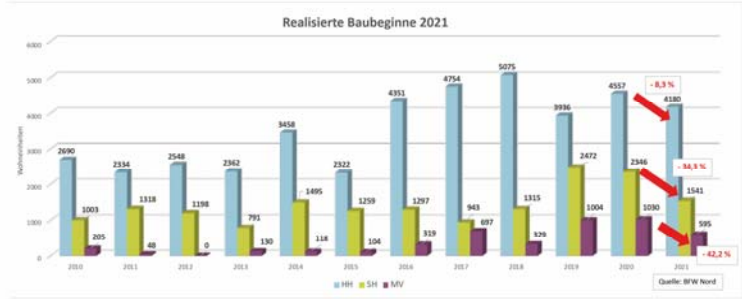


haben hier trotz eines Rückgangs von 34 % das drittbeste Ergebnis seit 2010. Insofern erwarten wir in den nächsten Jahren erneut gute Fertigstellungszahlen."

Mehr als 5.000 neue Wohnungen in Hamburg geplant

Für das Jahr 2022 planen die BFW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg den Baubeginn von 5.578 Wohnungen. Das bedeutet eine Steigerung von 6 % gegenüber der Vorjahresumfrage. „Darunter fallen auch etliche Baubeginne, die schon für 2021 geplant gewesen waren, aber verschoben werden mussten", so Struck. „Mit Blick auf diese Zahl halten wir es grundsätzlich für machbar, in Hamburg insgesamt 10.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Aber dafür müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Bei den momentanen Engpässen auf den Baustellen wird es sehr schwierig."





In Mecklenburg-Vorpommern sank die Zahl geplanten Baubeginne um 28 %, in Schleswig-Holstein um 17 %. „Wir bewegen uns aber auch hier immer noch auf einem hohen Niveau", lautet die Einschätzung von Struck.

Allerdings gibt der Verband zu bedenken, dass die Zahlen erhoben wurden, bevor die KfW-Förderungen für den Bau von energieeffizienten Häusern eingestellt wurden. Eine Umfrage des BFW Bundesverbands

Norddeutschland

Schwerin. Im Landtag ist über Ladenöffnungszeiten in Mecklenburg-Vorpommern diskutiert worden. Der Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit **Reinhard Meyer**, machte deutlich, dass es bereits einen Spielraum gibt, Läden auch offen zu halten.

Das Ladenöffnungsgesetz M-V lässt bereits jetzt montags bis freitags den gewerblichen Verkauf ohne zeitliche Begrenzung und am Samstag bis 22.00 Uhr zu. Von dieser Möglichkeit wurde in der Vergangenheit schon Gebrauch gemacht.

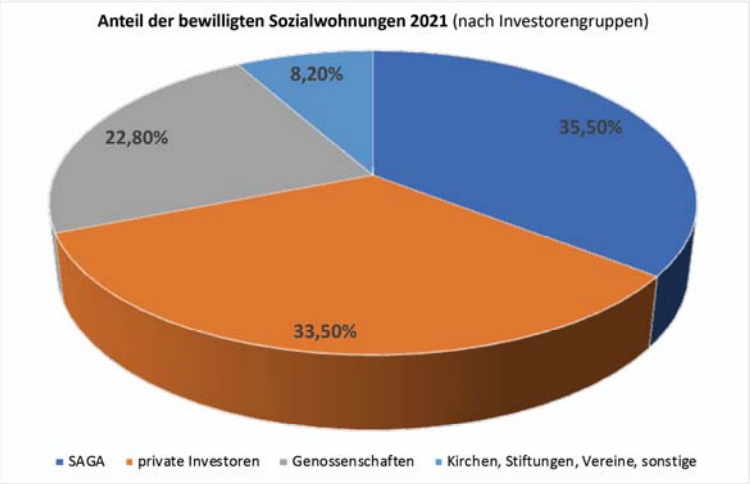
Daneben können auch noch in bestimmten Orten die Regelungen der Bäderverkaufsverordnung in Anspruch genommen werden. Dann ist eine Sonntagsöffnung vom 15. April bis zum 30. Oktober im Rahmen der Bäderverkaufsverordnung gestattet.

Eine weitere Möglichkeit bietet die Regelung des § 6 Ladenöffnungsgesetz, der an vier Sonntagen im Jahr einen gewerblichen Verkauf aus besonderem Anlass zulässt. Das sei landesweit eine zusätzliche Anzahl von Sonntagen, an denen unter Ein-haltung der gesetzlichen Voraussetzungen eine Öffnung der Geschäfte möglich wäre.

„Dennoch ein bloßes Handels- bzw. Erwerbsinteresse besitzt keine rechtlich tragfähige Grundlage. Der verfassungsrechtliche Sonn- und Feiertagsschutz muss gewahrt werden", so Meyer.

aus dem Februar 2022 zeigt, dass dadurch bundesweit der Bau von rund 8.000 Wohneinheiten allein bei den Mitgliedsunternehmen des BFW gefährdet ist. Viele Immobilienunternehmen müssen neu kalkulieren oder geplante Projekte abbrechen, weil die meisten Vorhaben inklusive KfW-55-Förderungen kalkuliert worden waren. „Der Wohnungsbau ist nicht einfacher geworden in den letzten Jahren. Grundstücke sind rar gesät, die Auflagen werden immer umfangreicher, die Kosten steigen und gleichzeitig sollen die Mieten bezahlbar bleiben. Insofern sind wir stolz darauf, mit welcher Kontinuität unsere Mitgliedsunternehmen neue Wohnungen schaffen. Allerdings sind wir nicht erst seit heute an einem Punkt, wo bezahlbarer und gleichzeitig nachhaltiger Wohnraum ohne Förderungen nicht mehr zu realisieren ist“, sagt Struck.

Auch an den geförderten Wohnungen hat die private Wohnungswirtschaft einen deutlichen Anteil. So ergaben die Zahlen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), dass 2021 ein Drittel der Bewilligungen für geförderten Wohnraum auf die privaten Investoren entfielen. □



Norddeutschland

Salzgitter. Die **Carestone Gruppe** aus Hannover hat das Grundstück und die Immobilien des „Waldkurhauses“ in Salzgitter-Lichtenberg erworben. Das Unternehmen plant auf dem Gelände einen Neubau für die stationäre Pflege und eine Erweiterung des bestehenden Angebotes von 60 auf 110 Plätze. Baustart ist für das erste Quartal 2023 avisiert. Das „Waldkurhaus“ in Salzgitter-Lichtenberg hat eine lange Tradition: Seit 1980 wurde das Altenwohn- und Pflegeheim inhabergeführt betrieben. Aufgrund eines Instandhaltungsstaus konnten die ursprünglich 60 zur Verfügung stehenden Pflegeplätze zuletzt nicht mehr voll belegt werden. Ende 2021 musste der Betrieb dann eingestellt werden. Jetzt entwickelt die Carestone Gruppe in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro **Huder-Jung-Haemmerli** aus Salzgitter einen Ersatzneubau. Das neue Pflegezentrum wird aus fünf Gebäudeteilen bestehen, die in ihren Abstufungen die besondere Hanglage architektonisch berücksichtigen. Zudem haben sich die Planer an der umliegenden Bebauung orientiert, so dass sich das neue Gebäude harmonisch in die Nachbarschaft einfügen wird. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden von den Dachterrassen über die gesamte Stadt blicken können.

Skyline Hamburg; Quelle: Fotolia

Norddeutschland

Norddeutsche Superstars

Hamburger müssen für eine neu gebaute Eigentumswohnung 3,5 Jahre länger sparen als Käufer in Oldenburg. Und obwohl Immobilien sowohl in Hamburg als auch in Oldenburg und Bremen wieder teurer geworden sind, werden immer mehr Wohnungen gekauft. Im vergangenen Jahr wurden Rekordumsätze erzielt

Der norddeutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich von den Auswirkungen der Pandemie unbeeindruckt und gilt für Privatanleger wie auch institutionelle Anleger nach wie vor als eine der wertstabilsten Anlageformen. In den vergangenen Jahren erreichte der Wohnimmobilienmarkt an den untersuchten Standorten Hamburg, Bremen und Oldenburg mit einem Wachstum des Transaktionsvolumens von 22,7 % zwischen 2016 und 2020 ein neues Rekordergebnis.* Dabei verzeichnete Oldenburg den stärksten Anstieg des Umsatzes: Von rund 550 Mio. € in 2016 stieg das Gesamttransaktionsvolumen um 55 % auf über 860 Mio. € bis 2020 an. Ferner liegt nach Berechnungen von **Robert C. Spies** der Erschwinglichkeitsfaktor** beim Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung mit 12,7 am höchsten in Hamburg, gefolgt von Bremen mit 10,3 und Oldenburg mit 9,1. So müssen Hamburger für eine durchschnittliche 80 qm Neubau-Eigentumswohnung bei 12,7 Jahreshaushaltsnettoeinkommen mehr als 3,5 Jahre länger auf Wohneigentum „sparen“ als Oldenburger. Ein ähnliches Bild zeichnet sich im Bestand ab: Hamburg verzeichnet einen Faktor von 9,3, gefolgt von Bremen mit 8,2 und Oldenburg mit 6,7.

„Angesichts des niedrigen Zinsniveaus, dem Mangel an Anlagealternativen und der steigenden Inflationsrate wa-

Von der Planung bis zum fertigen Projekt. Wirtschaftlich und sicher.

