

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 115 | 20. KW | 16.05.2023 | ISSN 1923-6370

Hamburg/Norddeutschland

„Wir brauchen dringend wirksame Sanktionen!“ Die jüngste Wohnungsmarktstudie des Gymnasiums Ohmoor 2023 zeigt: die Kaltmieten in Hamburg steigen unvermittelt weiter Seite 2

Zwei Zimmer, Küche, Bad. Auch in Hamburg hat sie die meistgesuchte Mietwohnung aus. Vom Wunschpreis 563 Euro ist sie aber weit entfernt Seite 4

Hanseaten sind grün. Hamburger kaufen vor allem Bioprodukte, schränken Flugreisen ein und legen Wert auf klimaneutrales Bauen Seite 6

Mieten ja, kaufen nein! Für viele Immobilienmakler im Norden ist die Party erst einmal vorbei: Es gibt immer weniger Kaufinteressenten für selbstgenutzte Wohnimmobilien Seite 8

Ideen austauschen, Zukunft diskutieren. Die südkoreanische Hafenstadt Busan und Hamburg wollen künftig beim nachhaltigen Umbau ihrer beider Städte zusammenarbeiten Seite 9

UIRE goes Holland. Union Investment setzt immer stärker auf niederländische Wohnimmobilien. Kein Wunder, sie sind auch bei den Nachbarn Mangelware Seite 11

Und wie läuft's in den Nord-Städten? Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen übersteigt das Angebot und treibt die Spitzenmieten im Norden an. Der Einzelhandel kämpft gegen Inflation, Firmenpleiten und benötigt immer weniger Verkaufsflächen ... die Ergebnisse der aktuellen Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2023“ von DZ Hyp Seite 12

Gemeinsam klüger. Sechs Bremer Unternehmen haben das neue CO2KostAufG zum Anlass genommen, SMART.ENERGY. zu gründen – eine Initiative, die auf künftige Fragen möglichst fundierte Antworten für alle finden will Seite 13

Impressum

Seite 14

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Hamburg weiß inzwischen jeder, der „irgend was mit Immobilien“ zu tun hat, wer René Benko ist. Immerhin gehört dem Österreicher schon einiges in der Hansestadt: die Gänsemark-Passage, die Karstadt-Immobilien, Teile der Alsterarkaden – und dann baut der Immobilien-Mogul auch noch den Elbtower. Ob er ihn auch fertigstellen wird? Weiß man nicht. Aber die Stimmen derer, die daran Zweifel haben, mehren sich. Denn das Geschäftsmodell des ehrgeizigen Mannes, der es gern vermeidet, mit der Presse zu kommunizieren, basiert auf enormem Portfoliowachstum bei niedriger Zinspolitik.

Dass man ihm jahrelang in den Städten alle Türen geöffnet hat und davon ausging, dass der Multimilliardär über genügend finanzielle Mittel verfügt, könnte sich jetzt als Fehleinschätzung mit weitreichenden Folgen erweisen: dubiose Geschäfte, Korruptionsskandale, Schutzschirm-Insolventen – Benkos Imperium wackelt. Und mit ihm zahlreiche Immobilienprojekte hierzulande.

Nicht nur in Hamburg ist man skeptisch, ob der Elb-Turm nicht ein weiteres „Problem-Projekt“ werden könnte. Zumindest in einem erinnert das Ganze stark an die Elbphilharmonie: Es wird erheblich teurer als gedacht. Zurzeit liegt die Kalkulation bei 950 Millionen Euro, rund 200 Millionen Euro mehr als geplant. Aber die Hamburger kennen das ja schon.

Auch in Wolfsburg schrillen die Alarmglocken. Immerhin plant dort eine Kooperation aus Stadt Wolfsburg, Wolfsburg AG, Volkswagen und Benkos Signa-Gruppe ein neues Innenstadt-Quartier. Springt Benko ab oder geht inzwischen pleite, sieht es schlecht aus für die Entwicklung am Nordkopf, wo Wohnungen, Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten entstehen sollten – ein probates Umfeld für Tausende Softwareentwickler, die man so nach Wolfsburg locken möchte.

Erich Schubert, Ortsbürgermeister der Stadtmitte Wolfsburg, fand kürzlich deutliche Worte für Benko in der Lokalpresse: „Das ist eine bautechnische Heuschrecke.“ Andere halten den Investor schlicht für „nicht vertrauenswürdig“.

