

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 114 | 16. KW | 19.04.2023 | ISSN 1923-6370

Hamburg/Norddeutschland

Luxus macht Pause. Bislang war der Markt für Premium-Immobilien in Hamburg vom Erfolg verwöhnt: Jetzt sinkt die Anzahl an verkauften Immobilien – vor allem im Neubaubereich. Die Gründe dafür ...
Seite 2

Wem gehört die Stadt? Christoph Trautvetter und Sarah Knechtel haben in Ihrer Studie „Wem gehört die Stadt. Teil 2“ vielfältige Informationen zum Hamburger Immobilienmarkt zusammengetragen haben
Seite 5

„Jeder siebte Euro an Bruttowertschöpfung entsteht im Land“. In Meck-Pomm boomt die Gesundheitswirtschaft
Seite 8

Büromarktbericht für Braunschweig: Hoher **Umsatz, stabiler Leerstand, steigende Mieten**
Seite 9

Hamburger Büovermietungsmarkt : **Gute Stimmung, mäßiger Umsatz**
Seite 10

Hamburger Investmentmarkt: **Abgestürzt!**
Seite 12

Hamburger Industrie- und Logistikmarkt: **Wo kein Grundstück, da kein Neubau**
Seite 16

Hohe Baukosten, knauserige Banken, geringe Pacht. Pflegeimmobilien in Norddeutschland
Seite 17

Meldungen. **Führungswechsel bei Union Investment Real Estate**
Seite 18

Impressum

Seite 19

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Bremen wird im Mai gewählt – und es dürfte interessant werden, ob das alte Bündnis auch das neue sein wird. Zurzeit regieren Rot-Grün-Rot in der Hansestadt, und nach jüngsten Umfragen würde es auch wieder locker für eine solche Konstellation reichen: Zusammen kämen sie auf 55,4 Prozent. SPD (+2,9) und Grüne (+1,8) würden ein bisschen zulegen, die Linke 2,9 Prozent verlieren, die AfD dazugewinnen – wenn sie denn zur Wahl in Bremen zugelassen wäre. Die FDP hätte hingegen auch in diesem Länderparlament schlechte Karten und würde nach Einbußen von 1,7 Prozent nicht mal mehr die 5-Prozent-Hürde schaffen. Die CDU hingegen legt weiter zu und pirscht sich an die SPD heran, mit der sie sich wohl ein Kopf-an-Kopf-Rennen liefern wird.



Dabei dürfte es dennoch schwierig sein, einen Andreas Bovenschulte vom Sockel zu schubsen. Immerhin ist der SPD-Bürgermeister auch jetzt wieder Spitzenkandidat und äußerst beliebt: 70 Prozent der Bremer sind mit seiner Arbeit eher zufrieden; nur 20 Prozent sind eher unzufrieden. Schlecht schnitt bei jüngsten Umfragen jedoch mit 55 Prozent eher unzufriedener Wähler die Umweltsenatorin und Grünen-Spitzenkandidatin Maike Schaefer ab. Dem CDU-Spitzenkandidaten Frank Imhoff bescheinigten 39 Prozent, für das Rathaus gut oder sehr gut geeignet zu sein. Sollte er die Wahl gewinnen, wäre er der erste Nicht-SPD-Bürgermeister seit 1945!

Mehr denn je dürfte entscheidend sein, wie die Kandidaten mit den Themen umgehen, die die Bevölkerung umtreiben. Anders als bei der vorangegangenen Wahl 2019 stehen aktuell Armut, Abstieg, Wohlstandsverlust und Sicherheit im Vordergrund. Geblieben ist der Dauerbrenner Bildung in Bremen. Über Wohnen wird wenig gesprochen, wenn sich auch alle Parteien dazu in ihren Programmen äußern. Etwa die CDU, die ein Patentrezept gefunden zu haben scheint: „Mit GEWOBA, BREBAU und BREPARK haben wir drei Unternehmen als Instrumente in der eigenen Hand, die es zu nutzen gilt. GEWOBA und BREBAU können selbst bauen und als Partner der Bauwirtschaft agieren: Die privaten Unternehmen bauen die Häuser und Wohnungen, GEWOBA und BREBAU kaufen diese, übernehmen sie in ihren Bestand und vermieten sie...“.

Bei der SPD liest sich das Thema so: „Wir werden den sozialen Wohnungsbau verstärken. Wir werden die Sozialquote von 30 Prozent bei Neubauten fortführen, um weitere preisgebundene Wohnungen mit Neubaustandard zu schaffen ... Damit alle Stadtteile auch für kleine und mittlere Einkommen bezahlbar bleiben, wollen wir eine erhöhte Sozialquote für teure Quartiere festsetzen, die auch kleine Bauvorhaben erfasst... Wir werden mit der GEWOBA eine Strategie vereinbaren, ihr Wohnungsangebot um weitere 3.000 Wohneinheiten zu vergrößern...“

Ihre

Susanne Bodente



Hamburg

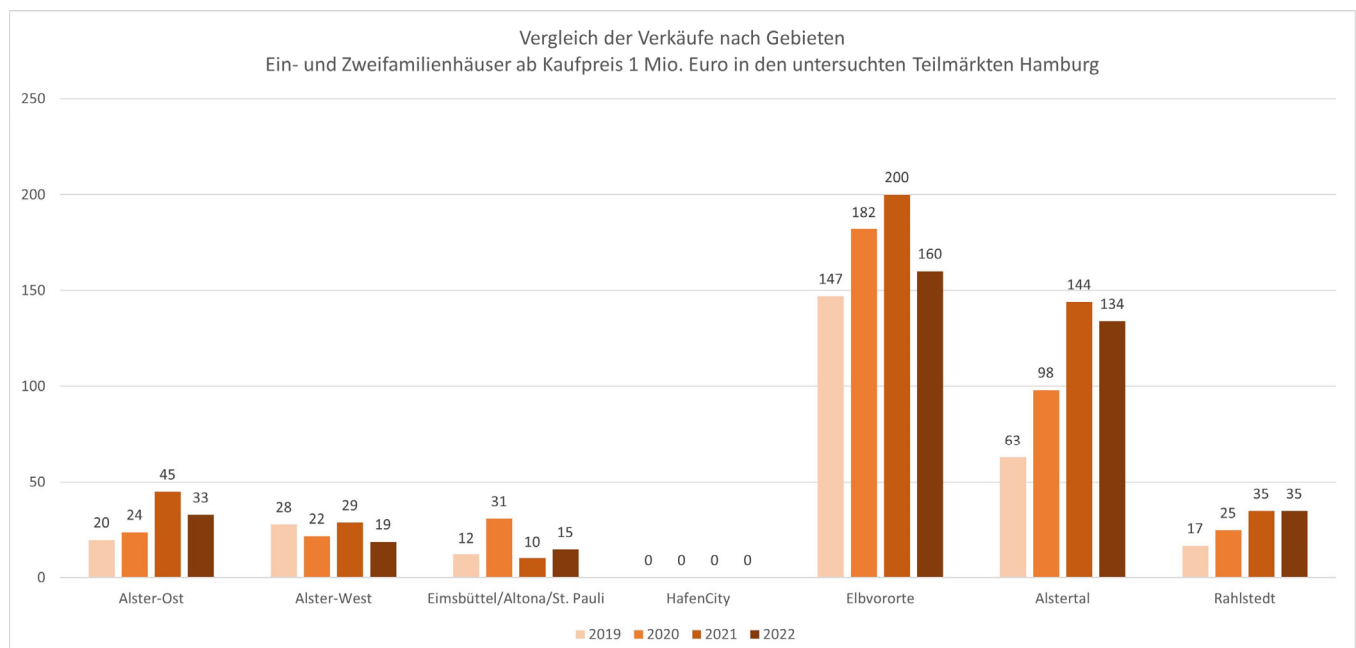
Luxus macht Pause

In den vergangenen Jahren war der Markt für Luxus-Immobilien vom Erfolg verwöhnt: Trotz atemberaubender Preise wurden den Maklern die Objekte zwischen Elbe und Alster nahezu aus der Hand gerissen. Das scheint zurzeit nicht mehr so zu sein. Die Anzahl an verkauften Immobilien ist stark gesunken – vor allem im Neubaubereich. Die Gründe: die oftmals höheren Kaufpreise im Vergleich zu Bestandsimmobilien, Unsicherheiten in Bezug auf die Einhaltung der Fertigstellung sowie die Zurückhaltung von Projektentwicklern, die weitere Marktentwicklungen abwarten wollen

Die Zurückhaltung der Interessenten und die wirtschaftlichen Herausforderungen machten im vergangenen Jahr auch vor dem Hamburger Premiumimmobilienmarkt nicht Halt. Das zeigt die aktuelle Analyse von **Dahler**. Untersucht wurden die 2022 tatsächlich erfolgten Transaktionen von Eigentumswohnungen mit einem angegebenen Quadratmeterpreis ab 10.000 € sowie Häuser mit einem Gesamtkaufpreis ab 1 Mio. €. Die Datengrundlage bildet die Erhebung des Hamburger Gutachterausschusses. Zu den untersuchten Teilmärkten* gehören Alster-Ost, Alster-West/Eppendorf, Alstertal/Walddörfer, Eimsbüttel/Altona/St. Pauli, Elbvororte, HafenCity und Rahlstedt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten beide Marktsegmente einen Rückgang in puncto Kauffälle und Umsatz:

So wurden im vergangenen Jahr 423 Eigentumswohnungen verkauft (- 21 % i. Vgl. 2021) und 396 Ein- und Zweifamilienhäuser (-14 % i. Vgl. 2021). In Summe erzielten die Transaktionen einen Gesamtumsatz von rund 1,48 Mrd. € – damit lag das Ergebnis rund 20 % unter dem Vorjahreswert. Zum Vergleich: 2021 lag der Gesamtumsatz bei 1,84 Mrd. €, 2020 bei 1,26 Mrd. €.