PORR GmbH & Co. KGaA . Hochbau Nord
Beim Strohhause 17, 20097 Hamburg
www.porr.de

T +49 40 80 80 65-500
E hamburg.hochbau@porr.de

PORR

ren die Wohnimmobilienstandorte Hamburg, Bremen und Oldenburg auch in 2021 von einem deutlichen Nachfrageüberhang bei einem gleichzeitig äußerst limitierten Objektangebot geprägt. Dabei hat die Corona-Pandemie die Attraktivität der Anlageform Wohnen noch einmal erhöht, was unter anderem auf ihre stabilen Erträge mit niedrigem Ausfallrisiko zurückzuführen ist. Zudem weist sie geringe Wertschwankungen und hohe Liquidität auf", sagt **Peter Kaiser**, Leiter Research bei Robert C. Spies. „Der ‚Einsperr-Effekt' durch Corona hat bei vielen Menschen für eine Bewusstseinsschärfung hinsichtlich Wohneigentum und -qualität gesorgt. Aktuelle Megatrends wie Homeoffice, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Mobilität, aber auch die Urbanisierung und der demographische Wandel werden noch stärker Einfluss auf das Wohnen und Leben der Zukunft haben."

Hamburg: Veränderte Wohnbedürfnisse prägen das Marktgeschehen

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Hamburg ist ungebrochen hoch und trifft weiterhin auf ein zu geringes Angebot, was weiter steigende Preise zur Folge hat. So erzielten 2021 Eigentumswohnungen zum Kauf in sehr guten Lagen im Bereich Neubau Top-Quadratmeterpreise von bis zu 17.500 €, der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag bei 7.100 €. Somit stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise um 51 % in den vergangenen fünf Jahren (Quelle: RIWIS). Die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Neubaubereich lagen bei 15,50 €/qm, in der Spitze konnte ein Mietpreis von 24 €/qm verzeichnet werden. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand erreichten in sehr guten Lagen in der Spitze Kaufpreise von bis zu 2,1 Mio. €, im Durchschnitt etwa 750.000 € (Quelle: Robert C. Spies und **RIWIS**).

Weiterhin stark gefragt sind Toplagen rund um die Außenalster, in der HafenCity, den Elbvororten sowie im Alstertal. Stadtteile wie Wilhelmsburg und Rothenburgsort, wo sich Eigentumswohnungen überdurchschnittlich verteuert haben, rücken sichtbar in den Fokus von Kunden. „Im Zuge der Pandemie haben Kaufinteressenten verstärkt wahrgenommen, dass Wohnimmobilien in Hamburg ein krisensicheres Investment sind. Doch attraktive Opportunitäten vor allem in Innenstadtlage sind rar. Daher schauen sich vor allem Familien und Berufstätige mit flexiblen Arbeitsmodellen zunehmend im Umland von Hamburg um oder richten ihren Blick auf Standorte wie Bremen und Oldenburg", beobachtet **Sidney Cline-Thomas**, Geschäftsführer für den Bereich Wohnen von Robert C. Spies in Hamburg. Durch die Phase der Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen haben Parameter wie Wohn- und Bauqualität an Wert bei Käufern gewonnen. Zudem hat das Bedürfnis nach einem eigenen Zuhause, einem zusätzlichen Arbeitszimmer und einem Garten oder Balkon das Suchprofil der Kunden maßgeblich geprägt. „Insbesondere der Trend zum Homeoffice verändert gegenwärtig die Wohnbedürfnisse der Menschen. Für Käufer wird der Wert des Arbeitszimmers immer wichtiger. Daher suchen sie in innenstädtischen Lagen vermehrt nach kleinteiligeren Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass dieser Trend die Corona-Krise überdauern wird", so Cline-Thomas.

Auch 2022 wird die Nachfrage nach Wohneigentum in Hamburgs Innenstadt- und Randlagen sowie das Preisniveau noch einmal deutlich anziehen. Ein besonderer Blick richtet sich weiterhin auf die Entstehung großvolumiger Quartiersentwicklungen, die nach ihrer Fertigstellung das Erscheinungsbild der Hansestadt prägen werden. So werden auf der Insel Kleiner Grasbrook in der HafenCity rund 3.000 Wohnungen und 16.000 Arbeitsplätze sowie im Holsten Quartier in Altona mehr als 1.200 Wohnungen sowie Büros, Gewerbeeinheiten, Hotels und eine Schulerweiterung entstehen. Die Science City Bahrenfeld, die Wohnen, Forschung und Wissenschaft in Bahrenfeld vereint, wird Kaufinteressenten und Investoren ebenfalls stark anziehen: Hier sind 2.500 Wohnungen auf 125 Hektar geplant. Im neuen Stadtteil Oberbillwerder sollen auf einer Fläche von 118 Hektar 6.000 bis 7.000 Wohneinheiten für bis zu 14.000 Menschen sowie mehrere tausend Arbeitsplätze realisiert werden.

Bremen: Neubau-Eigentumswohnungen verteuern sich um knapp ein Drittel

In Bremen sind und bleiben Wohnimmobilien der „sichere Hafen". Neubautätigkeiten und Quartiersentwicklungen – wie die Überseeinsel, das Tabakquartier, das **Hachez**-Quartier, das Kornquartier sowie die Entwicklungen auf dem ehemaligen **Coca Cola**- und **Könecke**-Gelände – schaffen mehr Angebot. „Im nationalen Vergleich hat sich Bremen gewissermaßen zur ‚Hauptstadt der Quartiere' entwickelt. Gerade in einem Stadtstaat wie Bremen mit hoher Flächenkonkurrenz sind städtische Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebrachen gegenüber Neuversiegelung von Freiflächen ‚auf der grünen Wiese' ein Gebot der Stunde zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen", so Peter Kaiser. Zudem erfreut sich der Bremer Wohnimmobilienmarkt durch regionale Käufer, Stiftungen, Family Offices und institutionelle Anleger einer starken Nachfrage, die das Angebot deutlich übertrifft.

Analog zur wachsenden Nachfrage haben sich auch die Immobilienpreise 2021 über alle Lagen hinweg erhöht. So sind die Kaufpreise für Neubau-

Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren um knapp ein Drittel (32,4 %) gestiegen (Quelle: RIWIS). Eigentumswohnungen zum Kauf erzielten in sehr guten Lagen im Bereich Neubau Top Quadratmeterpreise von bis zu 6.500 €, die Spitzenmieten lagen bei 14,70 €/qm. Im guten Wohnwertsegment konnte in Bremen durchschnittlich ein Kaufpreis von 4.100 €/qm im Bestand sowie eine Durchschnittsmiete von 10,50 €/qm im gleichen Preissegment erreicht werden. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand verzeichneten in sehr guten Lagen in der Spitze Kaufpreise von bis zu 1,5 Mio. €. Eigenheime mit gutem Wohnwert erzielten durchschnittlich einen Kaufpreis von 650.000 € (Quelle: Robert C. Spies). „In Bremen ist das Preisniveau noch moderat, sodass sich für Kaufinteressenten gute Wertzuwachspotenziale auch abseits der sehr guten Lagen eröffnen“, sagt **Khaled Hadidi**, Geschäftsführer für den Bereich Wohnen von Robert C. Spies in Bremen. Neben den Toplagen wie Oberneuland, Schwachhausen und die Östliche Vorstadt weichen Käufer vermehrt auf Potenziallagen wie Neustadt oder Walle aus. Bedingt durch die Pandemie hat das mobile Arbeiten den Such- und Pendelradius von Käufern erweitert. „Dabei gewinnen Kriterien wie die Qualität der Breitbandverfügbarkeit an Bedeutung“, so Hadidi.

Die dynamische Entwicklung wird sich auch in 2022 fortsetzen: Im innerstädtischen Bereich werden Potenziale wie die Entwicklung von ehemaligen Gewerbearealen zu urbanen Quartieren genutzt. So wird auf der Brachfläche des Neustadtgüterbahnhofs das gemischt-genutzte urbane Quartier „Spurwerk“ realisiert. Darüber hinaus soll auf dem ehemaligen Sparkassen-Areal am Brill der geplante Uni-Campus der City den notwendigen Nutzungsmix und neue Wachstumsimpulse bescheren sowie zugleich zum Schaufenster des Forschungs- und Wissenschaftsstandorts Bremen avancieren. Mit Blick auf Bremen-Nord wird auf dem Areal des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Höövt“ künftig ein neues „Stadtquartier am Alten Speicher“ mit 150 Wohnungen sowie weiteren Nutzungsformen entstehen. Ferner wird mit dem „Steingut-Quartier“ in Grohn ein neues gemischt-genutztes und urbanes Quartier realisiert, in dem Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Freiräume im Fokus stehen. „Bremen bietet eine sehr gute Basis, um in diesem Jahr neue Impulse für eine lebenswerte und zukunftsfähige Stadt zu setzen“, so Khaled Hadidi.

Oldenburg: Große Immobiliennachfrage treibt die Immobilienpreise

Als Forschungs- und Technologiestandort verfügt Oldenburg deutschlandweit über hohes Renommee und befindet sich kontinuierlich auf Wachstumskurs. „Für Oldenburg

	Indikator	Hamburg	Bremen	Oldenburg
a	Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen je EW in Euro	25.808	22.604	20.874
b	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt)	1,73	1,76	1,82
c	Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen [b*c]	44.648	39.783	37.991
d	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro, ETW gute Lage Bestand je m²	5.200	4.100	3.200
e	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro, ETW gute Lage Neubau je m²	7.100	5.100	4.300
f	durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnung 80 m² in € gute Lage Bestand [d*80]	416.000	328.000	256.000
g	durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnung 80 m² in € gute Lage Neubau [e*80]	568.000	408.000	344.000
h	**Erschwinglichkeitsfaktor 80m² Bestands-ETW** [f/c]	**9,3**	**8,2**	**6,7**
i	**Erschwinglichkeitsfaktor 80m² Neubau-ETW** [g/c]	**12,7**	**10,3**	**9,1**
	Quellen: a, b: VGR der Länder; d,e: RCS, RIWIS, IVD-Nord; c, f,g, h, i: Eigene Berechnungen Robert C. Spies Research			

sprechen unter anderem eine umsichtige Stadtplanung, eine hohe Wohn- und Lebensqualität, attraktive Fußgängerzonen sowie die angesehene Universität, die für einen stetigen Zuzug von Studierenden sorgt“, sagt **Jan Schneider**, Geschäftsführer für den Bereich Wohnen von Robert C. Spies in Oldenburg.