Schade, dass man das nicht schon früher erkannt hat. Das gilt auch für Hamburg. Geht Benko unter und kann den Elb-Tower nicht fertigstellen, „darf“ die Stadt das gesamte Projekt zurückkaufen – und selbst weiterbauen. In dem Fall muss die Hansestadt der Signa-Gruppe allerdings die bisherigen Baukosten erstatten. Benko mag vielleicht nicht vertrauenswürdig sein, clever ist er allemal.

Ihre

Susanne Bodewig





Hamburg

„Wir brauchen dringend wirksame Sanktionen!“

Die jüngste Wohnungsmarktstudie des Gymnasiums Ohmoor 2023 zeigt, dass die Kaltmieten in Hamburg unvermittelt weiter steigen – allein binnen eines Jahres um 3,6 Prozent. Schlechte Nachrichten für Mieter, weil auch die Warmmieten steigen

Bei der Neuanmietung einer Wohnung müssen Mieter in Hamburg aktuell im Schnitt 14,75 €/qm zahlen. Dies ist das Ergebnis der jährlichen Wohnungsmarktuntersuchung der Schülerinnen und Schüler des **Gymnasiums Ohmoor**. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Neuvertragsmieten um 0,50 €/qm beziehungsweise 3,6 % und damit wieder deutlich, wenngleich weniger stark als 2022 gestiegen – da waren es 0,85 €/qm beziehungsweise 6,3 %. Es besteht also leider kein Grund zum Aufatmen, im Gegenteil: Mieter werden aktuell bei Neuanmietung einer Wohnung doppelt belastet: durch die gestiegene Nettokaltmiete und durch die sehr hohen Energiekosten.

„Wir gehen davon aus, dass die Vermieter im abgelaufenen Jahr nicht noch höhere Kaltmieten durchsetzen konnten, weil die Warmmieten derart gestiegen sind“, erklärt **Dr. Rolf Bosse**, Vorsitzender des **Mietervereins zu Hamburg**. Trotz teilweise kräftiger Tarifierhöhungen, von

denen viele Arbeitnehmer profitieren, werden die gestiegenen Kosten kaum aufgefangen. „Die Mietsteigerung läuft in den meisten Fällen der Lohnsteigerung davon“, stellt Bosse fest.

Hinzu kommt, dass die 2015 eingeführte Mietpreisbremse weiter kaum Wirkung zeigt. „Während die Mietpreisbremse allenfalls eine Überschreitung von 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt, liegen die Neuvertragsmieten rund 59 % über der Durchschnittsmiete laut Mietenspiegel 2021 (9,29 €/qm). Wir appellieren seit Jahren an die Politik, die Mietpreisbremse zu verschärfen. Wir brauchen dringend wirksame Sanktionen!“, fordert Bosse.

In der Hamburger Peripherie sind die Neuvertragsmieten innerhalb des vergangenen Jahres prozentual erneut stärker gestiegen als in der Stadt – nämlich um 4,3 % beziehungsweise 0,45 € auf durchschnittlich 10,96 €/qm.

// ROBERTCSPIES.DE

Gefunden.

Wir haben den richtigen Blick für Immobilien, Projekte und Investments in Hamburg. Interdisziplinär. Ganzheitlich. Zeitgemäß.





Damit wirkt sich die Wohnungsnot in Hamburg weiter auf das Umland aus. „In Hamburg fehlt es an Wohnraum. Wohnungssuchende weichen, sofern sie es mit ihren übrigen Lebensbedingungen vereinbaren können, auf das Umland aus. Dieser Verdrängung muss durch Schaffung neuen und Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnraums entgegengesteuert werden“, so Bosse.

Für die Studie, die im Geographie-Kurs des Gymnasiums Ohmoor unter der Leitung der Lehrer **Christopher Gnann** und **Carl-Jürgen Bautsch** erarbeitet und seit 1986 jedes Jahr vorgestellt wird, wurden 2023 allein für Hamburg rund 8.000 Wohnungsinserate – von Januar und Februar 2023 – ausgewertet.

Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft zum Studienergebnis: „... Es gibt keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, freiwerdende Wohnungen werden teuer weitervermietet. Mit einem Wohnungsbauprogramm, das jährlich mehr als zwei Drittel teure Wohnungen im Neubau entstehen lässt, werden die Mieten in Hamburg weiter in die Höhe getrieben. Das lässt für den im November 2023 erscheinenden neuen Mietenspiegel nichts Gutes erahnen.“

Die Not der Wohnungssuchenden werde ausgenutzt, wie die steigende Zahl von Indexmietverträgen und teilmöblierten Mietwohnungen zeige. Sudmann: „Alle Versuche, mit Mietpreisbremsen, Kappungsgrenzen oder anderen Maßnahmen den Mietemarkt zu bändigen, haben sich als zu schwach erwiesen...“ □

Bremen

Kürzlich fand die Grundsteinlegung für die Kita des neuen Bremer Wohnquartiers an der Osterholzer Heerstraße in Bremen statt. Die **AMM Holding GmbH** beauftragte die **PORR Hochbau Region Nord** als Generalunternehmerin für den 3-geschossigen Neubau mit rund 2.051 qm Fläche. Betrieben wird die neue Kindertagesstätte, die auch als eine inklusive Kindertagesbetreuung dient, von **ConPart e.V.** und dient damit als Erweiterung der bereits bestehenden Kita in direkter Nachbarschaft. Mit der Grundsteinlegung fiel der offizielle Startschuss für die Hochbauarbeiten. Die Kita ist erst der Auftakt für das gemischt genutzte Quartier mit insgesamt 30 Reihenhäusern, 70 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einem Quartiersplatz und Quartiersspielplatz. Die Gebäude erhalten alle das DGNB Gold Zertifikat und den KfW 40 NH Standard.





Norddeutschland

Zwei Zimmer, Küche, Bad

Auch in Hamburg hat die meistgesuchte Mietwohnung zwei Zimmer, ist 57 qm groß und kostet 563 Euro kalt. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,87 Euro. Die Realität sieht jedoch anders aus

Eine aktuelle Auswertung der Suchanfragen bei **ImmoScout24** zeigt, welche Wohnungen zur Miete deutschlandweit am stärksten nachgefragt sind und wie viele Mitbewerber auf ein Miet-Inserat kommen.

- Die meistgesuchte Mietwohnung Deutschlands hat zwei Zimmer, 63 qm und kostet 592 € kalt. Die angebotenen Wohnungen sind oft größer und deutlich teurer.
- In Hamburg, Berlin, München, Köln und Freiburg im Breisgau haben Miet-Inserate die meisten Bewerber.
- Am wenigsten Mitbewerber haben Mietsuchende in Görlitz, Mansfeld-Südharz, Saale-Orla-Kreis, Demmin, Hoyerswerda.

„Zwei Zimmer, Küche, Bad. Das ist es, was die Mehrheit der Mieter:innen in Deutschland sucht. Doch das vorhandene Angebot passt oftmals nicht zur Nachfrage: Zu groß, zu teuer“, sagt **Dr. Gesa Crockford**, Geschäftsführerin von

ImmoScout24. „Wir beobachten, dass Mietsuchende ihren Suchradius erweitern und vermehrt auf das Umland ausweichen. Denn dort herrscht weniger Konkurrenzdruck und die Mieten sind günstiger.“

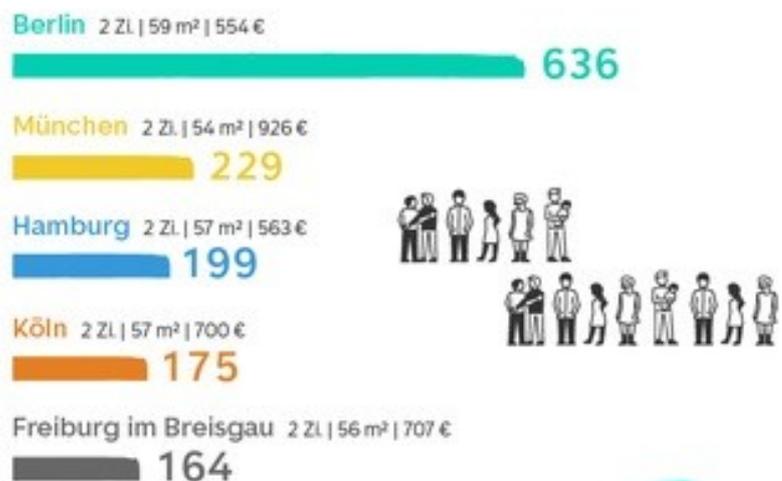
Die meistgesuchte Mietwohnung Deutschlands hat zwei Zimmer, ist 63 qm groß und kostet 592 € kalt. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,39 €. Die Realität sieht jedoch anders aus: Im Angebot sind Mietwohnungen mit drei Zimmern und 70 qm für 741 € im Monat, bzw. 10,59 €/qm, am stärksten vertreten. Damit sind die angebotenen Mietwohnungen 10 % größer und 25 % teurer als das, was gesucht wird, und sprengen den finanziellen Rahmen vieler Mietsuchenden.