„Generell werden Kaufentscheidungen stärker abgewogen und nicht mehr so schnell getroffen, sodass in der Folge weniger Abschlüsse generiert werden. Sowohl in Bezug auf die Anzahl der Transaktionen als auch die Volumina sehen wir, dass das Ergebnis zwar noch über dem Niveau von 2020 oder auch 2019 liegt, dennoch zeigte sich im zweiten Halbjahr weniger Aktivität. Diese Entwicklung traf vor allem auf den Eigentumswohnungsmarkt zu. Zudem spielt hier das Neubausegment eine entscheidende Rolle. Wir sehen im Bereich der Neubauten einen deutlichen Rückgang hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle. Entscheidende Faktoren sind dabei die oftmals höheren Kaufpreise im Vergleich zu Bestandsimmobilien, Unsicherheiten in Bezug auf die Einhaltung der Fertigstellung oder die teilweise vorhandene Zurückhaltung der Bauherren und Projektentwickler bei der Vermarktung, die zunächst die weitere Marktentwicklung abwarten“, sagt **Björn Dahler**, Geschäftsführer bei Dahler. „Wir sehen diese Zurückhaltung auch seitens der Bestandhalter. Diese sind bei dem Kaufpreis vielfach weniger verhandlungsbereit und neigen auch deshalb aktuell häufiger dazu, die Immobilien im Bestand zu halten. Insbesondere,





wenn der Zeitpunkt der Veräußerung nicht dringlich ist. Für Interessenten ist damit das Investment in einen Neubau oftmals die einzige Option. Das könnte eine Erklärung dafür sein, warum Neubauten dennoch für den größten Anteil der Kauffälle im Eigentumswohnungssegment verantwortlich zeichnen.“

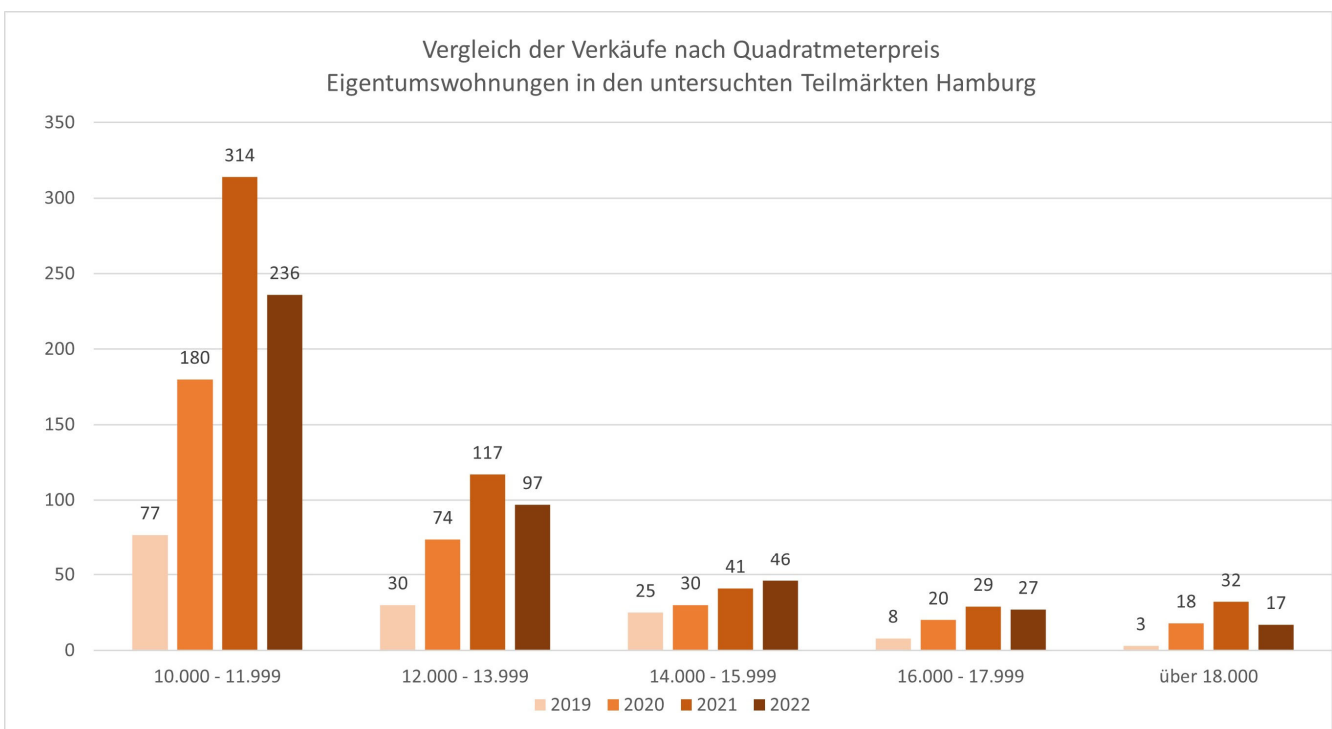
Während 2021 noch rund 57 % der veräußerten Eigentumswohnungen ein Baujahr von 2020 und jünger aufwiesen, lag der Anteil im vergangenen Jahr bei ca. 51 %. Immobilien, deren Fertigstellung für 2023 und später geplant ist, machten dabei rund 30 % der Kauffälle aus. Gleichzeitig zeichneten Immobilien, die zwischen 2000 und 2019 fertiggestellt wurden, für ca. 15 % der Kauffälle verantwortlich (2021: 13 % der Kauffälle). Der zweitgrößte Anteil mit rund 19 % lag bei Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1939 und älter (2021: 20 % der Kauffälle). Trotz der derzeitigen Marktsituation gab es 2022 erneut Kauffälle mit Rekordpreisen: So lag der höchste Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen bei rund 36.340 € und befand sich in der HafenCity. Hier wurde auch die teuerste Wohnung veräußert mit einem Kaufpreis von 10,3 Mio. €. Auch auf dem Ein- und Zweifamilienhäusermarkt wurde der Spitzenpreis getoppt: In Nienstedten befindet sich mit 29 Mio. € das teuerste Haus des vergangenen Jahres.

„Die ersten Monate des laufenden Jahres waren auch weiterhin von Zurückhaltung geprägt, sodass sich Vermarktungszeiten deutlich verlängert haben. Zwar erwarten wir in

den kommenden Monaten eine Belebung des Marktes, allerdings sind die Zeiten der schnellen Abschlüsse vermutlich vorbei und damit auch die Zeiten der starken Preisanstiege im Eigentumssegment. Wie lang das so sein wird, lässt sich nur schwer prognostizieren und ein Blick in die Glaskugel ist kaum möglich. Es gilt, sich entsprechend flexibel an die aktuellen Entwicklungen anzupassen und dabei gleichzeitig die langfristige Betrachtung nicht außer Acht zu lassen. Sowohl für Immobilien für den Eigenbedarf als auch für Anlageprodukte.“

Eigentumswohnungen im Überblick (ab 10.000 €/qm, 2022):

1. Im vergangenen Jahr wechselten insgesamt 423 Eigentumswohnungen in den untersuchten Teilmärkten den Besitzer. Damit ein Rückgang um rund 21 % im Vergleich zum Vorjahr. (533 Kauffälle). Insbesondere das Segment zwischen 10.000 und 11.999 €/qm lag deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. In der Folge lag der Gesamtumsatz mit 585,8 Mio. € rund 24 % unter dem Vorjahreswert (773,5 Mio. €). 2020 konnte der Markt für Eigentumswohnungen ein Transaktionsvolumen von 516,3 Mio. € erzielen, bei 322 Kauffällen.
2. Eimsbüttel konnte mit seinen Stadtteilen ein Umsatzplus von 28 % verzeichnen (2022:





44,5 Mio. €). Der höchste Umsatz mit 192,1 Mio. € lag bei Alster-Ost, gefolgt von Alster-West (142,3 Mio. €) und der Hafencity (130 Mio. €)

- 2022 wiesen insgesamt 90 Eigentumswohnungen einen Quadratmeterpreis von über 14.000 € auf.
- Auf das Spitzensegment ab 18.000 €/qm entfielen insgesamt 17 Transaktionen (2021: 32). Für den Großteil (10 Kauffälle) zeichnet die Hafencity verantwortlich.
- Der teuerste Einzelverkauf war in der Hafencity und lag bei 10,3 Mio. €.
- Mit rund 36.340 € wurde der höchste Quadratmeterpreis in der Hafencity erzielt.

Ein- und Zweifamilienhäuser im Überblick (ab 1 Mio. €, 2022):

- Insgesamt wurden 396 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert – rund 14 % weniger als noch 2021 (463 Kauffälle). Mit einem Gesamtumsatz von rund 892,7 Mio. € lag dieser ebenfalls bei ca. 17 % unter dem Vorjahresniveau. Zum Vergleich: 2021 erzielte dieses Marktsegment ein Transaktionsvolumen von 1,07 Mrd. €, in 2020 ca. 746,4 Mio. €.
- Die Elbvororte konnten 2022, trotz Rückgang um 26 %, den höchsten Umsatz mit 350,5 Mio. € bei 160 Kauffällen verzeichnen.
- Die Teilmärkte Eimsbüttel und Rahlstedt erzielten mit ihren Stadtteilen ein Umsatzplus von jeweils 13 % und 10 %. Das Transaktionsvolumen lag bei 19,8 Mio. € und 50,7 Mio. €.
- Von den 396 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern wiesen 38 Immobilien einen Verkaufspreis von mehr als 4 Mio. € auf.
- In 2022 konnten 16 Immobilien einen Kaufpreis von mehr als 7 Mio. € erzielen.
- Die teuerste Immobilie in diesem Segment erreichte einen Kaufpreis von rund 29 Mio. € und befand sich in Nienstedten. □

Bremen

Die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **PwC Deutschland** wird Mieter im Neuen Essighaus im Balgequartier in der Bremer Innenstadt. Der Mietvertrag mit dem Projektentwickler **Joh. Jacobs & Co. Gruppe** über mehr als 1.700 Quadratmeter wurde jüngst signiert. Das Unternehmen mit bisherigem Sitz am Domshof in Bremen bezieht voraussichtlich 2025 die drei Endetagen 5 bis 7 des Neubaus inklusive eigener Dachterrasse. Das Neue Essighaus entsteht derzeit als eine zentrale Immobilie des neuen Innenstadtquartiers. In den Neubau werden originale Fassadenelemente des historischen Essighauses aus dem Jahre 1618 integriert, um den Charakter dieses besonderen Ortes zu erhalten. Neben PwC hatte Anfang des Jahres bereits die nachhaltige Lifestyle- und Interieur-Marke **Dille & Kamille** aus den Niederlanden einen Mietvertrag für einen Shop im Erdgeschoss des Neuen Essighauses unterschrieben.