Auch die Wohnimmobilienpreise zogen in 2021 in allen Lagen weiter an. In den vergangenen fünf Jahren sind die Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen um knapp ein Drittel (32,3 %) gestiegen (Quelle: RIWIS). So erzielten Neubau-Eigentumswohnungen zum Kauf in sehr guten Lagen wie dem Dobbenviertel und dem Gerichtsviertel Top Quadratmeterpreise von über 6.000 €, die Mieten lagen in der Spitze bei 14 €/qm. Eine Wohnung mit gutem Wohnwert erreichte im Neubau einen Durchschnittskaufpreis von 4.300 €/qm sowie eine Durchschnittsmiete von 11,€/qm. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand erreichten in sehr guten Lagen in der Spitze Kaufpreise von bis zu 650.000 €. Im Neubau konnte ein Durchschnittskaufpreis von 440.000 € erzielt werden (Quelle: Robert C. Spies, **IVD-Nord** und RIWIS).

Da Oldenburg eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Einpersonenhaushalten aufweist, suchen besonders junge Menschen derzeit stark nach kleinen Mikroapartments in Zentrumsnähe mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Hier ist nach Abflauen der Pandemie ein zusätzliches Anziehen der Nachfrage durch „zurückkehrende“ Studierende zu erwarten. 2022 stehen Quartiersentwicklungen am Hafen und der Hunte im Vordergrund. „Durch die insgesamt positiven Aussichten wird Oldenburg weiter an Attraktivität für Immobilieninvestoren gewinnen“, so Schneider.

*** Für 2021 liegen noch keine amtlichen Statistiken vor**

**** Erschwinglichkeitsfaktor Eigentumswohnung**
Der Erschwinglichkeitsfaktor zum Kauf einer Eigentumswohnung errechnet sich aus der Relation des Haushaltseinkommens und dem durchschnittlichen Kaufpreis einer Eigentumswohnung.
Der „Erschwinglichkeitsfaktor Eigentumswohnung“ ist als das Vielfache des (kompletten) verfügbaren Haushaltsjahresnettoeinkommens, welches zum Erwerb von Wohneigentum (Kaufpreis einer durchschnittlichen 80 qm Eigentumswohnung ohne Nebenkosten) notwendig ist. Der Faktor dient der Vergleichbarkeit von Standorten unter Berücksichtigung regionaler Wohlstandsunterschiede. □

Union Investment

Y-Towers, Amsterdam, Niederlande

Von High Potential ...

© Team V, a visualisation by Zwartlicht

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

... bis High Performer

5 Hanover Quay, Dublin, Irland

Niedersachsen

Braunschweigs Büroimmobilienmarkt bleibt stabil

Der aktuelle Büroimmobilienmarktbericht für Braunschweig 2022 wurde von der **Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH** (kurz: Altmeppen GmbH) am 10. März 2022 im Rahmen der Veranstaltung „Büroimmobilien in Braunschweig und anderen Mittelstädten" der Öffentlichkeit präsentiert. Das Ergebnis: Im Stadtgebiet von Braunschweig gibt es aufgrund der umfangreichen Fertigstellungen annähernd 2,2 Millionen qm Büroflächen. Die Eigennutzerquote liegt stabil bei etwa 60 %, so dass auf den Vermietungsmarkt rund 930.000 qm entfallen. Der Leerstand wurde zum Jahresende 2021 mit rund 40.000 qm ermittelt, was bezogen auf die Gesamtfläche einer Quote von 1,8 % und einer Zunahme gegenüber 2020 von 3.000 qm entspricht. Aktuell sind nur sieben Objekte mit gut 24.000 qm im Bau. Dafür ist die Pipeline der geplanten Objekte mit 120.000 qm weiterhin gut gefüllt.

Die durchschnittliche Bestandsmiete hat sich um 20 Ct/qm auf 8,70 €/qm netto kalt im Monat erhöht und basiert auf Daten von gut 280 Objekten. Die meisten Mieten liegen zwischen 6,90 €/qm und 11,60 €/qm. Bei den Neuvermietungen betrug die Durchschnittsmiete 9,90 €/qm und liegt somit merklich über dem allgemeinen Mietniveau. Beim Umsatz konnten wie im Vorjahr 36.000 qm sicher ermittelt werden.

Zum Investmentmarkt kann lediglich die Gesamtfläche von 11.000 qm kommuniziert werden, die aus einer Portfoliotransaktion und einem Einzelverkauf stammt. Aufgrund des stringenten Datenschutzansatzes sind keine Aussagen zu Umsatzvolumen, Flächenpreisen und Renditen möglich.

Fazit: Der Büromarkt Braunschweig ist 2021 in Bewegung geraten, hat sich aber trotz der allgemeinen Umstände stabil entwickelt. „Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit deutlich steigenden Inflationsraten könnten die Dynamik am Büromarkt weiter zunehmen lassen", wagt **Stephan Lechelt** als Geschäftsführer der Altmeppen GmbH eine Prognose für die mittelbare Zukunft. Als nächstes ist in Zusammenarbeit mit dem AGV Region Braunschweig aber eine Erhebung zum Thema Homeoffice geplant, um Lechelts These „Das Homeoffice wird keine Auswirkungen auf den Braunschweiger Büromarkt haben!" datentechnisch zu stützen oder zu widerlegen. □

Norddeutschland

Hamburg: **BMO Real Estate Partners Germany** erwirbt in Hamburg für seinen Immobilien-Spezialfonds „Best Value Wohnen III" insgesamt 54 Stadtwohnungen in der City Süd. Die gemeinsame Immobilien-Projektentwicklung von **GBI Unternehmensgruppe** und **Nord Project** am Wandalenweg 5 befindet sich bereits in der letzten Bauphase und wird im Sommer dieses Jahres fertiggestellt. Die Wohnungen mit überwiegend zwei Zimmern, durchschnittlich rund 50 qm Größe und hochwertiger Ausstattung inklusive Einbauküche und Mobiliar sind Teil eines Mixed-Use-Projektes. Zwei Hotels in unmittelbarer Nachbarschaft – the niu Yen und ein Premier Inn – sind ebenfalls kurz vor der Fertigstellung durch die Entwickler. **Jürgen Paul**, Geschäftsführer von Nord Project: „Eigentlich waren Wohnungen planungsrechtlich in diesem als Geschäftsgebiet ausgewiesenen Bereich gar nicht vorgesehen. Nur weil die Hamburger Verwaltung dann eine Mischnutzung ermöglichte, konnten neben Nahversorgung und Gastronomie auch Wohnungen geplant werden. Diese Voraussetzungen haben wir direkt genutzt und zugleich alle damit verbundenen Auflagen für Wohnimmobilien erfüllt, etwa zum Lärmschutz."

Hamburg/Lübeck. Auf dem nördlichen Teil des alten Güterbahnhofs in Lübeck-St. Lorenz baut die **i Live Group** unter Einbeziehung der historischen Güterhallen und des denkmalgeschützten Wasserturms Wohnraum der besonderen Art. Auf den ca. 21.000 qm großen Nordflächen des Quartiers „Neue Meile" soll mit rund 333 Mikroapartments und 153 Serviced Apartments Wohnraum geschaffen werden. Das Gesamtkonzept der Mikroapartments kommt direkt von der i Live Group, während das Konzept der Serviced Apartments unter der Marke Rioca by i Live „brasilianische Lebensfreude" nach Lübeck bringen soll. Das Angebot richtet sich an Studierende, Young Professionals, Pendler/-innen und Touristen. Egal ob eine Nacht, mehrere Monate oder mehrere Jahre. Alles ist möglich. Die Apartments sollen im Jahr 2025 fertiggestellt werden. Das Angebot soll mit Gastronomie, Arbeitsräumen, Sportangeboten sowie einer Kindertagesstätte des **DRK Lübeck** abgerundet werden und durch die Einbindung aller Parteien für ein gemeinschaftliches Miteinander sorgen.

Mecklenburg-Vorpommern

Grüner Wasserstoff aus Meck-Pomm

Im Landkreis Ludwigslust-Parchim entsteht die erste kommerzielle Energiefabrik des Landes. Energie wird künftig dort verbraucht, wo sie erzeugt wird

Mit dem symbolischen „Anbaggern“ haben in Lübesse (Landkreis Ludwigslust-Parchim) die Bauarbeiten für das erste emissionsfreie Gasspeicherkraftwerk im industriellen Maßstab begonnen. Die Wasserstoff- und Methanerzeugungsanlage mit einer Elektrolyseleistung von vier Megawatt ermöglicht die Speicherung und Nutzung von Windstrom für die lokale Energieversorgung des Dorfes Lübesse sowie eines angrenzenden Gewerbegebietes. Zusätzlich werden regenerative Kraftstoffe (e-Fuels) für den Verkehrssektor erzeugt. „Mit der ersten kommerziellen Energiefabrik im industriellen Maßstab in Mecklenburg-Vorpommern kann ein neues Kapitel in der grünen Energieversorgung aufgeschlagen werden. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zum Aufbau einer klimaneutralen Wirtschaft in unserem Land und steigert die Akzeptanz für die Energiewende durch Wertschöpfung vor Ort“, sagte Reinhard Meyer, Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit des Landes.