Hamburg: 199 Interessenten für Wunschobjekt

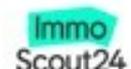
Vier der fünf Städte mit den höchsten Mitbewerberzahlen auf die meistgesuchte Wohnung Deutschlands sind Metropolen. In Berlin ist das Angebot geprägt von 1-Zimmer-

Die meistgesuchten Wohnungen Deutschlands

Die Städte mit den höchsten Mitbewerberzahlen



Quelle: Auswertung von ImmoScout24 der obersten 10 Prozent der Wohnungsinserate mit den meisten Interessentenanfragen im Monat April 2023





Wohnungen, die 41 % aller Mietwohnungsinserate in der Hauptstadt ausmachen. Die meistgesuchte Wohnung in Berlin hat hingegen zwei Zimmer, ist 59 qm groß und kostet 554 € kalt. Auf diese Wohnung bewerben sich im Durchschnitt 636 Mietsuchende pro Tag. Damit ist Berlin absoluter Spitzenreiter. München folgt mit 229 Bewerber pro Tag für Wohnungen mit durchschnittlich zwei Zimmern und 54 qm für 926 € kalt. Auf Platz drei landet Hamburg mit 199 Interessenten für Wohnungen mit zwei Zimmern, 57 qm und einer Kaltmiete von 563 €. Die vierte Metropole ist Köln mit 175 Mitbewerber auf die meistgesuchte Wohnung. In Freiburg im Breisgau, einer Universitätsstadt im Schwarzwald, ist die Nachfrage ähnlich hoch: 164 Menschen bewerben sich hier innerhalb eines Tages auf die meistgesuchte Wohnung.

Kreis Demmin/Meck-Pomm: Zwei Anfragen pro Woche

Abseits der Metropolen und Großstädte fallen Nachfrage und Angebotsmieten deutlich niedriger aus. Am entspanntesten sind die Mietwohnungsmärkte in Hoyerswerda sowie im Kreis Demmin. In der sächsischen Stadt Hoyerswerda hat die meistgesuchte Wohnung zwei Zimmer mit 57 qm und wird für 335 € Kaltmiete angeboten. Rund zwei Mietinteressent:innen fragen solche Wohnungsinserate innerhalb einer Woche im Durchschnitt an. Auch im Kreis Demmin in Mecklenburg-Vorpommern kommen im Mittel zwei Anfragen pro Woche auf Wohnungsinserate mit zwei Zimmern und 58 qm für 334 € kalt. Im thüringischen Saale-Orla-Kreis und im Kreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt fällt die meistgesuchte Wohnung mit drei Zimmern und 61 bzw. 64 qm etwas größer aus. Pro Woche bewerben sich hier drei Suchende auf die Wohnung. Im sächsischen Görlitz an der Grenze zu Polen bewerben sich pro Woche vier Menschen auf die meistgesuchte Wohnung mit drei Zimmern und 73 qm für 388 €. □

Hamburg

Der Projektentwickler **Edge** feierte vergangene Woche Richtfest für das – nach Edge ElbSide – zweite Edge-Gebäude am Amerigo-Vespucci-Platz im Quartier Elbbrücken der Hamburger HafenCity. Das von **Henn Architekten** in Landmark-Architektur entworfene intelligente Bürogebäude bietet auf rund 22.500 qm flexible Büroflächen in modernem Design. Das aus einem siebenstöckigen Sockelbau und einem neunstöckigen Turmbau bestehende Gebäude soll sowohl außergewöhnlich energieeffizient als auch gesund für die Mitarbeitenden und wurde dafür bereits mit Well Core in Platin vorzertifiziert sein. Zur Fertigstellung wird das Gebäude außerdem mit dem HafenCity Umweltzeichen in Platin versehen. Foto: Edge



rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Hamburg

Hanseaten sind grün

Hamburger kaufen vor allem Bioprodukte, schränken Flugreisen ein und legen Wert auf klimaneutrales Bauen. Das ist das Ergebnis einer Erhebung des Hamburger Projektentwicklers DC Development