Hamburg

Wem gehört die Stadt?

Zur Volksinitiative „Hamburg Enteignet“ mag man stehen wie man will. Ebenso zur Rosa-Luxemburg-Stiftung oder der Fraktion Die Linke in der Hamburger Bürgerschaft. Was aber Christoph Trautvetter und Sarah Knechtel in Ihrer Studie „Wem gehört die Stadt. Teil 2“ im Auftrag der Stiftung an vielfältigen Informationen zusammengetragen haben, ist höchst interessant und zugleich ernüchternd: In Hamburg ist in vielen Fällen gar nicht ganz klar, wem die Wohnungen überhaupt gehören

Auszüge aus der Studie:

Hamburg ist in gewisser Weise eine modellhafte deutsche Großstadt für die Analyse von Wohnungseigentümerstrukturen. Ähnlich wie in Erfurt und Frankfurt am Main halten hier die fünf großen Eigentümergruppen – von der städtischen Wohnungsgesellschaft bis zum großen Privateigentümer – einen etwa gleichgroßen Anteil an den Wohnungen der Stadt. Während der Anteil der Selbstnutzer*innen in Hamburg deutlich näher am (süd-)deutschen Durchschnitt als an den Werten von Berlin und Leipzig (und anderen ostdeutschen Städten) liegt, verfügen hier anders als in den (süd-)deutschen Großstädten auch die Genossenschaften über einen nennenswerten Wohnungsbestand.

Der Studie zufolge hat Hamburg zwar früher mit dem Neubau und der Förderung von Sozialwohnungen begonnen und deswegen auch mehr gebaut (70.000 Wohnungen mehr als in Berlin im Vergleichszeitraum), sei aber 2011 von einer deutlich schlechteren Versorgungssituation als Berlin gestartet. Weil Hamburg früher und stärker gefördert hat, ist der Anteil der Sozialwohnungen mit 7,7 Prozent dort deutlich höher. Allerdings wurde anders als in Berlin der Großteil dieser Wohnungen (55 bis 80 Prozent) nicht von kommunalen Wohnungsgesellschaften, sondern von privaten Unternehmen gebaut, weswegen sie in 30 Jahren aus der Preisbindung fallen werden. Auch den starken Mietenanstieg in Hamburg konnten die Neubauaktivitäten nicht stoppen.

Die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen halten schätzungsweise 22.500 Wohnungen in Hamburg. Mit rund 11.000 Wohnungen ist **Vonovia** der größte Vermieter unter ihnen. Zuwachs durch die frisch fusionierte Deutsche Wohnen erhielt sie in Hamburg aber nicht, da dieses Unternehmen zuvor auf dem lokalen Wohnungsmarkt nicht vertreten war. Und auch die anderen bekannten großen Wohnungskonzerne sind in Hamburg trotz der Größe und Bedeutung der Stadt kaum präsent. Die **TAG AG** ist mit rund 7.000 Wohnungen der zweitgrößte börsennotierte Vermieter, allerdings ist unklar, wie viele ihrer Wohnungen sich im Hamburger Stadtgebiet befinden. **Heimstaden** bewirtschaftet nach der Übernahme von Beständen von

Akelius und nach dem Ankauf von Privatbeständen in Hamburg rund 3.500 Wohnungen und hat sich damit zum drittstärksten börsennotierten Wohnungsunternehmen in der Hansestadt entwickelt.

Anders als zum Beispiel in den ostdeutschen Vergleichsstädten, wo stetig zugekauft wird, stagnieren die Bestände der großen Unternehmen in Hamburg seit Jahren weitgehend. Nach Frankfurt am Main ist Hamburg einer Untersuchung von **Intreal** und **Hansainvest** (2021) zufolge der zweitgrößte Immobilienfonds-Standort in Deutschland. Intreal und Hansainvest sind zwei der großen in Hamburg ansässigen Fonds-Dienstleister. Darüber hinaus gibt es eine Reihe kleinerer inhabergeführter Dienstleister wie die **Momeni Group** des ehemaligen **Merill-Lynch**-Mitarbeiters **Ali-Reza Momeni**, die **Condo-Gruppe** des Start-up-Unternehmers **Alexander Graubner-Müller** oder die **Magna Asset Management** mit Verbindung zur **Zahnärztekammer Berlin**. Ob die Fonds-Dienstleister neben den Beständen ihrer Investoren auch größere eigene Bestände besitzen und wenn ja, wie viele, ist nur sehr schwer nachzuvollziehen. Laut Gebäude- und Wohnungszählung hielten «andere privatwirtschaftliche Unternehmen», zu denen Banken, Versicherungen und Investmentfonds gezählt werden, 2011 etwa 15.000 Wohnungen. In der öffentlich zugänglichen Liste der gemeldeten Eigentümer von **Correctiv** findet sich außerdem eine ganze Reihe von Versorgungskammern, Versicherungen sowie anderen institutionellen Investoren wie die **Nordrheinische Ärzterversorgung**, das **Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen**, die **Basler Lebensversicherungs-AG**, die **Helvetia Versicherungen** oder **Aberdeen Asset Management**. Anders als die börsennotierten Wohnungsunternehmen machen die institutionellen Investoren meistens keine Angaben zu Umfang und Verteilung ihres Immobilienvermögens. Lediglich die **R+V Versicherungen** veröffentlichten ihren über die **GWG-Gruppe** gehaltenen Bestand von 1.469 Wohnungen im jährlichen Geschäftsbericht.

Etwa jeder vierte Hamburger wohnt in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Etwa die Hälfte davon wohnt in einem der vergleichsweise vielen Ein- und Zweifamilienhäuser, die andere Hälfte in einer Eigentumswohnung



in einem Mehrfamilienhaus. Damit mehrere Familien einen Teil eines Hauses besitzen können, muss es aufgeteilt werden – das heißt, aus einem Grundbuchblatt für das Haus werden einzelne Grundbuchblätter für jede Wohnung. Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 waren in Hamburg aber nur etwa 22 Prozent der Mehrfamilienhäuser so aufgeteilt. Etwa 500.000 Hamburger Wohnungen (und damit etwa jede zweite Wohnung) befinden sich also in nicht-aufgeteilten Mehrfamilienhäusern und werden vom Eigentümer des gesamten Gebäudes vermietet. Dank der stark gestiegenen Immobilienpreise sind diese Mietshäuser schnell mehrere Millionen Euro wert. Sie gehören neben den großen Wohnungsunternehmen auch millionenschweren Privatanleger*innen und deren Vermögensverwaltungen.

Mit etwa 15 Prozent liegt der Wohnungsanteil des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Sektors in Hamburg deutlich über dem für süd- und westdeutsche Städte typischen Wert und entspricht eher dem in ostdeutschen Städten. 135.000 über das gesamte Stadtgebiet verteilte Genossenschaftswohnungen leisten einen Beitrag zur Versorgung der Hamburger*innen mit bezahlbarem Wohnraum. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug hier 2021 7,03 Euro pro Quadratmeter. Etwa ein Viertel der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnmodelle sind in Hamburg bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts fest etabliert und entwickelten sich stetig weiter. Die älteste Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft, die **Allgemeine Deutsche Schiffzimmerer-Genossenschaft**, gegründet 1875, setzt heute beispielsweise auf ganzheitliche Quartiersentwicklung und einen nahezu vollständigen Aus- und Umbau des Schiffzimmerer-Quartiers. Auch sonst fallen in Hamburg die im Vergleich zu den anderen Untersuchungsstädten überdurchschnittlich hohen Investitionen in genossenschaftliche Neubau- und Quartiersentwicklungsprojekte auf.

Mit laut Geschäftsbericht 2020 insgesamt 136.097 Wohnungen ist die Hamburger **SAGA** die größte kommunale Wohnungsgesellschaft Deutschlands und eine der aktivsten im Neubau. 2011 umfasste ihr Bestand noch 128.839 Einheiten. Die Gewinnrücklagen haben sich seit 2011 auf 1,9 Milliarden Euro erhöht (und damit in etwa verdreifacht) und entsprechen mittlerweile dem seitdem fast unveränderten Kreditumfang. Gleichzeitig verbucht die SAGA nicht zuletzt aufgrund drastisch gesunkener Zinszahlungen (von 104 im Jahr 2011 auf 48 Mio. Euro im Jahr 2020) weiterhin steigende Gewinne von zuletzt fast 300 Millionen Euro. Darauf zahlte die SAGA Steuern von 70 Millionen Euro und plant darüber hinaus wie in den Vorjahren, 25 Millionen Euro an die Stadt Hamburg und ihre Beteiligungs-Holding auszuschütten. Die Neubauinvestitionen von knapp über 200 Millionen Euro wurden auch 2020 größtenteils aus den verbliebenen Gewinnen finanziert. Dafür sind die durchschnittlichen Mieten seit 2011 von 5,71 auf 6,84 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Correctiv umschrieb die Reaktion einiger Mieter*innen mit: «Sagahafte Mieten.» Der Anteil weiterer Wohnungen in öffentlicher Hand ist in Hamburg verschwindend gering. Neben der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA), die zuletzt 242 Wohnungen in der Hansestadt besaß, hält die Stadt Hamburg selbst noch 498 Wohnungen, die von der SAGA verwaltet werden. □

Norddeutschland

Buxtehude: Wie wirken sich Energiewende und Zinspolitik auf den Wert von Immobilien aus? Und was können Gewerbetreibende und Privatpersonen tun, um auf die Herausforderungen der Energiewende zu reagieren? Dieser aktuellen Frage geht die **WLH Wirtschaftsförderung** in Kooperation mit der **hochschule 21** gleich zum Auftakt der Veranstaltungsreihe „**Zukunft Bauen – Trends und Innovationen 2023**“ nach. Zu Gast ist **Prof. Dr. Benjamin Beug**, Experte für Immobilienbewertung. Die Teilnahme an der Online-Vortragsreihe ist kostenfrei. Anmeldung unter info@wlh.eu, oder über Online-Anmeldeformular.