Ziel: 100 Prozent dezentrale Versorgung mit grünem Strom vor Ort

In den nächsten eineinhalb Jahren sollen auf einer 25.000 qm großen Fläche im Gewerbegebiet von Lübesse Produktionsanlagen zur Erzeugung von Wasserstoff, Methan und Flüssigerdgas (LNG – Liquified Natural Gas) sowie Speicheranlagen und drei Blockheizkraftwerke errichtet werden. Parallel entsteht im Ort ein Nahwärmenetz. Zwei Windenergieanlagen aus dem vorhandenen Windpark werden die Energiefabrik mit grünem Strom versorgen. Der Strom wird in der Energiefabrik zur Herstellung von grünem Wasserstoff genutzt. Aus dem Wasserstoff wird mit biogenem Kohlendioxid synthetisches Methan erzeugt, das im Vergleich zu Wasserstoff leichter zu handhaben und besser speicherbar ist. Das Methan kann als Erdgasersatz in den Blockheizkraftwerken genutzt werden, um Strom und Wärme zu erzeugen, wenn kein Wind weht. Dies ermöglicht vor Ort eine zu 100 Prozent dezentrale Versorgung mit grünem Strom.

„Der dezentrale Ansatz führt dazu, dass Energie dort verbraucht wird, wo sie erzeugt wird. Zudem führen wir die Stromwende mit der Verkehrs- und Wärmewende zusammen und zeigen so, wie Sektorkopplung bereits heute vorangetrieben werden kann. Mit der Energiefabrik leisten wir einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz“, sagt **Bernd Jeske**, Geschäftsführer der **Lübesse Energie GmbH**. Rund 1.200 Tonnen grünes Methan werden jährlich in der Energiefabrik erzeugt. Durch dessen Einsatz für die Energieerzeugung und Kraftstoffproduktion und durch die Umstellung der Wärmeversorgung in Lübesse können jährlich bis zu 30.000 Tonnen Kohlendioxid vermieden werden. „In unserer Gemeinde wird seit vielen Jahren erneuerbarer Strom produziert. Die Energiefabrik macht Lübesse nun zu einem Modelldorf für die Energieversorgung der Zukunft“, sagt Bürgermeister **Burghard Engel**. Das Konzept der dezentralen Energiefabrik ist skalierbar und kann auch auf andere Standorte übertragen werden.

Das Wirtschaftsministerium in Mecklenburg-Vorpommern hat zugesichert, den Bau der Energiefabrik als Modellprojekt aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) mit bis zu 15 Mio. € zu unterstützen.

Über Lübesse Energie

Die Lübesse Energie GmbH wurde 2019 als Projektgesellschaft für die Planung und Errichtung einer Energiefabrik in Lübesse gegründet. Seit 2017 haben der Wasserstoff-Systemanbieter **EXYTRON** aus Rostock und der Windparkentwickler **naturwind** aus Schwerin nach einer wirtschaftlichen Lösung zur lokalen Nutzung von regional erzeugtem Wind- und Sonnenstrom gesucht. Im Ergebnis entstand das Konzept der dezentralen Energiefabriken. Als weiterer Partner trat 2020 die **VR Band Nord eG** aus Flensburg mit in die Gesellschaft ein. Internet: www.luebesse-energie.de. □

Mecklenburg-Vorpomm

Mehr Bus, weniger Auto

Ein Modellprojekt in Mecklenburg-Vorpommern soll dafür sorgen, dass mehr Menschen öffentliche Verkehrsmittel benutzen. Der Bund sponsert das Ganze mit fast 30 Millionen Euro

Wirtschafts- und Verkehrsminister **Reinhard Meyer** hat in Rostock den offiziellen Start für das Modellprojekt Mirror im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Mit Hilfe des Projekts soll der ÖPNV gestärkt und zugleich die größere gesellschaftliche Teilhabe in der Region Rostock ermöglicht werden. Zu den Maßnahmen gehören neue und bessere Verbindungen der Verkehrsunternehmen, digitale Fahrgastinformationen sowie ein neues Mieterticket in Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungsgesellschaften, ein „Teilhabeticket“ zur Nutzung in der Region Rostock sowie die Ausweitung des Semestertickets auf das gesamte Verbundgebiet. „Mit der erfolgreichen Bewerbung des Verkehrsverbundes Warnow und seiner Verbundpartner wird es über das Modellprojekt gelingen, den Öffentlichen Personennahverkehr in Mecklenburg-Vorpommern weiter zu stärken. Vor allem der Fokus auf die soziale Teilhabe über ein Mieterticket und die Ausweitung des Semestertickets wird dazu beitragen, dass mehr Menschen auf den öffentlichen Nahverkehr umsteigen und das Auto öfter stehen lassen. Das ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer klimafreundlichen, bequemen und bezahlbaren Mobilität im Land“, sagte der Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Reinhard Meyer vor Ort.

Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) hat den Verkehrsverbund Warnow (VVW) zusammen mit den Verkehrsunternehmen im VVW, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Landkreis Rostock, dem Land Mecklenburg-Vorpommern und weiteren Beteiligten für die Durchführung des Modellprojektes aus deutschlandweit 160 Bewerbern ausgewählt. Durch das BMDV wurde der Fördermittelbescheid in Höhe von 29,3 Mio. € übersendet. Mit weiteren 2,9 Mio. € fördert das Land Mecklenburg-Vorpommern das Vorhaben. Dazu Bundesminister **Dr. Volker Wissing**: „Wenn wir unsere Klimaziele im Verkehrsbereich erreichen wollen, müssen wir CO2-neutrale Mobilität für jede und jeden sicherstellen. Hier setzt Mirror mit seinem modernen, inklusiven Angebot an. Ich freue mich deshalb sehr, dass wir das Projekt im Rahmen der ÖPNV-Modellprojekte mit insgesamt rund 29,3 Mio. € unterstützen können. Mit unserem Förderprogramm wollen wir dazu beitragen, dass Bus- und Bahnfahren überall in Deutschland einfach, bequem und bezahlbar wird. Mirror wird es den Menschen leichter machen, sich für den ÖPNV zu entscheiden.“

Dr. Volker Wissing

Mit der Förderung aus dem Klimaschutzprogramm des Bundes werden insgesamt 12 ÖPNV-Modellprojekte zur nachhaltigen Verbesserung des Verkehrsangebots, zur Vernetzung der Auskunfts- und Vertriebssysteme sowie zur Entwicklung attraktiver Tarifangebote mit insgesamt bis zu 254 Mio. € bis zum Jahr 2024 unterstützt. Die Vorhaben werden insbesondere mit Blick auf ihr CO2-Reduktionspotenzial wissenschaftlich durch das Fraunhofer IOA begleitet. Ebenfalls wird überprüft, inwiefern besonders wirksame Projekte auf andere Städte und Regionen übertragen werden können.

Stimmen aus der Region:

Claus Ruhe Madsen, Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock: „Zusammen mit unseren Partnern haben wir eine zusätzliche Möglichkeit erhalten, den ÖPNV zu stärken - ein wichtiges Signal für unsere Stadt und die Region. Und ein weiterer Schritt Rostocks auf dem Weg zur Smile City, den wir gemeinsam gestalten. Ganz im Sinne unseres Ziels einer menschenfreundlichen, nachhaltigen und modernen Stadt.“

Sebastian Constien, Landrat des Landkreises Rostock: „Die Bundesförderung für den Verkehrsverbund Warnow hilft uns, um die enormen Herausforderungen bei der angestrebten, maßgeblichen Erhöhung der Fahrgastzahlen bis 2030 und unserer Klimaschutzziele zu erreichen. Gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehen wir vor der Vollendung des neuen Nahverkehrsplans, der für Landkreis und Hansestadt mehr Verbindungen, bessere Verknüpfungen und schnellere Reisezeiten ermöglichen soll. Wir wollen mehr Erreichbarkeit in

der Region und sie dadurch weiter aufwerten. So wird im ländlichen und städtischen Raum zugleich mehr Mobilität mit weniger Verkehr möglich. Die Bundesförderung wird uns dabei helfen, den Plan umzusetzen."

Stefan Wiedmer, Geschäftsführer des **Verkehrsverbundes Warnow**: „Die Projektskizze ist das Ergebnis einer engagierten und intensiven Zusammenarbeit aller Beteiligten seit Mitte 2020. Die Förderung durch den Bund und das Land ist eine sehr gute Nachricht für die Bürgerinnen und Bürger in unserer Region Rostock ..." □

Interview

Björn Motzkus, Niederlassungsleiter Hochbau Nord des Bauunternehmens **PORR** in Hamburg, über das Wohnungsbaupotenzial in Norddeutschland, den Umgang mit steigenden Baukosten und die Zukunft der Partnermodelle.

„Die derzeitige Entwicklung birgt viele Unsicherheiten, mit denen Auftraggeber und Auftragnehmer umgehen müssen. Das ist ein Lernprozess“

Herr Motzkus, die PORR hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte in Hamburg umgesetzt – zuletzt „The Fizz“ und „Urban Living“. War es das jetzt erst einmal in der Hansestadt?

Björn Motzkus: Nein, im Gegenteil. Hamburg bleibt auch in naher Zukunft der Fokus unserer Aktivitäten. Wir werden in der HafenCity eine Kita bauen, in Wilhelmsburg und auf der Uhlenhorst je ein Alten- und Pflegeheim und in Harburg werden wir den Rohbau für Mikroapartments realisieren.

Mit den letzten Projekten sind schon jede Menge Mikroapartments auf den Hamburger Markt gekommen. Wird PORR künftig noch mehr in diesem Segment bauen?

Tatsächlich haben wir dafür gesorgt, dass Hamburg jetzt über rund 1.100 solcher Wohneinheiten mehr verfügt. Damit dürfte der Bedarf aber noch lange nicht gedeckt sein. Wir sehen einen klaren Trend zum Mikrowohnen aufgrund der Bauanfragen. Da das Wohnen in Städten wie Hamburg immer teurer wird, bedarf es kleinerer Wohneinheiten, die bezahlbar bleiben – vor allem für junge Leute, für die es immer schwieriger wird, überhaupt eine Wohnung zu finden. Im Übrigen errichten wir zurzeit auch in Oldenburg in der Fußgängerzone ein neues Wohn- und Geschäftshaus als gemischt genutzte Immobilie mit 121 Mikroapartments in den oberen Geschossen. Auch Oldenburg ist eine Stadt, in der die Immobilienpreise und die Mieten deutlich gestiegen sind und dementsprechend sind auch dort kleinere zentrale Wohneinheiten gefragt. Ein anderer wichtiger Baustein in den Städten sind altersgerechte Wohnungen oder auch Einrichtungen wie Alters- und Pflegeheime. Das sind aus unserer Sicht eindeutig künftige Schwerpunkte.