Die deutschlandweite Studie des Hamburger Projektentwicklers **DC Developments** mit insgesamt 10.000 Befragten zeigt: die jüngeren Generationen sind Impulsgeber in nachhaltiger Lebensführung. Die Themen Barrierefreiheit und Generationenübergreifende sowie „grüne“ Stadtgestaltung sehen die Deutschen bundesweit als wichtig an und auch beim Ausbau von ÖPNV und Fahrradwegen gibt es allgemein noch Handlungsbedarf. Bioprodukte, weniger Flugreisen und das Auto stehen beim Thema nachhaltiger Lebensführung sind die Hamburger – auch im interstädtischen Vergleich – vorne mit dabei: In kaum einer anderen Großstadt kaufen so viele Menschen Bioprodukte ein (53,6% der befragten Hamburger 50% gesamt) – nur Stuttgart liegt im Top-8-Städtevergleich mit 54,7% knapp vorne. 43,6% der Hanseaten verzichten häufiger auf Autofahrten (37,2% gesamt) und 43,1% schränken Flugreisen ein, mehr als alle anderen Großstädter in Deutschland.

Bitte mehr ÖPNV:

Im Vergleich zum deutschen Gesamtdurchschnitt (3,4%) nutzen deutlich mehr Hamburger – 9,3 % der Befragten – Sharingangebote wie E-Scooter und liegen im städtischen Gesamtranking auf Platz drei hinter München (13,8%) und Frankfurt am Main (11,8%). Mehr Grünflächen, autofreie Innenstädte und Ausbau des ÖPNV Die Stadt der Zukunft wünschen sich die Bewohner Hamburgs – ähnlich stark wie die Berliner – mit einem deutlichen Ausbau des ÖPNV (50,2%; Gesamtwert 37,4%). 45,4% sähen gerne mehr Grünflächen (Gesamtwert 45%) und 26,2% eine generationenübergreifende Stadtgestaltung (Gesamtwert 27,1%). Bei der Gestaltung öffentlicher Räume führen die Themen Reinigung (80%, Gesamtwert 75,6%), mehr Sitzmöglichkeiten (62,4%, Gesamtwert 60%) und gastronomische Angebote (57,8%, Gesamtwert 61,2%) die Liste an.

Hamburger und ihre Autos

Rund 30,4% der Hamburger können sich autofreie Innenstädte vorstellen – im Städtevergleich liegen hier nur Frankfurt am Main (31,6%) und Stuttgart (30,6%) mit wenig Abstand vorne, 26,1% sind für autofreie Fahrradzonen. Den ÖPNV nutzen 17,3% bis zu einem Tag die Woche, 8,6% sogar an fünf Tagen in der Woche (Gesamtwert: 3,6%, Top-Stadt Frankfurt mit 10,5%). 35,8% fahren nie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Gesamtwert: 66,9%) – in München verzichten die wenigsten Menschen auf den ÖPNV (lediglich 24,8% nutzen ihn nie).

Wohnen und Arbeiten:

Die Hanseaten würden sich in einem Wohnkomplex mit anderen am ehesten den Sportraum (46,1%) oder Partyraum (43,3%) teilen und sind im Top-8- Städte-Vergleich am offensten für die gemeinschaftliche Nutzung von Spielzimmern (z.B. Billard, Kicker; 31,6%) und gleich hinter Berlin (40%) von Werk- oder Bastelräumen (39,3%). Küche und Esszimmer nutzen lediglich 6,6% gern in Gemeinschaft. Bei der Gestaltung moderner Büros legen die Hamburger Wert auf Barrierefreiheit (62,5%), Dachbegrünung (55,7%), Photovoltaikanlagen (54,6%) und – mehr als alle anderen deutschen Städter im Top-8 Städtevergleich – auf die Klimaneutralität des Gebäudes (53,7%). Für eine nachhaltige Immobilie würden 44,1% mehr bezahlen, wenn die Nebenkosten dadurch sinken. □





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



Norddeutschland

Mieten ja, kaufen nein!