Hamburg. Der zur Finanzbehörde der **Freien und Hansestadt Hamburg** gehörende **Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen** (LIG) hat das Rathaus Wandsbek von der **Real I.S. AG** erworben. Die Kommission für Bodenordnung hat diesem Ankauf nunmehr zugestimmt. Das rund 12.000 qm große Stormarnhaus war 2006 vom damaligen Senat in einem sogenannten PRIMO-Paket verkauft worden. Die Real I.S. erwarb das Gebäude 2010 im Auftrag ihrer Investoren von der **alstria**. Das Objekt beherbergte einst die **Kreisverwaltung Stormarn** und ist seit Langem Sitz des Bezirksamts Wandsbek einschließlich Kundenzentrum. Die bestehende Nutzung an diesem Standort bleibt unverändert.



Auf unsere Marktkenntnisse können Sie zählen.

Über 85 Jahre Markterfahrung und haus eigene Research-Insights fließen in unsere Analysen ein.

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



- > Wenn Sie Ihre Flächenanforderungen definieren.
- > Wenn Sie auf Standortsuche gehen.
- > Bei Ihren Mietvertragsverhandlungen.
- > Bei Büros, Stores, Restaurants oder Logistikhallen.
- > Bei New Work-Konzepten und Nachhaltigkeits-Fragen.





Mecklenburg-Vorpommern

„Jeder siebte Euro an Bruttowertschöpfung entsteht im Land“

Jeder fünfte Erwerbstätige ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Gesundheitswirtschaft tätig. Wirtschaft und Wissenschaft sind wesentliche Treiber der Branche, die immer weiter wächst und einen Anteil von 21,3 Prozent am gesamten Arbeitsmarkt des Landes ausmacht. Zum Vergleich: Schlusslicht des Wachstumssektors in Deutschland ist Hamburg

Die Gesundheitswirtschaft wächst in Mecklenburg-Vorpommern. „Mecklenburg-Vorpommern ist mit 21,3 % am gesamten Arbeitsmarkt deutschlandweit Spitzenreiter beim Anteil der Beschäftigung. In keinem anderen Bundesland gibt es eine derart hohe Beschäftigtenquote. Die Branche erweist sich einmal mehr als wichtiger Teil der Wirtschaftsstruktur im Land und als starker Impulsgeber für den Arbeitsmarkt. Erstmals sind im Land über 160.000 Menschen in der Branche beschäftigt“, sagte der Minister für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit **Reinhard Meyer**. Der bundesdeutsche Durchschnitt bei der Beschäftigtenquote liegt bei 18,8 %. Im Mittelfeld der Statistik liegen Thüringen und Niedersachsen gleichauf mit jeweils 17,7 %, Schlusslicht ist Hamburg mit 15,7 %. Anlass ist die jüngste bundesweite Analyse Gesundheitswirtschaftliche Gesamtrechnung (GGR) des Bundeswirtschaftsministeriums.

Gesundheitswirtschaft als Wachstums- und Arbeitsmarktmotor

Insgesamt sind 160.600 Beschäftigte in der Gesundheitswirtschaft tätig. Im Vergleich von 2021 zu 2020 wuchs die Zahl der Beschäftigten in Mecklenburg-Vorpommern um 3.200. Das sind 0,5 % mehr als 2020. „Jeder fünfte Erwerbstätige ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Gesundheitswirtschaft tätig. Bei uns im Land sind Wirtschaft und Wissenschaft wesentliche Treiber der Branche“, sagte Wirtschaftsminister Meyer.

Von 2020 zu 2021 wuchs die Bruttowertschöpfung von 6,1 auf 6,5 Mrd. € (+ 4,3 %). 14,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung des Bundeslandes geht auf Unternehmen der Gesundheitswirtschaft zurück. „Die Branche leistet insgesamt einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Jeder siebte Euro an Bruttowertschöpfung entsteht im Land“, so Minister Meyer.

Internationale Wettbewerbsfähigkeit ausbauen

Meyer machte deutlich, dass die Branche vor weiteren Herausforderungen steht: „Wir benötigen eine stärkere überregi-

onale Ausrichtung, um heimische Produkte auch international bekannter und wettbewerbsfähig zu machen. Das sichert auch den Fachkräftebestand in den eigenen Unternehmen. Entscheidend ist, dass die neuen Märkte auch zielgerichtet erschlossen werden. Gerade im Auslandsgeschäft braucht es einen langen Atem.“

Informationen zur BioCon Valley® GmbH

Die **BioCon Valley® GmbH** ist das Netzwerk der Gesundheitswirtschaft für Mecklenburg-Vorpommern. Die Landesgesellschaft ist zentraler Ansprechpartner und Motor der Branche, stärkt Beschäftigung, Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig im nationalen und internationalen Maßstab. Gemeinsam mit den Akteuren der Branche erschafft das Cluster aus gesunder Natur und innovativen Unternehmen das generationenübergreifende Gesundheitsland Mecklenburg-Vorpommern. □

Weitere Informationen: www.bioconvalley.org

Gesundheitswirtschaftliche Gesamtrechnung (GGR)

Um den Beitrag der Gesundheitswirtschaft zur gesamten Wirtschaftsleistung in Deutschland zu bemessen, hat das Bundeswirtschaftsministerium vor einigen Jahren die Gesundheitswirtschaftliche Gesamtrechnung (GGR) entwickeln lassen. Die Auswertung, die jährlich vom Wirtschaftsforschungsinstitut **WifOR** vorgenommen wird, enthält auch Daten für die einzelnen Bundesländer. Sie ist online abrufbar unter <https://ggrdashboard.bmwk.de/>. Jährlich werden alle Güter und Leistungen mit Gesundheitsbezug erfasst, die in Deutschland und den einzelnen Bundesländern erbracht werden. Die Kennzahlen werden aufgrund der Datenlage jeweils für das vorvergangene Jahr berechnet. Damit umfasst die aktuelle GGR das Jahr 2021 und enthält die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die Pandemie hatte zwar negativen Einfluss auf die meisten Teilbereiche der Gesundheitswirtschaft, dennoch weist die Branche ein beständiges Wachstum auf.



Niedersachsen

Büromarktbericht für Braunschweig

Hoher Umsatz, stabiler Leerstand, steigende Mieten

Der Büromarktbericht für Braunschweig 2023 wurde von der **Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH** (kurz: Altmeppen GmbH) Ende März 2023 der Öffentlichkeit präsentiert. „Ein bisschen verwundert stellen wir fest, dass sich der Büromarkt in Braunschweig trotz hoher Inflationsraten und massiv gestiegener Zinsen dynamisch und stabil präsentiert“, sagt **Stephan Lechelt**, Geschäftsführer der Altmeppen GmbH.

Der Büromarktbericht für Braunschweig basiert unverändert auf den kontinuierlichen, schon acht Jahre fortwährenden Datenerhebungen und Marktbeobachtungen. Die Gesamtbürofläche im Braunschweiger Stadtgebiet hat sich aufgrund einiger Fertigstellungen leicht auf 2,21 Mio. qm erhöht. Bei einer stabilen Eigennutzungsquote von etwa 60 % entfallen rund 940.000 qm auf den Vermietungsmarkt. Innerhalb des Jahres 2022 wurde ein Gesamtumsatz von 63.000 qm registriert, was einen Höchstwert seit Beginn der Erhebungen markiert. Dieser speist sich aus über 50 Vermietungen mit einem Volumen von 37.000 qm und den Baubeginnen von acht eigengenutzten Objekten. Der Leerstand wurde zum Jahresende 2022 mit rund 38.000qm ermittelt, was bezogen auf die Gesamtfläche einer Quote von 1,7 % und einer Abnahme gegenüber 2021 von 2.000 qm entspricht. Aktuell befinden sich 12 Objekte mit gut 50.000 qm in der Erstellung. Dafür hat sich die Füllung der Pipeline der geplanten Objekte nur marginal auf ca. 110.000qm reduziert.

Die durchschnittliche Bestandsmiete hat sich erneut um 20 Ct/qm auf 8,90 €/qm nettokalt im Monat erhöht und basiert auf Daten von etwa 300 Objekten. Der überwiegende Teil der Mieten ist zwischen 7,00 €/qm und 11,80 €/qm gelegen. Bei den Neuabschlüssen wurde eine Durchschnittsmiete von 10,80 €/qm realisiert, was 90 Ct/qm mehr als im Vorjahr sind und signifikant über dem Bestandsniveau liegt.

Investmentmarkt Braunschweig: ein Trauerspiel mit Fortsetzung

Die beim Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg innerhalb des Jahres 2022 im Stadtgebiet registrierten Kauffälle umfassen nur noch vier Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit überwiegender Büronutzung. Das ist einer weniger als im Vorjahr und erreicht nicht einmal 50 % der Transaktionen aus dem Jahr 2020.

Aber da es sich ausschließlich um Einzeltransaktionen handelt, konnten, anders als im Jahr zuvor, wieder Umsätze und Kennzahlen publiziert werden, so Stephan Lechelt.

Datenschutz bleibt durch die Aggregation der Daten gewahrt, da auch 2022 keine Meldungen über Verkäufe veröffentlicht wurden. Auch in diesem Punkt bleiben sich die Marktteilnehmer in Braunschweig – leider – treu, so Lechelt: „Transparenz sieht anders aus!“

Das Kaufpreisvolumen ist 2022 rückläufig und weist mit lediglich gut 12 Mio. € den niedrigsten Wert seit Beginn der Markt-Erhebungen auf. „Einen Vergleich mit dem Vorjahr können wir aus Datenschutzgründen nicht ziehen, aber der aktuelle Umsatz bedeutet immerhin eine Abnahme von gut 55 % gegenüber dem Jahr 2020“, sagt Lechelt. „Die Gesamtfläche der gehandelten Objekte beträgt mit rund 4.000 qm nur etwas mehr als ein Drittel des Vorjahreswertes.“ Auch das markiert einen absoluten Tiefpunkt.

Der starke Rückgang beim Flächenumsatz ist auf die Kleinteiligkeit des Umsatzes zurückzuführen. Kein Objekt verfügt über mehr als 1.300 qm, was die Einzelinvestments sehr überschaubar macht. Drei Viertel der Transaktionen erfolgten in der Innenstadt und ein Verkauf fand im übrigen Stadtrand statt.