Wie passt das Wohnquartier am Fischereihafen in Travemünde in das Bild?

„Baltique“ ist ein großartiges Projekt, das wir im Auftrag der **FTG Fischereihafen Travemünde GmbH**, einem Joint Venture der Immobilienentwickler **NGEG** und **Frank**, bauen. Baubeginn für die insgesamt 251 Wohnungen, – darunter 144 Eigentumswohnungen und 107 Ferienwohnungen – zwölf Gewerbeflächen sowie zwei Tiefgaragen war im

vergangenen Herbst. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant. Bei diesem Projekt legten Stadtplaner, Architekten und Bauträger gleichermaßen großen Wert auf den Erhalt des maritimen Charakters sowie die harmonische Integration von Wohnungen, Dienstleistungen und touristischem Angebot in die Hafenatmosphäre. Diese zentrale Lage mit freiem Blick auf das rege Treiben im Hafen und die Marine mit ihren Bootsanlegern ist natürlich für die künftigen Bewohner großartig. Für uns als Bauunternehmen ist es aber auch eine besondere Herausforderung – beispielsweise in Bezug auf die Baustellenlogistik. Unsere Mitarbeiter verfügen dankenswerterweise über jahrelange Erfahrung, so dass sie vorausschauend geplant haben und jetzt ein perfekt getaktetes Logistikkonzept zum Einsatz kommt.

Ist schwierige Baustellenlogistik ein wachsendes Problem, weil immer weniger auf der grünen Wiese gebaut wird?

Grundsätzlich ja. Viele Wohnungsbauprojekte befinden sich in innerstädtischen Lagen, in denen es Infrastruktur in Form von Häusern, Straßen und Verkehr gibt. In historisch gewachsenen Lagen bedarf es aufgrund der Enge noch speziellerer Planung. In Oldenburg müssen wir beispielsweise die Baumaterialien nicht nur über sehr enge Straßen anliefern und den Schutt entsprechend abtransportieren. Das Ganze darf auch nur zu bestimmten Zeiten passieren, weil die Baustelle innerhalb der Fußgängerzone liegt. Erschwerend kommt hinzu, dass dort auch Gastronomiebereiche liegen, was die Zufahrt zusätzlich einengt. Da bedarf es schon eines durchdachten logistischen Konzepts – in stetiger Abstimmung mit der Stadt.

Wie hat Corona Planung, Terminabsprachen und auch Lieferketten bei der PORR im Norden beeinflusst?

Wir stellen fest, dass sich vieles entschleunigt hat und die Hemmschwelle sinkt, auch mal zu sagen: Das funktioniert

Projekt Micro Living-Apartments, Urban Living, in Hamburg, Quelle: PORR

gerade nicht. Alle haben gelernt, dass es manchmal halt so ist und niemand daran Schuld trägt, wenn Produktionen heruntergefahren werden, weil es an Personal mangelt oder ein Lockdown verhängt wurde. Trotz dieser Risiken haben wir bei der PORR dennoch unsere Termine für Projektfertigstellungen auch in Corona-Zeiten halten können. Auch unsere Baustellen bei laufenden Projekten mussten nicht infolge von Lieferengpässen stillgelegt werden. Das Jahr 2020 war zwar hart, aber 2021 konnten wir vieles schon wieder wettmachen.

Wie sieht es mit neuen Projekten im Norden aus?

Generell sehen wir großes Potenzial in ganz Norddeutschland – über nahezu alle Immobilienklassen hinweg. Allerdings herrscht zurzeit noch Zurückhaltung bei der Vergabe von neuen Aufträgen – etwa im innerstädtischen Hotelbereich. Niemand kann zurzeit genau vorhersagen, wie groß der Bedarf künftig in diesem Segment sein wird, weil ja viele Geschäftsreisen weggefallen sind und vermutlich auch in Zukunft viele Unternehmen Geschäftsreisen einschränken werden. Dennoch haben wir bei der PORR schon jetzt für die kommenden drei Jahren im Norden ein für uns relevantes Bauvolumen von 13 Milliarden Euro identifiziert – im Wohnungsbau, in Mikro-Apartments, in Altenpflegeeinrichtungen, Büro- und Verwaltungsbau und auch im Bereich Hotel.

Die Preise für Baustoffe steigen seit Jahren. Besonders dynamisch war 2021 der Anstieg bei Schnittholz mit 72,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch der Anstieg bei Betonstahl fiel mit 64,2 Prozent hoch aus. Dasselbe gilt auch für die erdölbasierten Stoffe, etwa Bitumen, mit einem Plus von 54,9 Prozent. Mittlerweile scheint sich der Preisanstieg etwas zu beruhigen und es zeichnet sich eine Stabilisierung auf hohem Niveau ab. Wie kann man als Bauunternehmen auf dieser wackeligen Basis Baukosten für künftige Projekte kalkulieren?

Grundsätzlich planen wir realistische Preisanstiege bei jedem Projekt ein. Aber die derzeitige Entwicklung birgt viele Unsicherheiten, mit denen Auftraggeber und Auftragnehmer umgehen müssen. Das ist ein Lernprozess. Inzwischen wird unkontrollierbarer Preisanstieg als Risiko eingeschätzt und auch als solches akzeptiert. Es liegt nicht mehr zwingend in der Verantwortung des Bauunternehmens. Zwar können sich Bauunternehmen gegenüber den Auftraggebern mit einer Stoffpreisgleitklausel gegen Preisschwankungen auf dem Rohstoffmarkt absichern. Damit kann zwar ein Teil der gestiegenen Kosten an die Bauherren weitergegeben werden. Das ist in der Regel aber nur bei langlaufenden, großen Bauprojekten der Fall. Und im kommunalen Vergabehandbuch für Bauleistungen ist eine solche Klausel bis zur Corona-Krise gar nicht vorgesehen gewesen. Erst aufgrund der durch die Pandemie verursachten Lieferengpässe und den damit verbundenen extremen Preissteigerungen diverser Baustoffe lässt man sie jetzt auch bei Baumaßnahmen der öffentlichen Hand unter bestimmten Umständen zu. Aus unserer Sicht wird das Thema Preisbindung künftig immer wichtiger werden, weil es den Wettbewerb bei Ausschreibungen mitentscheiden wird.

Apropos Zukunft. Im Rahmen eines Klimaschutzsofortprogramms soll beim energieeffizienten Neubau wie auch bei den Standards zur Gebäudesanierung vom Primärenergieaufkommen auf Treibhausgasemission umgestellt werden. Damit wird der Einsatz von erneuerbaren Energien in den Fokus gerückt. Im Neubau soll ab 2025 EH 40 als Standard gelten und im Bestand ab 2024 EH 70. Haben Sie eine Idee, wie teuer Neubau dann sein wird?

Als Bauunternehmen stehen wir bei den notwendigen Entscheidungen zu einem Projekt oft leider erst am Ende der Kette, wenn es darum geht, die Pläne umzusetzen. Im Vorfeld müssen sich Investoren, Entwickler und Bauherrn Gedanken darüber machen, wie sie künftige Auflagen und Verordnungen, aber auch politische Leitlinien umsetzen wollen. Je höher die Anforderungen, desto höher die Kosten stimmt dabei nur bedingt. Denn vieles wird ja ohnehin schon lange umgesetzt, wenn auch die Hürden vielleicht höher gelegt werden. Beispielsweise die Dämmstärke beim Innenausbau anzupassen, ist keine große Sache.

Heißt das, im Grunde genommen haben Sie mit den Plänen der Bundesregierung gar nichts zu tun?

Doch, schon. Aber mehr in Hinblick auf das Gesamtbild. Aus Klimaschutzgründen sollte beim Bau grundsätzlich umgedacht werden – und zwar nicht nur durch neue Regelungen bei den Objekten selbst. Meiner Ansicht nach sollte bei allen Akteuren die Frage im Vordergrund stehen: Wie kann ich so wenig wie möglich CO2 emittieren? Je besser so ein Prozess geplant und durchdacht wird, desto mehr kann für das Klima getan werden. Bei der PORR haben wir uns diesen Denkansatz mit unserer Zukunftsstrategie „Green and Lean“ auf die Fahne geschrieben: Sie ist das Fundament, auf dem wir unsere gesellschaftliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen. Der Wandel gelingt allerdings nur gemeinsam. Voraussetzung ist, dass alle Beteiligten sich in einem

Partnermodell schon sehr früh miteinander zusammensetzen und eine Baumaßnahme von Anfang an gemeinsam denken und planen. Bauprozesse und der Ressourceneinsatz können so optimiert werden und natürlich auch die Immobilie selbst über ihren gesamten Lebenszyklus. □

Das Interview führte Susanne Osadnik

Kurzvita Björn Motzkus

Björn Motzkus, Jahrgang 1973, zweifacher Familienvater und seit über 30 Jahren vom Bauen begeistert.

Er studierte in Buxtehude Bauingenieurwesen und absolvierte zuvor ein Ausbildung zum Beton- und Stahlbetonbauer. Nach mehreren Stationen im Mittelstand der Bauindustrie, davon mehr als 10 Jahren in leitender Funktion, kam er 2019 zur PORR als Regionalleiter Hamburg und der Norden.