Für viele Immobilienmakler im Norden ist die Party erst einmal vorbei: Es gibt immer weniger Kaufinteressenten für selbstgenutzte Wohnimmobilien. Im Gegenzug steigt das Interesse an Mietwohnungen

Der **IVD Nord** hat zum zweiten Mal seit September 2022 eine Umfrage* unter seinen Mitgliedern zum aktuellen Marktumfeld gemacht. Demnach ist die Kaufnachfrage nach selbstgenutzten Wohnimmobilien bei rund 91 % (Vorjahr: 92 %) der befragten Unternehmen zurückgegangen. 59 % gaben starken (Vorjahr: 61 %) und 37 % mittleren Rückgang an (Vorjahr: 25 %). Und nur 3 % bezeichnen die sinkende Nachfrage als gering (Vorjahr: 14 %). Analog zur verminderten Kaufnachfrage hat sich die Anzahl der notariellen Beurkundungen weiter von vormals 75 auf jetzt 80 % reduziert.

Im Gegensatz zur Kaufnachfrage bei Wohnimmobilien verzeichnen aktuell rund 50 % der IVD Nord-Mitgliedsunternehmen allerdings eine gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete. Im September 2022 waren dies nur 28 %. Als unverändert schätzen 44 % der Umfrageteilnehmer die Situation ein (Vorjahr: 63 %).

Die Auftragslage des eigenen Unternehmens beurteilen immer noch 36 % als unverändert (Vorjahr: 38 %). Allerdings verzeichnen 38 % weniger Aufträge, im September letzten Jahres waren dies nur 28 %. Mehr Aufträge gingen bei 26 % der Unternehmen ein, während im Vorjahr der Wert noch bei 35 % lag. Generell hat sich der Beratungsbedarf bei Kunden erhöht. Gaben im September 2022 noch 54 % einen Anstieg an, sind es aktuell 62 %.

Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des IVD Nord: „Wir gehen davon aus, dass sich aufgrund der Zuspitzung der Mietnachfrage in den gefragten Lagen auch wieder mehr Eigennutzer für den Kauf einer Eigentumswohnung interessieren werden. Gerade diejenigen, die es schwer haben, sich gegen mehrere Bewerber durchzusetzen oder

sich der anstrengenden Suche mit starker Konkurrenz nicht stellen möchten, sind bereit in eine eigene Wohnung für sich oder beispielsweise für die studierenden Kinder zu investieren.“

Der Nachfragerückgang bei Wohnimmobilien spiegelt sich weiterhin verstärkt bei den Angebots- bzw. Verkaufspreisen wider: Der Anteil derer, die einen Preisrückgang verzeichnen, ist von 71 auf 87 % gestiegen. 59 % der Umfrageteilnehmer sagen, dass sich der Rückgang der Preise mittel auswirkt (Vorjahr: 48 %) und 27 % sehen einen starken Rückgang der Preise (Vorjahr: 15 %).

„Wir merken, dass die Eigentümer vermehrt darauf eingestellt sind, dass sich die Verkaufspreise verändert haben. Wenn eine Immobilie, gleich ´richtig´ im Preis eingeschätzt ist, findet sich auch innerhalb einiger Wochen ein Käufer. Ist die Preisvorstellung kaum niedriger als im letzten Jahr üblich, werden die Angebote zu Ladenhütern“, so Schönfeldt-Schulz. „Zudem fordern die Banken deutlich mehr und detaillierte Unterlagen für die Finanzierung...“

In der Abschlussfrage wurden die Mitglieder des IVD Nord nach ihrer Einschätzung zur zukünftigen Marktlage für ihr Unternehmen in den nächsten sechs Monaten befragt: Aktuell beurteilen 42 % der Unternehmen die Marktlage als kritisch für das Unternehmen (Vorjahr: 40 %). Demgegenüber sank der Anteil derer, die die Situation als neutral einschätzen, von 46 auf 38 %. □

*An der Umfrage haben sich rund 220 Unternehmen im Februar und März 2023 beteiligt.