Die Kaufpreisspanne reichte 2022 von 1.240 €/qm bis 4.740 €/qm, was gegenüber dem Jahr 2020 einer deutlichen Spreizung und Erweiterung nach oben entspricht. Der durchschnittliche Preis je m² Mietfläche ist signifikant gestiegen und beträgt rund 2.900 €, gut 60 % mehr als 2020. Damit liegt der Durchschnittspreis auf dem bisher höchsten Niveau. Der Verkauf des größten Objekts mit dem Maximalpreis und die eher kleinteiligen Objekte in zentralen Lagen haben das mit beeinflusst. Nur für ein Objekt ist die Jahresmiete bekannt, so dass eine Rendite von ca. 5,1 % und ein Kaufpreisfaktor von 19,6 ermittelt werden konnte.

Fazit: Die für 2022 vorausgesagte Dynamik am Braunschweiger Büromarkt ist aus Sicht von Marktbeobachtern eingetreten und hat zu überwiegend positiven Entwicklungen geführt. „Die hohe Inflation und die stark gestiegenen Zinsen werden es dem Investmentmarkt in der Löwenstadt zwar noch etwas schwerer machen, aber die vermeintliche Langeweile bedeutet auch Stabilität und Sicherheit“, so Lechelt. □



Hamburger Bürovermietungsmarkt

Gute Stimmung, mäßiger Umsatz

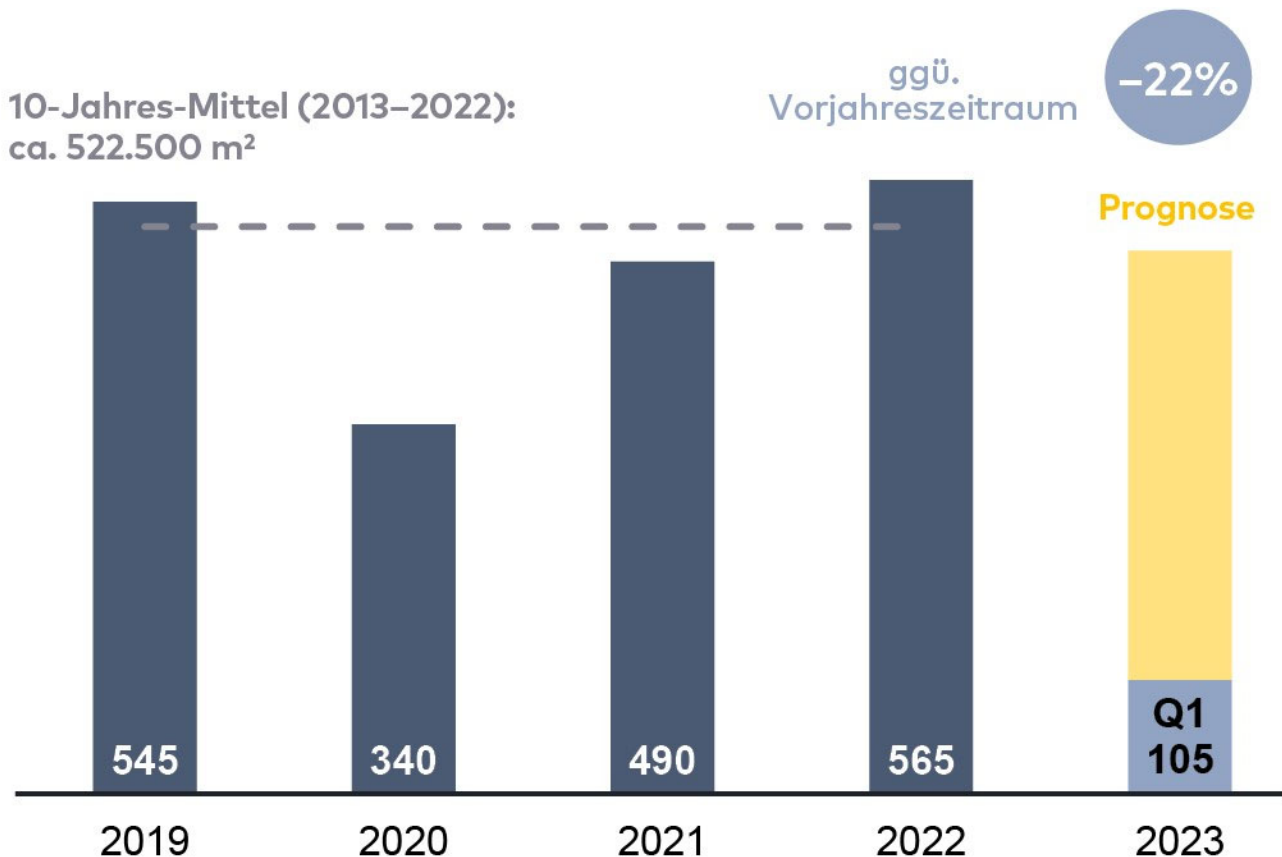
Der Hamburger Bürovermietungsmarkt startete mit einem soliden Flächenumsatz von 105.000 qm ins Jahr 2023. Gleichwohl blieb das Ergebnis des 1. Quartals mit -22 % deutlich unter dem Niveau des starken Vorjahreszeitraumes. Analysen von **Grossmann & Berger**, Mitglied von **German Property Partners (GPP)**, zufolge fielen sowohl der Eigennutzeranteil als auch der Flächenumsatz im Segment 1.000 bis 2.000 qm vergleichsweise niedrig aus.

Markt im Detail:

- Mit rund 3.000 qm spielten Eigennutzer zum Jahresauftakt so gut wie keine Rolle. Verglichen mit dem Vorjahresquartal verringerte sich ihr Anteil am Hamburger Büroflächenumsatz im 1. Quartal 2023 von 16 % auf 3 %.
- Während sich der Flächenumsatz in der Größenklasse über 2.000 qm mit rund 50.900 qm im Vorjahresvergleich stabil zeigte, wurde in der Größenklasse bis 2.000 qm deutlich weniger Fläche vermietet. Der Flächenumsatz in diesem Segment reduzierte sich um 33 %.
- Angesichts mehrerer Mietverträge in Premiumprojekten wie dem ‚Burstah‘ oder dem ‚Westfield Hamburg-Überseequartier‘ in den letzten zwölf Monaten kletterte die Spitzenmiete auf ein neues Allzeithoch von 34,50 €/qm. Die Durchschnittsmiete blieb seit dem 3. Quartal 2022 konstant bei 21,00 €/qm. ▶

Flächenumsatz

2019–2023 | Hamburg | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer





- „Bauverzögerungen führten zu Verschiebungen beim Fertigstellungsvolumen. Ende März betrug es für 2023 und 2024 zusammen 395.000 qm, wovon bereits 74 % vorvermietet waren. Spekulative Projekte wurden aufgrund der geforderten Vorvermietungsquoten für die Finanzierung nur vereinzelt gestartet.
- Unter anderem aufgrund der zwei größten Mietverträge erreichten Bildungseinrichtungen sowie die Branche Information & Telekommunikation Anteile von jeweils rund 12 %.

Stimmen zum Hamburger Bürovermietungsmarkt Q1 / 2023



„Die Stimmung ist gut ... Momentan haben wir viele Anfragen von mittelständischen Unternehmen im Segment bis 5.000 Quadratmeter. Gesucht werden nach wie vor über alle Größenklassen hinweg exzellent ausgestattete Flächen in guten Lagen. Nachhaltigkeits-Aspekte sind mittlerweile fester Bestandteil der Gesuche, ESG-

Konformität bestimmt die Anmietungsentscheidungen immer stärker“, **Andreas Rehberg**, Sprecher der Geschäftsführung von **Grossmann & Berger**.

„Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Unsicherheiten und geopolitischen Konflikte weiterhin dämpfend auf die Nachfrage auswirken. Wie stark sich dies im Flächenumsatz widerspiegelt, bleibt abzuwarten, denn grundsätzlich bestehen einige übergeordnete Nachfrage-trends, die auch in der Hansestadt zu beobachten sind. Unternehmen passen ihren Flächenumfang der (neuen) Flexibilität ihrer Arbeitskultur entsprechend an und legen hohen Wert auf moderne Flächen in zentralen Lagen, um im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter zu punkten. Darüber hinaus werden verstärkt ESG-konforme Immobilien gesucht“, **Heiko Fischer**, Geschäftsführer der **BNP Paribas Real Estate GmbH** und Hamburger Niederlassungsleiter.



„Die aktuelle Leerstandsquote mit 3,7 Prozent hat sich um weitere 20 Basispunkte zum Vorquartal reduziert. Zum einen liegt das an der weiterhin guten und zügigen Vermietung von Leerständen und zum anderen haben größere Bestandsveränderungen statt-

gefunden, bei denen bislang Gebäude mit Büronutzung anderweitigen Nutzungen zugeordnet sind. Fördern und Wohnen zum Beispiel wird unter anderem neben dem Albert-Einstein-Ring auch die alte Postbank-Zentrale in der City Nord vorerst als Flüchtlingsunterkunft nutzen ...“, **Roland Schroers**, Head of Office Letting in Hamburg bei **Colliers**.

„Zurückhaltung bestimmt weiterhin das Geschehen am Hamburger Investmentmarkt. Wir registrieren derzeit wieder vermehrt Pitcheinladungen, so dass im Jahresverlauf zumindest angebotsseitig mit einer gewissen Belegung zu rechnen ist ... Nachfrageseitig stellen wir vor allem Appetit nach Value-Add- und Core-Plus-Produkten fest. Dabei



werden vor allem Objekte in guten Lagen geprüft, oftmals mit dem Plan, diese ESG-konform aufzuwerten und qualitativ an die gestiegenen Nutzeranforderungen anzupassen. Core-Transaktionen finden aufgrund der nach wie vor zu weit auseinanderliegenden Preisvorstellungen von Eigentümern und Investoren momentan so gut wie gar nicht statt“, **Jörn Roock**, Director Investment **Savills** in Hamburg.