Norddeutschland

Die Digitalisierung macht vor keinem Wirtschaftszweig halt – auch nicht vor der Baustelle. Die Einführung von innovativen Technologien und schlanken, digitalen Prozessen stellt die Akteure dabei immer wieder vor neue Herausforderungen. Gleichzeitig birgt der Schritt in die Digitalisierung eine Chance: Ist sie aber einmal verankert, bereichert sie die Zusammenarbeit und Arbeitsabläufe. Das bestätigt die Studie „Digital Champions 2022“, die im Auftrag von **Focus-Money** und **Deutschland Test** durch das **IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung** mit wissenschaftlicher Begleitung des **HWWI** realisiert wurde. Das Ergebnis: Die **PORR Deutschland** belegt mit 97,6 von 100 Punkten unter den Bauunternehmen mit Full-Service-Angebot den Spitzenplatz in puncto Digitalisierung. Die Zukunftsthemen wie Building Information Modeling (BIM), papierloser Baustelle und neuer Arbeitswelt in Form von kollaborativem, virtuellem Arbeiten sind in der Baubranche in aller Munde. Die PORR hat ihre Segel auf Zukunft gerichtet und befasst sich mit diesen Themen seit Jahren. Das übergeordnete Ziel: Sämtliche Arbeitsprozesse zu digitalisieren und effizienter zu gestalten, um die Ressourcen noch gezielter für das Kerngeschäft nutzen zu können. Mit neuen Technologien werden Bauvorhaben schneller, effizienter, kostengünstiger und vor allem transparenter realisiert.

Die Chancen von BIM & LEAN nutzen

Die innovativen Arbeitsmethoden BIM und LEAN Management sind fester Bestandteil der PORR. Um maximale Erfolge zu erzielen, werden agile BIM-Technologieverfahren mit dem LEAN Management kombiniert. Das Resultat: Die Verbindung der Ansätze unterstützt Planer, Auftraggeber und Nachunternehmer dabei, in allen Phasen des Projekts proaktiv und effizient am Projekterfolg mitzuwirken. Optimale Koordination, Transparenz und Kommunikation ermöglichen Sicherheit und Wirtschaftlichkeit von der Projektplanung bis hin zur Realisierung.

Skyline Bremen, Quelle: Fotolia

Mecklenburg-Vorpommern

Greifswald gewinnt, Rügen verliert

Auch im beliebtesten Urlaubsland der Deutschen hat Corona Spuren hinterlassen. Im vergangenen Jahr kamen rund zehn Prozent weniger Gäste in den Norden. Für 2022 erwartet man aber wieder 31 Millionen Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern

Von Januar bis Dezember 2021 wurden rund 5,5 Millionen Gäste (-9,9 %) an das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern gemeldet, die etwa 26,6 Millionen Übernachtungen (-4,4 %) im Urlaubsland verbracht haben. Somit mussten nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2021 – knapp ein Fünftel weniger Übernachtungen – noch einmal weitere Rückgänge verkraftet werden. Bundesweit sind die Übernachtungszahlen im Jahr 2021 allerdings um 2,6 % gestiegen; gegenüber 2019 jedoch um 37,4 % zurückgegangen. „Die Corona-Pandemie hat insbesondere den Tourismus auch im vergangenen Jahr hart getroffen. 2021 war ein schwieriges Jahr mit Wechselbädern zwischen langem Lockdown und Rekordansturm – zwischen Leerstand und Überlastung. Wir hatten herausragende Zahlen im August und im Oktober 2021. Neben der stark nachgefragten Hauptsaison geht es auch darum, insbesondere die Vor- und Nachsaison weiter zu stärken. Hier liegt noch Potential. Die weitere Entwicklung der Tourismusbranche hin zu einer Ganzjahresdestination stärkt die Branche insgesamt“, so Wirtschaftsminister **Reinhard Meyer**.

Ein Blick auf die Reiseregionen zeigt, dass besonders Fischland-Darß-Zingst (-0,3 %), Usedom (-0,8 %), das Vorpommersches Festland (-1,4 %) und Westmecklenburg (-1,0 %) hinsichtlich der Übernachtungen fast auf Vorjahresniveau lagen. Deutlichere Verluste gegenüber 2020 mussten die Insel Rügen (-8,7 %) und die Mecklenburgische Seenplatte (-10,8 %) hinnehmen.

Ein Blick auf die Städte des Landes zeigt nach deutlichen Rückgängen im Jahr 2020 die ersten Erholungstendenzen. Greifswald (+6,8 %) und Wismar (+3,5 %) können ihre Übernachtungen gegenüber 2020 wieder steigern. Stralsund (-8,3 %), Schwerin (-6,1 %) und Rostock (-5,8 %) müssen jedoch im MV-Vergleich auch in diesem Jahr nochmal überdurchschnittliche Übernachtungsrückgänge verzeichnen. □

Norddeutschland

Garbsen. **Union Investment** hat ein Fachmarktzentrum mit der Adresse Planetenring 25-27, 31-33 in Garbsen erworben. Der Ankauf des Planetencenter erfolgt für den Immobilien-Spezialfonds UII GermanM. Verkäufer ist der internationale Immobilien-Investmentmanager **Savills Investment Management**. Die insgesamt rund 16.700 qm Mietfläche des Centers verteilen sich auf 38 Einheiten und sind mit Ausnahme einer Gastronomieeinheit vollständig vermietet. Der Mieterbesatz des Planetencenter ist auf die Nahversorgung ausgerichtet. Rund die Hälfte des Mietertrags entfällt auf die drei Ankermieter **Edeka**, **Aldi** und **Rossmann**. „Im Einzelhandelsbereich steht Essential Retail im Fokus unserer Ankaufsaktivitäten. Mit dem Planetencenter erwerben wir ein modernes und etabliertes Stadtteilzentrum mit Nahversorgungsschwerpunkt und standortadäquatem, krisensicherem Mieterbesatz“, so **Roman Müller**, Senior Investment Manager bei Union Investment.

Foto: UIRE

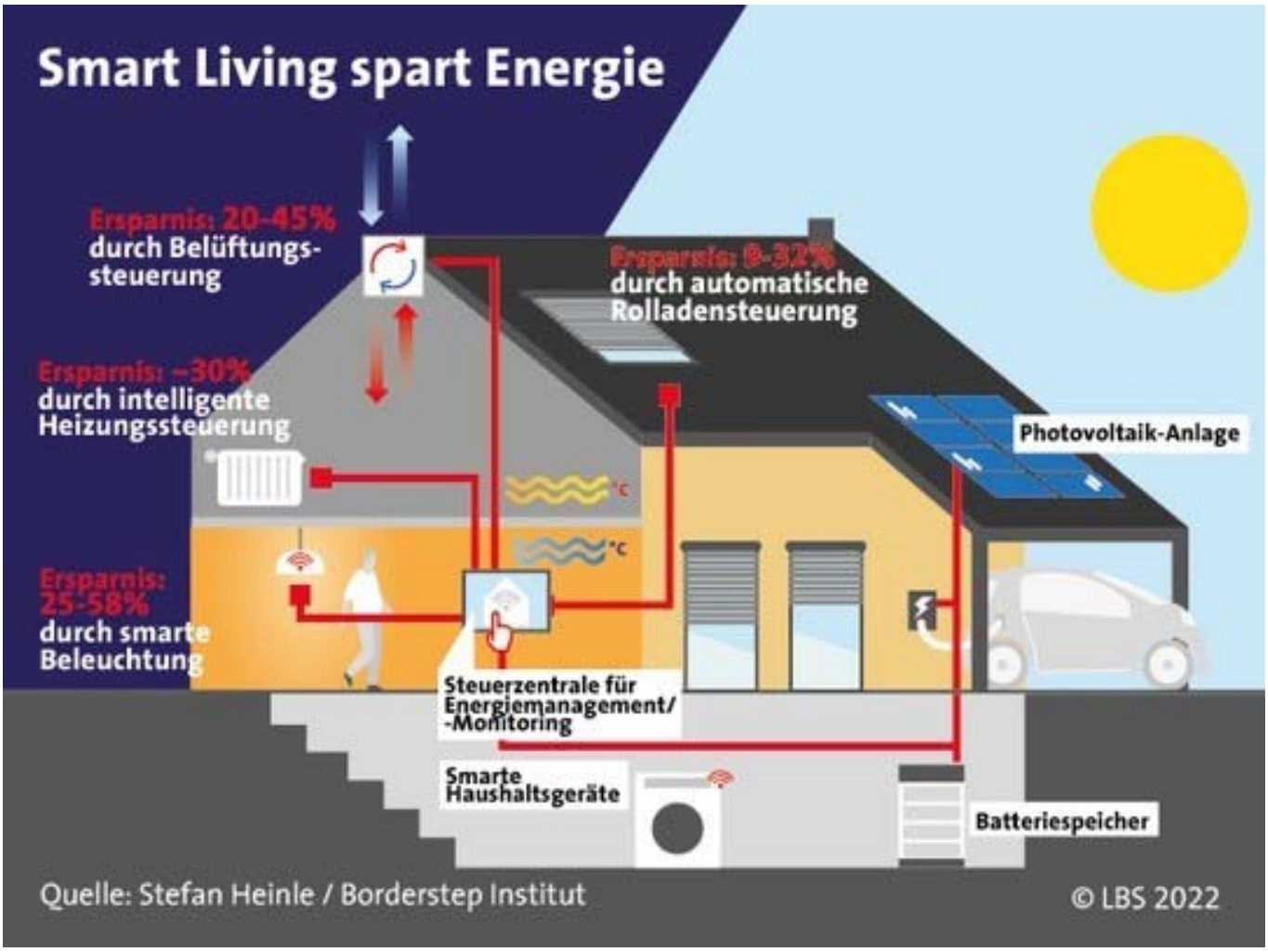
Wenn weniger mehr ist ...