Hamburg

Ideen austauschen, Zukunft diskutieren

Die südkoreanische Hafenstadt Busan und Hamburg wollen künftig beim nachhaltigen Umbau ihrer beider Städte zusammenarbeiten. Der Schwerpunkt dabei ist die Frage, wie man ehemalige Hafentflächen transformiert

Im Rahmen eines hochrangigen Delegationsbesuchs am 6. Mai 2023 in der HafenCity unterzeichneten **Dr. Heong-joon Park**, Bürgermeister von Busan, **Joon-suk Kang**, Präsident der Hafenbehörde von Busan und **Dr. Andreas Kleinau**, Vorsitzender der Geschäftsführung der

HafenCity Hamburg GmbH, einen sogenannten MoU (Memorandum of Understanding). Damit erklären die Vereinigung der Stadt Busan, die Hafenbehörde Busan und die HafenCity Hamburg GmbH die Absicht einer künftigen Zusammenarbeit zwischen der Busan Port North Redevelopment Area in der Republik Korea und der HafenCity in der Freien und Hansestadt Hamburg. Dieser MoU ergänzt eine Absichtserklärung, die die beiden Bürgermeister von Busan und Hamburg bereits am 4. Mai zur generellen Zusammenarbeit der beiden Städte insbesondere in den Bereichen Smart Green City, Klimaschutz und bei der Digitalisierung der Häfen unterzeichnet hatten.

Anlass des Delegationsbesuchs sowie der Unterzeichnung der Absichtserklärungen war die Länderpartnerschaft Koreas beim diesjährigen 834. Hafengeburtstag. Bereits zum zweiten Mal nach 2005 präsentierte sich Korea als Länderpartner beim Hafengeburtstag Hamburg. Seit 2010 besteht darüber hinaus eine Hafenpartnerschaft zwischen dem Hamburger Hafen und dem Hafen von Busan.

Auf dem Gebiet der Stadtentwicklung verbindet die beiden Hafenstädte Busan und Hamburg insbesondere die Transformation ehemaliger Hafentflächen. Die Busan Port North Redevelopment Area ist ein großes Mixed-use-Waterfront-Projekt im Nordhafen von Busan. Zwischen einem Cruise Ship Terminal und dem internationalen Passengerterminal entstehen auch ein Geschäftsviertel mit bis zu 280 Meter hohen Bürogebäuden, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen und Hotels sowie ein „exhibition district“ mit neuen Konzert- und Ausstellungsgebäuden. Touristisches Highlight wird der „maritime district“ mit einem großen Wasserpark und einem Aquarium.

Inhalt und Zielsetzung des Memorandum of Understanding ist ein Wissens- und Erfahrungsaustausch zu stadtentwicklungspolitischen Strategien, insbesondere zu den Themen der Digitalisierung des Planens und Bauens, der nachhaltigen Stadtentwicklung und des ressourcenschonenden Bauens. Des Weiteren werden der Austausch zu und die gegenseitige Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen wie Kunstausstellungen und Festivals in den Stadtentwicklungsgebieten

Hamburg

Hamburg. In zentraler Lage im Stadtteil Rothenburgsort auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert der Wohnentwickler **Instone Real Estate** („Instone“) die Wohnanlage „Urban.Isle Campus“. Auf dem rund 6.620 qm großen Grundstück entstehen 447 Mikroapartments zur hauptsächlich studentischen Nutzung, 22 Pflege-Betreuungswohneinheiten sowie etwa 1.400 qm gemischt genutzte Gewerbefläche im Erdgeschoss. **Patrizia**, globaler Anbieter von Immobilieninvestments in Europa, hatte das Projekt in der Billhorner Kanalstraße 45–47 bereits vor Baubeginn erworben. Die Fertigstellung und Übergabe an den Investor soll im dritten Quartal 2024 erfolgen. **Carsten Sellschopf**, COO Nord-Ost Instone Real Estate: „Das zukünftige Quartier im BEG Effizienzhaus-Standard 55 EE überzeugt vor allem in puncto Nachhaltigkeit, denn die Energieversorgung erfolgt zu mehr als 80 Prozent durch gewerbliche Abwärme...“



Bild_Urban.Isle Campus_Urheber moka-studio.jpg

Kopenhagen. Das international tätige Immobiliendienstleistungs-Unternehmen **Savills** hat zum 01. Mai den dänischen Berater **Nordicals Copenhagen** mit seinen 25 Experten übernommen. Das Unternehmen ist bereits seit 2015 ein assoziierter Partner von Savills und agiert ab sofort unter den Namen **Savills Denmark**. Zu den jüngsten gemeinsamen Mandaten zählen unter anderem ein Last-Mile-Logistikportfolio mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 qm, eine moderne Büroimmobilie mit ca. 9.000 qm sowie ein Wohnportfolio mit 31.000 qm. **James Sparrow**, CEO von Savills UK & EMEA: „Aufgrund der steigenden Investorenachfrage in den nordischen Märkten haben wir unsere Teams und Fachbereiche auch in dieser Region erweitert...“



Auf unsere Marktkenntnisse können Sie zählen.