„Der zum Jahresende 2022 erwartete starke Jahresauftakt blieb im 1. Quartal aus, weil mehrere Groß-gesuche wider Erwarten noch nicht zum Abschluss gekommen sind. Der Grund für diese Entwicklung liegt unter anderem in komplexer werdenden Anmietungsprozessen. Neben den (...) wirtschaftlichen Unsicherheiten wird die Entscheidungsfindung im

Kontext neuer Büroarbeitswelten und Nachhaltigkeit und dessen Themen wie Workplace Strategy, Change Management und ESG-Konformität verzögert“, **Tobias Scharf**, Head of Office Agency und Niederlassungsleiter von **Cushman & Wakefield** in Hamburg. □



Hamburger Investmentmarkt

Abgestürzt!

Das 1. Quartal am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien Hamburg fiel erwartungsgemäß sehr verhalten aus. In den ersten drei Monaten belief sich das Transaktionsvolumen auf lediglich rund 170 Mio. €. Gegenüber dem äußerst starken Vorjahresquartal (1,9 Mrd.€), das maßgeblich von der Übernahme der **alstria** durch **Brookfield Properties** geprägt war, bedeutet dies einen Rückgang um rund 91 %. Um diesen Vorjahres-Sondereffekt bereinigt liegt das Minus bei rund 61 %. „Die Preisfindungsphase aufgrund der neuen Rahmenbedingungen hält bundesweit an. Die größte Wegstrecke der Zinskorrektur dürfte jedoch hinter uns liegen, sodass Investoren perspektivisch wieder mehr Planungssicherheit gewinnen. Auch das makroökonomisch positive Umfeld und die stabile Entwicklung auf dem gewerblichen Vermietungsmarkt bieten in Zukunft gute Investitionsvoraussetzungen. Daher bin ich optimistisch, dass wir in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Transaktionen verzeichnen werden“, erklärt **Frank-D. Albers**, Geschäftsführer von **Grossmann & Berger**, Mitglied von German Property Partners (GPP).

Markt im Detail:

Hinweis: Da die folgenden Daten auf lediglich rund 10 Transaktionen beruhen, ist ihre Aussagekraft eingeschränkt

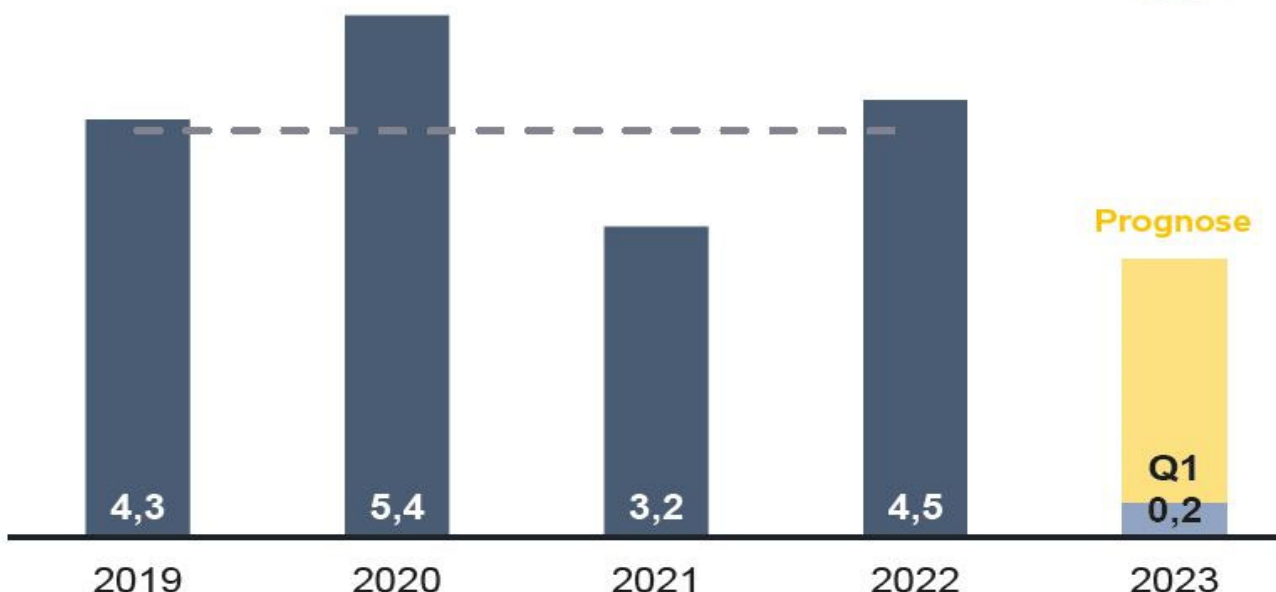
- Besonders institutionelle Investoren zeigten sich aufgrund der fehlenden Planungssicherheit zurückhaltend. Großvolumige Transaktionen blieben entsprechend aus. Der Anteilszukauf der **Deutschen EuroShop** am Harburger Phoenix Center war mit rund 29,4 Mio. € der größte Deal.
- Büroimmobilien waren mit einem Volumenanteil von rund 42 % die am stärksten gehandelte Assetklasse, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (28 %).
- Projektentwickler bildeten mit einem Anteil von 34 % die aktivste Käufergruppe. Auf Verkäuferseite entfiel der größte Volumenanteil auf Immobiliengesellschaften (18 %). ▶

Transaktionsvolumen 2019–2023 | Hamburg | in Mrd. €

10-Jahres-Mittel (2013–2022):
ca. 4,2 Mrd. €

ggü.
Vorjahresquartal

-91%



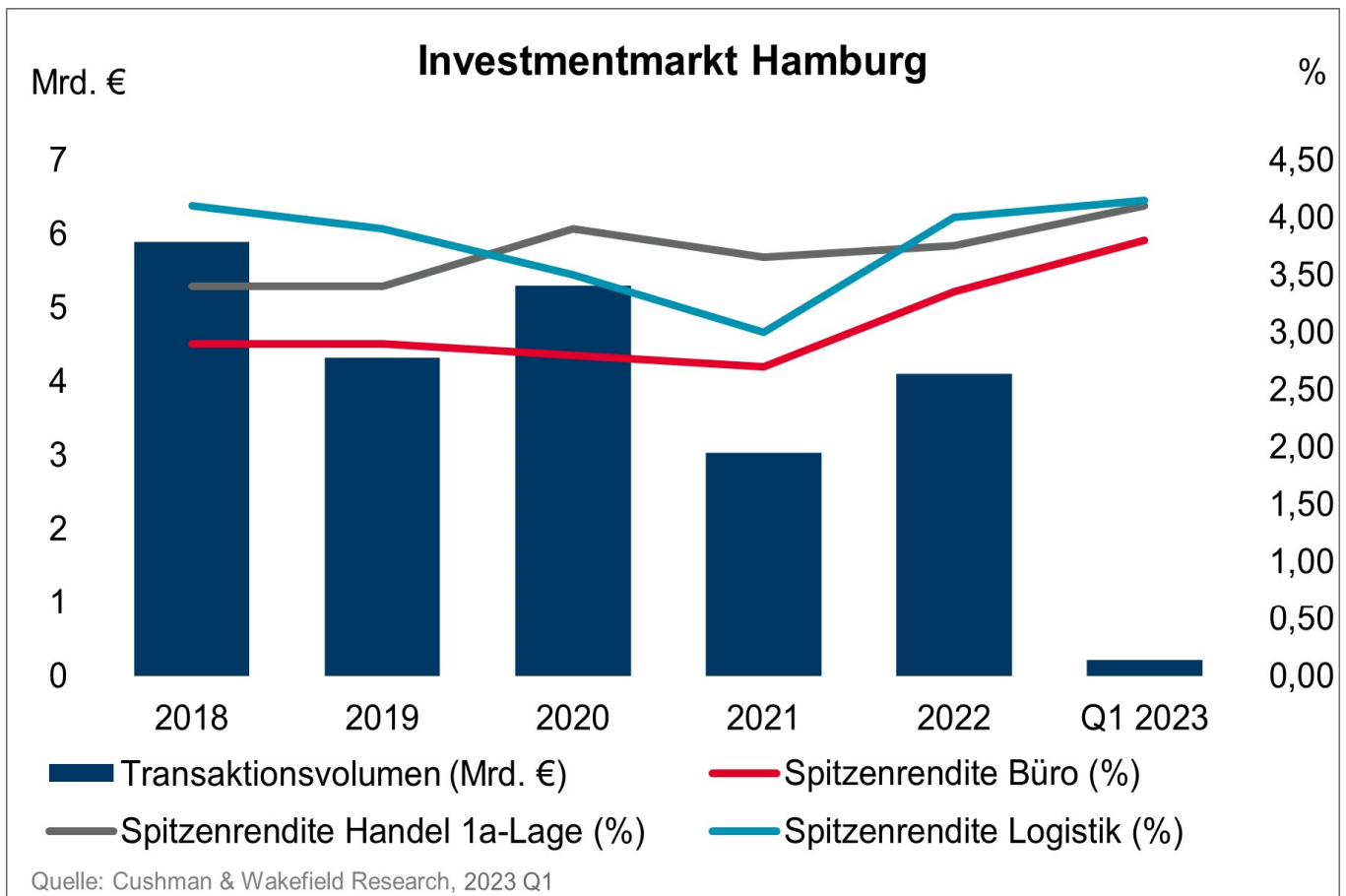


- Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten zeigten sich auch internationale Investoren zurückhaltend. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen lag bei 11 %.

Die Spitzenrenditen sind im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen: für Geschäftshäuser um 0,9 %-Punkte auf 3,6 %, für Büros um 0,8 %-Punkte auf 3,5 % und für Industrie- und Logistikimmobilien um 0,3 %-Punkte auf 4,2 %. Diese Einschätzung der Renditen beruht auf nur wenigen realen Referenzfällen.