Die intelligente Steuerung der eigenen vier Wände spart Geld. Mit der Vernetzung verschiedener Haustechnik-Elemente können Eigentümer die CO2-Emissionen und den Energieverbrauch ihrer Immobilie reduzieren

Auf dem Weg in die Klimaneutralität des Gebäudesektors spielt der Einsatz intelligenter Haustechnik eine Schlüsselrolle: Nach einer Studie des Digitalverbands **Bitkom** können mit ihrer Hilfe bis 2030 die CO2-Emissionen des Gebäudesektors um rund 14,7 Millionen Tonnen CO2 reduziert werden – das ist nahezu ein Drittel der Emissionen, die der Sektor im Rahmen des Klimaschutzgesetzes bis 2030 einsparen muss. Allein die Automation und smarte Steuerung von Heizung und Warmwassererzeugung bietet ein Einsparpotenzial von ca. 10,8 Millionen Tonnen CO2. „Eine intelligente Steuerung und Vernetzung innerhalb von Wohngebäuden ist ein wichtiger Schritt in Richtung Energiewende. Für Eigenheimbesitzer ist die Umrüstung zum Smart Home auch aus Kostengründen attraktiv, denn sie ermöglicht eine effizientere Energienutzung. Das reduziert CO2-Emissionen und schont langfristig den Geldbeutel“, sagt **LBS**-Energie-Experte **Albrecht Luz.**

Energiesparen mit smarten Anwendungen

Wie genau das eigene Smart Home ausgestaltet werden soll, hat jeder Eigentümer selbst in der Hand. Vieles ist möglich: Vom Einsatz einzelner Komponenten bis hin zu einem vernetzten Gesamtsystem. Die Steuerung kann per Smartphone, Sprachassistenten oder weitgehender Automation erfolgen. Wie hoch die Energie- und Kosteneinsparungen konkret ausfallen, hängt von Art und Umfang der Smart-Home-Ausstattung, der Gebäudegröße sowie Bausubstanz und vor allem vom Nutzungsverhalten der Bewohner ab. „Etwa 70 Prozent der gesamten Haushaltsenergie werden für die Raumerwärmung verbraucht. Über die Heizungssteuerung mit intelligenten Thermostaten, die per App oder Zeituhr gesteuert werden, können laut Untersuchungen Energieeinsparungen von rund 30 Prozent realisiert



werden“, so Luz. Werden Türen und Fenster zusätzlich mit Funkkontakten ausgerüstet, regeln die Heizkörper bei geöffneten Fenstern automatisch herunter und beugen so unnötigem Energieverbrauch vor. Das ist auch komfortabler, als jeden Heizungskörper mit der Hand zu regulieren.

Ein zentrales Smart-Home-System vergrößert den Einspareffekt

Mit ganzheitlichen Smart-Home-Systemen, die Heizung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung und die Hausgeräte vernetzen und steuern, lässt sich das Einsparpotenzial noch vergrößern. „Die Informationen laufen hier in einer Steuerzentrale zusammen. Beispielsweise in einem Plus-Energiehaus registriert das System, wenn über die Photovoltaik-Anlage genügend Sonnenstrom erzeugt wurde, und startet Haushaltsgeräte wie den Geschirrspüler oder die Waschmaschine eigenständig“, so Luz. Die Technik erkennt, wenn die Bewohner ihr Zuhause verlassen, lernt aus ihren Gewohnheiten und reguliert die Heizung entsprechend. Über ein zentrales Display, beispielsweise ein Tablet, können Eigenheimbesitzer den Zustand ihres Smart-Home-Systems überwachen und die Energieflüsse steuern.

Aber auch kleinere Einzelmaßnahmen wie Lichtsteuerung, Tür- und Fenstersensoren oder ein intelligenter Sonnenschutz bieten viel Einsparpotenzial und mehr Komfort. Sie lassen sich auch im Bestandsgebäude einbauen und kommunizieren per Funk oder über ein kabelgebundenes BUS-System miteinander. Letzteres ist in der Regel aufgrund der Kabelverlegung teurer, bietet dafür aber eine ungestörte, zuverlässige Datenübertragung. Basispakete für funkgestützte Systeme gibt es bereits für wenige hundert Euro. Wichtig ist, darauf zu achten, dass das gewählte System einen offenen Funkstandard unterstützt und sich auch mit Produkten anderer Hersteller verbinden kann.

Intelligente Assistenzsysteme erleichtern den Alltag

Eine Erweiterung des Smart Homes sind Ambient-Assistant-Living-Systeme (AAL). Solche vernetzten Assistenzsysteme können den Alltag im eigenen Zuhause erheblich erleichtern. Mithilfe von Sprachassistenten können Haushaltsaufgaben auf Zuruf gesteuert und so beispielsweise der Saugroboter gestartet und Einkäufe mühelos bestellt werden. Matratzen mit biometrischen Sensoren analysieren den Schlafrhythmus und geben Aufschluss über die Schlafqualität, während mit Drucksensoren ausgerüstete Fußböden Stürze sofort erkennen und bei Bedarf einen Notruf absetzen. Damit ermöglichen sie es gerade älteren Menschen, lange eigenständig Zuhause wohnen zu können. □

Hamburg

Mit **Babak Behrouz** setzt die **SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft** ihr erfolgreiches Quartierskünstlerprojekt fort. Seit 2007 fördert sie mit dem Stipendium den kulturellen Austausch unter den Bewohnern in den jeweiligen Quartieren. Mit Babak Behrouz zieht das Atelier, das

sich bislang auf der Veddel befand, jetzt in die Straßburger Straße nach Dulsberg. Behrouz: „Eines der mir wichtigsten Ziele ist möglichst viele und unterschiedliche Bewohner:innen kennenzulernen und sich die jeweiligen Ansichten darüber, was Kunst ist oder sein kann, gegenseitig näherzubringen, um im nächsten Schritt gemeinsame künstlerische Vorhaben zu entwickeln und umzusetzen...“ Das Stipendium der Stiftung umfasst während des Aufenthaltes im Hamburger Stadtteil Dulsberg einen Betrag in Höhe von 1.500 € monatlich als Zuschuss zum Lebensunterhalt. Darüber hinaus fördert die **SAGA Unternehmensgruppe** die kostenfreie Überlassung (Miete und Betriebskosten) eines Ateliers und bei Bedarf eine im Quartier gelegene Wohnung.

Hamburg. In den vergangenen Jahren wurden Nachhaltigkeitskriterien bei der Entwicklung und beim Betrieb von Hotelimmobilien zunehmend wichtiger. Insbesondere in der Ferienhotellerie trägt die Berücksichtigung von sozialen, Umwelt- und Governance-Aspekten gleich auf mehreren Ebenen Rechnung, wie eine Analyse von **mrp hotels** im Auftrag von **Engel & Völkers Asset Management** zeigt. Bei der Entwicklung von Ferienhotels stehen neben der Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien, auch die Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaik im Fokus. Auch Müllvermeidung hat einen neuen Stellenwert erhalten. Und regionale Bioqualität ist bei den Gästen der Hotelrestaurants inzwischen sehr gefragt.

„Die Zeit für Sonntagsreden ist vorbei ...“

Die Immobilienbranche ist nach wie vor eine Männerwelt. Nur jede fünfte Leitungsposition ist in weiblicher Hand, im Topmanagement sogar nur jede zehnte. In Verwaltung und Buchhaltung sind Frauen indes selbst in Führungspositionen gern gesehen

Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. hat eine Studie vorgelegt, die eines ganz deutlich zeigt: Von Gleichberechtigung und Chancengleichheit ist die Branche in den Führungsebenen noch weit entfernt. „Damit schaden die Unternehmen nicht nur den hochqualifizierten weiblichen Fachkräften, sondern auch sich selbst: Sie verschenken Potenzial im Hinblick auf Profitabilität und Innovationskraft und schädigen ihr Image als attraktive Arbeitgeber, die Frauen adäquate Aufstiegsmöglichkeiten bieten. Angesichts des Fachkräftemangels ist das ein handfester Wettbewerbsnachteil!“ Dieses ernüchternde Fazit zog **Katrin Williams**, Vorstandsvorsitzende der Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.

Katrin Williams
(Quelle: Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V./ StudioLine Leipzig)

Die Studie liefert umfassendes Datenmaterial, in welchen Teilbranchen der Immobilienwirtschaft die Gleichberechtigung am weitesten fortgeschritten ist und Frauen der Aufstieg eher gelingt. Dazu wurde der Anteil weiblicher Führungskräfte in den mittleren und oberen Leitungsebenen und in den Fachfunktionen von 66.700 Immobilienunternehmen ausgewertet. Zudem wurde der Frauenanteil in den Führungspositionen von rund 220 Verbänden und Institutionen, in Politik und Verwaltung sowie der Anteil von weiblichen Studierenden und Absolventinnen in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen analysiert.

Frauenanteil im Facility Management und Grundstücks- und Wohnungswesen über dem Durchschnitt

Über alle Teilbranchen hinweg sind deutlich weniger Frauen in Führungspositionen präsent als Männer. Während weibliche Führungskräfte im mittleren Management noch 36 % ausmachen, sinkt ihr Anteil im Topmanagement auf 11 % sowie auf 13 % in C-Level-Positionen.

Zu den Teilbranchen, in denen Frauen der Aufstieg am ehesten gelingt, gehört das Facility Management: Hier liegt der Frauenanteil in den Leitungsebenen mit 27 % am stärksten über dem Branchen-Durchschnitt von 20 %. Sowohl im mittleren Management (44 %) als auch im Topmanagement (16 %) des Facility Managements sind mehr Frauen vertreten als im Branchen-Durchschnitt.

Auch die Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen verzeichnen mit 24 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil weiblicher Führungskräfte in den Leitungsebenen. Im Topmanagement und in den Vorständen sind mit jeweils 17 % die meisten Frauen vertreten.

Architektur- und Ingenieurbüros, Baugewerbe und Finanz-Unternehmen bilden Schlusslicht

Die rote Laterne bilden Architektur- und Ingenieurbüros mit einem Frauenanteil von 17 % in Führungspositionen und 8 % im Topmanagement. Den vorletzten Platz der geprüften Teilbranchen nimmt das Baugewerbe ein: Hier werden nur 18 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen, im Topmanagement sind es 9 %.

Auf der C-Level-Ebene herrscht in Finanzunternehmen das stärkste Ungleichgewicht zwischen Männern und Frauen: Nur 7 % der Vorstände sind weiblich.

Stärkster Frauenanteil in Verwaltung und Buchhaltung

Die Fachfunktionen betreffend zeigt die Verwaltung den größten Frauenanteil in Leitungspositionen: Fast jede zweite Führungskraft ist eine Frau (48 %). Danach folgen Buchhaltung und Human Ressource mit 46 % und 42 %. In allen Teilbranchen mit Ausnahme des Finanzsektors haben diese Funktionen den größten Frauenanteil. Obwohl die meisten Frauen in diesen Bereichen Karriere machen, sind aber auch hier die männlichen Führungskräfte auf der obersten Leitungsebene in deutlicher Überzahl. In der operativen Leitung ist das Ungleichgewicht mit einem Männer-Anteil von 80 % am höchsten. ▶

Nachholbedarf auch bei Verbänden und Instituten

Nicht nur in Immobilienunternehmen, sondern auch in den wissenschaftlichen Instituten der Immobilienwirtschaft ist der Weg zur Geschlechterparität auf Leitungsebene noch weit: Hier wird nur jede vierte Top-Position von einer Frau wahrgenommen (24 %). In den Führungspositionen der Verbände ist das Ungleichgewicht mit einem Frauenanteil von 17 % noch ausgeprägter. In den 73 für die Studie geprüften Ministerien und nachgelagerten Behörden, die sich mit immobilienwirtschaftlichen Themen befassen, werden hingegen 41 % der leitenden Funktionen von Frauen wahrgenommen.

Weibliche Präsenz in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen

Eine Auswertung unter rund 97.200 Studierenden an Hochschulen zeigt ein ausgewogeneres Verhältnis: 42 % der Studierenden in immobilienwirtschaftlichen Fächern sind weiblich. Der Frauenanteil unter den fachspezifischen Absolventen beträgt 45 %. Hier ist der Anteil im Bauingenieurwesen am geringsten, im Bereich (Innen-) Architektur am höchsten. Der Anteil an Absolventinnen in Studiengängen mit Bezug zur Immobilienwirtschaft ist in den vergangenen zehn Jahren um 3 % gestiegen. Den höchsten Zuwachs verzeichnet das Fach Facility Management mit rund 10 %.

„Der Blick auf die Universitäten macht Mut“, so die Immofrauen-Vorstandsvorsitzende Katrin Williams. „Die Immobilienwirtschaft verfügt über hochqualifizierte, weibliche Nachwuchskräfte. Die gilt es jetzt zu gewinnen und für Führungspositionen fit zu machen! Angesichts der bevorstehenden Herausforderungen und des Fachkräftemangels kann es sich die Branche nicht leisten, dass dieses Potenzial auf dem Weg an die Spitze verloren geht.“

Immofrauen-Resümee: In ihrem Fazit zur Studie verweist

Williams auf den sektorenübergreifenden Einbruch des Frauenanteils zwischen mittlerem und Topmanagement. „Hier wird deutlich: Die gläserne Decke in der Immobilienbranche ist nach wie vor Realität! Diese werden Frauen nicht ausschließlich durch Fleiß, Anstrengung und Wissen durchbrechen können“, so die Immofrauen-Vorstandsvorsitzende. „Was wir jetzt brauchen, ist ein ganzes Bündel an Maßnahmen: Frauenförderung muss als Unternehmensziel in der Unternehmensstrategie verankert, mit klaren Zielvorgaben versehen und konsequent umgesetzt werden. Zudem bedarf es eines Wandels der Unternehmenskultur, unter anderem mit unternehmensinternen Förder- und Mentoringprogrammen, flexibleren Arbeitszeitmodellen und Vorbildern auf den Führungsebenen der Unternehmen. Lassen Sie uns die notwendigen Maßnahmen gemeinsam anpacken – die Zeit für Sonntagsreden ist vorbei!“ □

Norddeutschland

Ribnitz-Damgarten. Der Ostseebahnhof Ribnitz-Damgarten West wird von der **Deutschen Bahn** (DB) umfassend modernisiert. Bis zum Herbst 2023 sollen die Maßnahmen abgeschlossen sein. Der Bahnhof wird nach DB-Angaben täglich von durchschnittlich rund 850 Reisenden genutzt. Im November vergangenen Jahres wurde auf dem Bahnhofsgelände das Baufeld freigemacht. Die ersten Arbeiten begannen in der letzten Februarwoche mit Vorbereitungen für die Personenunterführung. Bis zum Herbst 2023 erhält die Station an der Strecke Rostock-Stralsund neue, 55 Zentimeter hohe Bahnsteige und erstmals eine Unterführung. Reisende gelangen dann über eine Rampe und einen Aufzug auch barrierefrei zu den 355 Meter langen Bahnsteigen. Zudem sind ein neues Wegeleitsystem, neue Wetterschutz-häuser, Beleuchtung und digitale Fahrgastinformationsanzeiger vorgesehen. Der Bund, das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Deutsche Bahn investieren gemeinsam rund 15 Mio. € für die Umbaumaßnahmen; der Landesanteil beträgt davon rund 1,6 Mio. €.

Hannover. Die **PHI Kronsrode GmbH**, ein Joint-Venture von **HIH Real Estate, Industria Wohnen** und **Pekrul ProjektPartner**, hat 117 Wohnungen in Hannover an den von Industria Wohnen gemanagten offenen Immobilien-Spezial-AIF „Wohnen Deutschland VII“ verkauft. Die 117 Wohnungen – darunter 29 geförderte Einheiten – sowie ein Back-Shop befinden sich im Entwicklungsgebiet Kronsrode auf dem Baufeld A1.3. Die Entwürfe stammen von „**Architekten BKSP**“ aus Hannover. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2023 geplant. Im Rahmen des Joint-Ventures werden insgesamt drei Wohnimmobilien in Hannover gebaut: Die Gesamtinvestitionssumme beläuft sich auf 150 Mio.€.

Visualisierung Kronsrode;
Copyright: loomn.de architekturkommunikation

Firmen und Personen

Aldi (18), Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung (10), Architekten BKSP (22), Bitkom (19), BMO Real Estate (10), BFW (2), Carestone Gruppe (4), Coca Cola (6), Deutsche Bahn (22), Deutschland Test (17), DRK Lübeck (10), Edeka (18), Engel & Völkers AM (20), Exytron (11), Focus Money (17), Frank (14), Frauen in der Immobilienwirtschaft (21), FTG (14), GBI (10), Hachez (6), HIH Real Estate (22), HWWI (17), Huder-Jung-Haemmerli (4), i Live Group (10), IMWF (17), IVD Nord (8), Könecke (6), LBS (19), Lübesse Energie (11), mrp hotels (20), naturwind (11), NGEG (14), Nord Project (10), Pekrul ProjektPartner (22), PHI Kronsrode (22), Porr (5,14,17), RIWIS (6), Robert C. Spies (5,13), Rossmann (18), SAGA GWG Stiftung (20), Savills IM (18), Union Investment (9,18), Verkehrsbund Warnow (13), VR Bank Nord (11).

Behrouz, Babak (20); Cline-Thomas, Sidney (6); Constien, Sebastian (12); Engel, Burghard (11); Hadid, Khaled (7); Jeske, Bernd (11); Kaiser, Peter (6); Lechelt, Stephan (10); Luz, Albrecht (19); Meyer, Reinhard (3,12,18); Mothkus, Björn (14); Müller, Roman (18); Paul, Jürgen (10); Ruhe Madsen, Claus (12); Schneider, Jan (8); Struck, Sönke (2); Wiedmer, Stefan (13); Williams, Katrin (21); Wissing, Dr., Volker (12).

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstraße 21
333101 Rheda-Wiedenbrück
Telefon: 0 52 42 - 90 12 50
Fax: 0 52 42 - 90 12 51

info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

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

„Der Immobilienbrief Hamburg und der Norden“

Anzeigenpreise:

- 1/1 Seite, 4c 3.500,- Euro
- 1/2 Seite, 4c 2.500,- Euro
- 1/3 Seite 4c 1.750,- Euro
  (Preise jeweils zzgl. MwSt.)

1. **Partnerschaft für ein Jahr**: 12.000 Euro / monatlich halbseitige Anzeigenfläche zur freien Verfügung
2. **Partnerschaft für sechs Monate**: 8.500 Euro/ jeden zweiten Monat halbseitige Anzeigenfläche zur freien Verfügung
3. **Partnerschaft für drei Monate**: 6.800 Euro / jeden vierten Monat halbseitige Anzeigenfläche zur freien Verfügung

Für Kunden, die bis zum 30. April buchen, wird für die beiden ersten Partnerschaften ein Rabatt von 10 Prozent gewährt.

Die beiden ersten Partnerschaften werden begleitet von Exklusiv-Interviews zu Marktentwicklungen und Kommentaren in der Rubrik: Standpunkt! Sie ist Anzeigenkunden vorbehalten, die sich zu einem relevanten Immobilien-Thema äußern möchten. Auch Serien zu Projekten, Regionen, Standorten, die mit Ihrem Unternehmen zusammenhängen, können redaktionell berücksichtigt werden.

Erfahrungsgemäß erhalten Interviews und Meinungsartikel viel Resonanz, weil die Branche immer gerne wissen möchte, was die tonangebenden Unternehmen zu sagen haben. Darüber hinaus finden Meldungen und Marktberichte aus Ihrem Unternehmen Berücksichtigung.

Informationen bei Susanne Osadnik, 04168/8250, susanne.osadnik@gmail.com oder
Marion Götza, 05242/901250, info@rohmert.de