Weitere Stimmen zum Marktgeschehen:

„Den Erwartungen entsprechend haben potenzielle Investoren auch in Hamburg aufgrund der deutschlandweit fortschreitenden Liquiditätsverknappung durch Zinsanstieg und hohe Inflation sehr zurückhaltend agiert. Für das 2. Quartal ist aufgrund der Gemengelage ebenfalls von einer gehemmten Transaktionsdynamik auszugehen, doch scheint der größte Teil der Marktkorrektur überwunden. In der zweiten Jahreshälfte rechnen wir mit zunehmender Planungssicherheit und in der Folge auch wieder mit mehr großvolumigen Transaktionen“, **Alexander Kropf**, Head of Capital Markets Germany bei **Cushman & Wakefield**. ▶





„Zwar nähern sich augenblicklich die Verhandlungsparteien, dennoch bestehen nach wie vor Differenzen. Als Transaktionshemmnisse sind eine Diskrepanz bei den Preisvorstellungen, vorherrschende Unklarheit über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die straffen Finanzierungsbedingungen samt ansteigenden

Liquiditätskosten und der Wandel mit all seinen Facetten im ESG-Bereich zu benennen. Sich zu Stranded Assets entwickelnde Produkte werden in naher Zukunft sicherlich ein noch größeres Thema. Mit Preisabschlägen am Markt ist zu rechnen. Hier steht ein völlig neues Pricing aus. Die Erarbeitung einer klaren Objektstrategie für die nächsten Jahre ist hier sicherlich der richtige Weg“, **Sascha Hanekopf**, Regional Manager bei **Colliers** in Hamburg.

„Da in den kommenden Monaten weitere Zinsschritte seitens der Notenbanken nicht ausgeschlossen sind, dürfte das Transaktionsgeschehen auch im zweiten Quartal weiterhin gehemmt sein. Mit einer nachhaltigen Belegung des Marktes und damit steigenden Transaktionsvolumina ist erst dann zu rechnen, wenn für die Marktakteure ein Ende der Zinserhöhungen absehbar ist. Aus heutiger Sicht erscheint es wahrscheinlich, dass dies im Laufe des zweiten Halbjahres geschehen dürfte. Das Transaktionsvolumen wird sich voraussichtlich zum Jahresende nichtsdestotrotz deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts bewegen. Ein weiterer leichter Anstieg der Netto-Spitzenrenditen ist in den kommenden Monaten ebenfalls wahrscheinlich“, **Heiko Fischer**, Geschäftsführer der **BNP Paribas Real Estate GmbH** und Hamburger Niederlassungsleiter. □

Norddeutschland

Der Asset- und Investmentmanager **GPEP** hat für einen Immobilien-Spezialfonds, der für **Universal Investment** gemanagt wird, ein Portfolio mit 10 **Netto**-Lebensmitteldiscountern erworben. Die langfristig vermieteten Handelsimmobilien befinden sich überwiegend in Norddeutschland. Verkäufer der Objekte ist die Immobilientochtergesellschaft eines renommierten Handelsfilialisten. Die akquirierten Handelsimmobilien sind größtenteils an den Lebensmittel-Discounter Netto vermietet. Entsprechend sind mehr als 90 % der Mieteinnahmen dem Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen. Die Mietfläche beläuft sich auf rund 13.200 qm. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) des vollvermieteten Immobilienportfolios liegt bei mehr als 12 Jahren. Es handelt sich dabei um moderne und etablierte Standorte, die in verkehrsgünstigen Lagen hohe Besucherfrequenzen generieren. In den kommenden Monaten will man weitere „qualitativ hochwertige Nahversorgungsimmobiliien zukaufen“.



SKYLINE BRAUNSCHWEIG



The moment of equity, the decade of partnership

How do you ensure stability in volatile markets? As one of Europe's leading real estate investment managers, Union Investment has the strength, knowledge and foresight to do the right things at the right time. Today we are investing in our sustainable portfolio, broadening our investment horizon and expanding our local presence. Because partnerships count in the long run.

Take advantage of the right timing

union-investment.de/realestate



Hamburger Industrie- und Logistikmarkt

Wo kein Grundstück, da kein Neubau

Während Eigennutzer schon auf dem Büovermietungs- markt Hamburg kaum eine Rolle spielten im 1. Quartal 2023, so traten sie auf dem Markt für Industrie- und Logis- tikflächen so gut wie gar nicht in Erscheinung. Auf sie ent- fielen nur rund 1 % des bisher registrierten Flächenumsat- zes von 85.000 qm. Das vergleichsweise starke Vorjahres- ergebnis wurde um 32 % unterschritten.



„Unternehmen wollen umziehen oder sich ver- größern, finden häufig aber keine Flächen, die zu ihren Anforderungen passen. An Nachfrage fehlt es also nicht“, sagt **Nico Beckmann**, Immo- bilienberater Industrie & Logistik bei **Grossmann & Berger**, Mitglied von

German Property Partners (GPP). „Angesichts steigender Energiekosten und zunehmender Nachhaltigkeitsanfor- derungen hat sich die Nachfrage allerdings noch weiter in Richtung Neubau oder neuwertiger Flächen verschoben. Wenn aber keine Grundstücke vorhanden sind, kann auch nicht gebaut werden.“

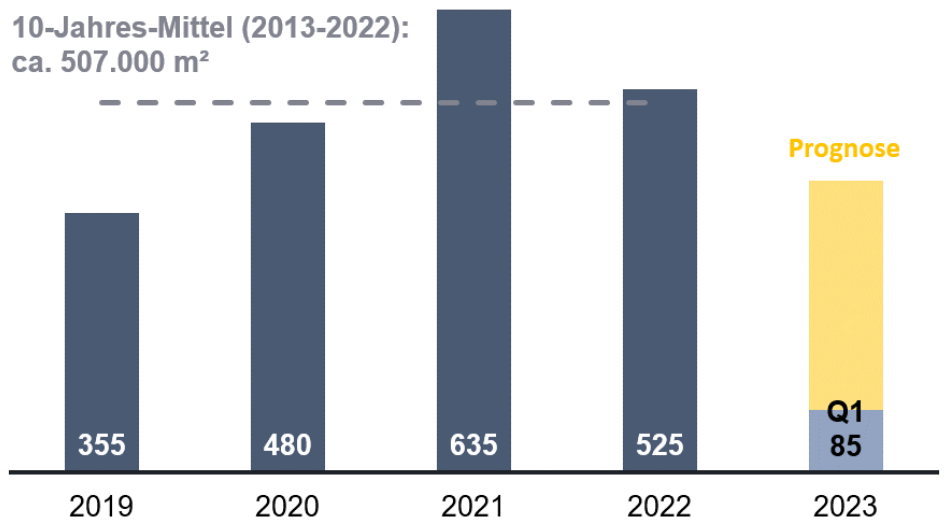
sich der Flächenumsatz auf 39.700 qm. Zwischen Januar und März 2022 hatte Grossmann & Berger allein drei Abschlüsse über 15.000 qm gezählt. Im gleichen Zeitraum ein Jahr später gab es keinen einzi- gen Vertrag dieses Volumens.

- Durch den Flächenmangel wurden die Mieten regel- recht in die Höhe katapultiert. Nach 31 % Ende März 2022 registrierte Grossmann & Berger in der hochpreisigsten Preisgruppe über 5,51 €/qm ein Jahr später 87 % des Flächenumsatzes. Mit 8,00 €/qm erreichte die Spitzenmiete dadurch ein neues Allzeit- hoch. Auch die Durchschnittsmiete legte zu auf nun 6,00 €/qm.
- Mit Anteilen von 38 % und 35 % am Flächenumsatz waren die dominierenden Branchen Logistik & Spedition und Produktion/Industrie/Handwerk nahezu gleich aktiv.
- Bei der räumlichen Verteilung der Marktaktivitäten stachen drei Teilmärkte hervor: Hamburg Nord-Ost und Hamburg Süd mit Anteilen von jeweils 27 % so- wie Umland Ost mit 25 %. □

Markt im Detail:

- Im Rahmen des einzigen Eigennutzer-Geschäftes er- warb **Safran Helicopter Engines** ein 6.000 qm gro- ßes Grundstück an der Spelterstraße im Gewerbe- park Nordport. Hier plant der auf Hubschraubermotoren spezialisierte Hersteller ei- nen Neubau mit Technik- und Lagerfläche sowie einem Bürotrakt.
- In der vor einem Jahr domi- nierenden Größenklasse über 10.000 qm halbierte

Flächenumsatz Industrie & Logistik Hamburg und Umland 2019-2023 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Norddeutschland

Hohe Baukosten, knauserige Banken, geringe Pacht

Cureus, ein auf stationäre Pflegeimmobilien spezialisierter Bestandshalter, hat in den ersten drei Monaten des Jahres insgesamt drei Projekte mit 352 Einheiten für Pflege und Service-Wohnen in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg fertig gestellt

„Wir befinden uns am Markt für Pflegeimmobilien aktuell in einer komplexen Gemengelage vor allem aus Baupreisen auf hohem Niveau, zurückhaltenden Banken im Rahmen der Fremdkapitalvergabe und zu geringen Pachten, die durch die schleppende Anpassung der Investitionskostenätze für die Betreiber bedingt sind“, sagt **Gerald Klinck**, CEO der **Cureus**. „Unter diesen Voraussetzungen wird das Fertigstellungsvolumen bei den dringend benötigten Pflegeplätzen in Deutschland an vielen Stellen dramatisch einbrechen.“

Dennoch will Cureus dabei bleiben mit der Kombination aus auf Kostensynergien und Nachhaltigkeitskriterien fußenden Systemansatz und „der nunmehr klarer formulierten GEG-Förderkulisse der KfW „nach wie vor in diese Assetklasse investieren. „Höhere Pachten durch realitätsnahe Investitionskostenätze, mutigere Banken, ein dauerhaft verlässlicher regulatorischer Rahmen für den Neubau und mehr Geschwindigkeit in Genehmigungsprozessen sind nun unerlässlich, um das Entwicklungsgeschehen nicht vollends zum Erliegen kommen zu lassen“, so Klinck.

Cureus meldet drei Projektfertigstellungen an drei Standorten. Damit hat Cureus 268 Pflegeplätze, 25 Plätze in der Tagespflege und 59 Service-Wohnungen in den Betrieb übergeben. Begonnen wurden darüber hinaus zwei Projekte an zwei Standorten mit perspektivisch 198 Pflegeplätzen.

Anfang Februar 2023 stellte Cureus die Insanto Seniorenresidenz Flensburg (Schleswig-Holstein) fertig. Sie umfasst 144 barrierefreie Einzelzimmer für stationäre und Kurzzeitpflege, 21 Service-Wohnungen und eine Tagespflege mit 25 Plätzen. Das Gebäude erfüllt den energieeffizienten KfW-40-Standard und verfügt u.a. über eine integrierte Hausarztpraxis, ein eigenes Restaurant und ein Kaminzimmer mit Bibliothek.

Am Standort **Neuruppin** (Brandenburg) übergab Cureus Mitte Februar 2023 eine moderne Seniorenresidenz an **compassio**, Pflegespezialist der **Schönes Leben Gruppe**. Die Residenz verfügt über 124 barrierefreie Einzelzimmer für stationäre Dauer- und Kurzzeitpflege, ein Restaurant mit

Frischküche sowie Friseur, Fußpflege und eigene Wäscherei. Gebaut wurde nach KfW-40-Standard.

In **Meinerzhagen** (Nordrhein-Westfalen) startete Mitte März 2023 der Bau einer Curavie Seniorenresidenz mit 80 Pflegeplätzen und 6 Mitarbeiterwohnungen nach modernstem Standard. Die Fertigstellung erfolgt in nachhaltiger KfW-40-NH-Bauweise bis zum zweiten Halbjahr 2024. Restaurant, Kaminlounge, Wäscherei, Friseur, Pflegebad und Therapieraum sind im Objekt geplant.

Ebenfalls im ersten Quartal 2023 wurde in **Greifswald** (Mecklenburg-Vorpommern) der letzte von drei Bauabschnitten fertiggestellt. Dieser umfasste 38 Service-Wohnungen in einem Gebäude mit Gemeinschaftsraum und Terrasse und ergänzt nun die sich bereits in Betrieb befindenden Bauabschnitte bestehend aus einer Seniorenresidenz als Hauptgebäude mit 110 Pflegeplätzen für Dauer-, Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie einem Gebäude mit 14 Service-Wohnungen und einer Tagespflege mit 20 Plätzen. **Compassio**, Pflegespezialist der **SCHÖNES LEBEN Gruppe**, ist hier Betreiber. Alle Gebäude entstanden nach KfW-40-Standard.

Am 30. März 2023 konnte dann noch mit dem symbolischen ersten Spatenstich in **Stadthagen-Meerbeck** (Niedersachsen) der Bau einer emida Residenz gestartet werden. Im Bau sind nun 118 Pflegeplätze für Voll-, Kurzzeit- und Verhinderungspflege, die durch ein Angebot aus Restaurant, Friseur, Fußpflege, Wäscherei, Kaminlounge sowie Massage- und Therapieräumen ergänzt werden. Die Immobilie entsteht nach modernstem Standard und KfW-40EE-Vorgaben bis zum Sommer 2024.

Auch wurden im letzten Quartal wieder Richtfeste gefeiert. So gab es Mitte März 2023 in **Hermes-Horsthausen** (Nordrhein-Westfalen) einen symbolischen Akt für 84 stationäre Pflegeplätze und in Cuxhaven (Niedersachsen) Ende März eine Zeremonie für den ersten von zwei Bauabschnitten mit 110 Pflegeplätzen. □



Meldungen

Hamburg. Seit fast einer Dekade führt **Volker Noack** als Geschäftsführer erfolgreich das Asset Management im Immobilienbereich von **Union**



Investment. Zum 1. Juli 2023 übergibt er das Staffelholz für das Ressort an Henrike **Waldburg.** Vorbehaltlich der Zustimmung der Finanzaufsicht rückt Henrike Waldburg in die Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH auf. Volker Noack wird in der

Geschäftsführung die Bereiche Sachverständigenwesen, Fondssupport, Beteiligungsmanagement, Risikomanagement sowie Compliance & Geldwäsche übernehmen. Für eine Übergangsphase wird die Geschäftsführung aus fünf Mitgliedern bestehen.

Henrike Waldburg übernimmt in ihrer neuen Geschäftsführungsfunktion die Leitung des Bestands- und Vermie-



tingsmanagements für die etwa 500 Fondsobjekte von Union Investment mit einem Immobilienvermögen von derzeit rund 47 Mrd. €. In diesem Ressort liegt darüber hinaus die Verantwortung für das Immobilienprojektmanagement und den Prozess der Dekarbonisierung sowie der nachhaltigen Transformation des Immobilienportfolios von Union Investment. Sie

leitet seit 2021 die Abteilung Investment Management Global und gehört dem Unternehmen seit 2006 in verschiedenen Führungspositionen an. Des Weiteren verantwortet sie derzeit den Bereich Investment Management Institutional.

Hamburg. Die **PageGroup** hat eine rund 1.800 qm große Bürofläche in der „Kaisergalerie“ in der Hamburger Innenstadt angemietet. Das internationale Personalberatungsunternehmen wird im September 2023 den bisherigen Standort An der Alster 63-64 verlassen und die nach Mieterwünschen neu ausgebaute Bürofläche in den Großen Bleichen 23-27 beziehen. Eigentümer der „Kaisergalerie“ ist die **AFIAA Schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland.** Das Objekt umfasst insgesamt rund 18.000 qm Mietfläche. Herzstück des zwischen 1907 und 1909 erbauten Kontorhauses ist eine über 80 Meter lange Passage mit exklusiven Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen befinden sich Büroflächen, die derzeit umfassend revitalisiert werden.

Rostock. Wirtschaftsstaatssekretärin **Ines Jesse** hat einen Zuwendungsbescheid an die Oberbürgermeisterin der Hansestadt Rostock, **Eva-Maria Kröger**, übergeben: „Wir unterstützen die Stadt Rostock bei der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie. Ziel ist, die Entwicklung des an den Ocean Technologie Campus (OTC) angrenzenden unbebauten Grundstücks 'Ehemaliger Schlachthof' zu einem 'Innovations- und Technologiezentrum Unterwassertechnik' zu prüfen. Der Ocean Technologie Campus (OTC) ist ein internationales Zentrum für maritime Technologien, in dem Forschungseinrichtungen und Unternehmen der Unterwassertechnik vernetzt sind. Jetzt soll geprüft werden, ob der OTC um ein Innovations- und Technologiezentrum Unterwassertechnik für innovative Kleinunternehmen, Start-ups oder Innovationsabteilungen mittelständischer Unternehmen und deren synergetische Zusammenarbeit unter einem Dach ergänzt werden kann. Die Gesamtinvestition beträgt rund 79.000 €. Das Wirtschaftsministerium unterstützt das Vorhaben aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) in Höhe von rund 59.000 €.

Hannover. Die **Porr Hochbau Region Nord** erweitert ihre regionale Präsenz mit einem neuen Standort in Hannover. Für die Porr ist die Region Hannover kein Neuland: Das Hochbau-Team teilt sich das Bürogebäude mit dem Tochterunternehmen **Stump-Franki Spezialtiefbau GmbH**, die bereits seit einigen Jahren an selber Adresse ansässig ist. Der Standort wird geleitet von **Stefan Umlauf**, Standort- und Projektleiter, der Hannover wie seine eigene Westentasche kennt: „Wir starten in Hannover mit einem erfahrenen Hochbau-Team, das hier in der Region zu Hause ist. Wir kennen den Markt und bereichern Hannovers Baubranche mit Kompetenz und jahrelange Erfahrung.“

Hamburg. Die **SAGA Unternehmensgruppe** hat Richtfest für 54 öffentlich geförderte Wohnungen im Quartier Fischbeker Heidbrook in Neugraben-Fischbeck gefeiert. Auf dem Areal der ehemaligen Röttiger Kaserne ist in den vergangenen Jahren ein Quartier unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide entstanden. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinteilige Mehrfamilienhäuser in direkter Nähe zur Heidelandschaft prägen die Bebauung. Mitten in dem neuen Quartier in Hamburgs Süden errichtet die SAGA am Heidschnuckenring vier kleinteilige Mehrfamilienhäuser mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss. 16 der insgesamt 54 Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt. Die anfängliche Nettokaltmiete liegt bei 6,90 €/qm.



Impressum

Verlag:

Research Medien AG

Nickelstraße 21
333114 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

Anzeigen:

Marion Götza
05242 / 901250

Firmen und Personen

Aberdeen (5), AFIAA (18), Akelius (5), Allgemeine Deutsche Schiffzimmerer-Genossenschaft (6), alstria (6,12), Altmeppen (9), Basler (5), BlmA (6), BioCon Valley® GmbH (8), BNPPRE (11,14), Brookfield (12), Colliers (11,14), compassio (17), Condo Gruppe (5), Correctiv (5), Cureus (17), Cushman & Wakefield (11,12), Dahler (2), Deutsche Euroshop (12), Dille & Kamille (4), GPEP (14), GPP (10), Grossmann & Berger (7,10,12,13,16), GWG Gruppe (5), Hansainvest (5), Heimstaden (5), hochschule 21 (6), Intreal (5), Joh. Jacobs & Co. Gruppe (4), Kreisverwaltung Stormann (6), LIG (6), Magna (5), Merrill-Lynch (5), Momeni (5), Netto (14), PageGroup (18), Porr (18), Pwc (4), R+V (5), Real I.S. (6), Safran Helicopter Engines (16), SAGA (6,18), Savills (11), Schönes Leben Gruppe (17), Stump-Franki Spezialtiefbau (18), TAG (5), Union Investment (15,18), Universal-Investment (14), Vonovia (5), WiFOR (8), WLH (6), Zahnärztekammer Berlin (5).

Albers, Frank-D. (12); Beckmann, Nico (16); Beug, Prof. Dr., Benjamin (6); Dahler, Björn (2); Fischer, Heiko (11,14); Graubner-Müller, Alexander (5); Hanekopf, Sascha (14); Jesse, Ines (18); Klinck, Gerald (17); Kröger, Eva-Maria (18); Knechtel, Sarah (5); Kropf, Alexander (13); Lechelt, Stephan (9); Meyer, Reinhard (8); Momeni, Ale-Reha (5); Noack, Volker (18); Rehberg, Andreas (11); Roock, Jörn (11); Scharf, Tobias (11); Schroers, Roland (11); Trautvetter, Christoph (5); Umlauf, Stefan (18); Waldburg, Henrike (18).

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de