Über 85 Jahre Markterfahrung und hausinterne 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.





Hamburg/Amsterdam

„Mit dem anteiligen Erwerb der Quartiersentwicklung MIX erweitern wir unser im Bau befindliches Wohnportfolio in Amsterdam auf rund 1.200 Einheiten. Damit können wir in diesem unterversorgten Markt eine erhebliche Menge an dringend benötigtem neuem Wohnraum bereitstellen...“

Martin Schellein, Leiter Investment Management Europa bei der **Union Investment Real Estate GmbH**



In den Niederlanden fehlen derzeit rund 400.000 Wohnungen. Der Grund dafür ist unter anderem die Finanzkrise der Jahre 2008 bis 2014, in denen so gut wie nicht gebaut wurde. Die Nachfrage nach Wohnraum ist indes gestiegen – nicht zuletzt aufgrund kleiner werdender Haushalte und zunehmender Arbeitsmigration.

In Wohnraum in den Niederlanden zu investieren, scheint daher auch langfristig ein lukratives Geschäft zu sein. So hat Union Investment für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Unilmmo: Europa einen Großteil der Quartiersentwicklung MIX in Amsterdam erworben. Verkäufer ist der Immobilienentwickler **MRP**, der das Projekt für Union Investment realisieren wird.

Bis Mitte des Jahres 2026 entstehen in der Osdorpplein 1000, auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindeamts Amsterdam Nieuw-West, sechs Wohntürme mit Höhen von 29 bis 41 Metern. Auf dem Grundstück werden insgesamt 528 Wohnungen realisiert, von denen Union Investment 281 Einheiten, verteilt auf vier Türme, mit einer Mietfläche von insgesamt 20.274 m² erworben hat. Teil der Transaktion sind zudem rund 3.950 m² gewerbliche Fläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sowie die gesamte Tiefgarage mit 382 Pkw-Stellplätzen. Nicht Bestandteil des Ankaufs sind die rund 3.923 m² große städtische Bibliothek sowie 162 Sozialwohnungen in Turm 1, die an einen lokalen Anbieter von Sozialwohnungen verkauft werden, und 85 Wohneinheiten in Turm 6, der im Eigentum des Entwicklers MRP bleibt.

Das Projekt MIX markiert für Union Investment bereits den fünften Ankauf auf dem Amsterdamer Wohnimmobilienmarkt: Im Jahr 2019 erwarb der Hamburger Immobilien-

-Investmentmanager für den Unilmmo: Europa das Projekt YVIE in Amsterdam-Nord, das auch einen Wohnturm mit 176 Apartments umfasst. Im Jahr 2020 folgten die Ankäufe der gemischt genutzten Projekte AMST und PULSE für den Bestand des Unilmmo: Deutschland. Im vergangenen Jahr erwarb Union Investment das Wohnprojekt Urban Villas für den Unilmmo: Global. Insgesamt hat sich Union Investment damit bereits neun Wohnprojekte in drei europäischen Ländermärkten gesichert.

Das Projekt MIX befindet sich im Zentrum des Stadtteils Amsterdam Nieuw-West, unmittelbar neben dem 2017 eröffneten Westmarket Einkaufszentrum, das über 100 Geschäfte beherbergt. Die sechs Wohntürme gruppieren sich um einen begrünten Innenhof und liegen an einem erst vor Kurzem von der Stadt neu angelegten Kanal. Direkt neben dem Projekt befindet sich zudem der große Freizeitsee „Sloterplas“.

„MRP entwickelt verschiedene innerstädtische Mischnutzungsprojekte, die einen hohen Mehrwert für die unmittelbare Umgebung und die Stadt liefern. Nach dem AMST-Projekt, das 80 % Midrent-Mietwohnungen umfasst, ist MIX Amsterdam das zweite Projekt, das an Union Investment verkauft wurde. Nach der erfolgreichen Zusammenarbeit beim AMST-Projekt freuen wir uns darauf, die Zusammenarbeit mit Union Investment als Partner beim MIX-Projekt und bei zukünftigen Entwicklungen fortzusetzen. Mit MIX Amsterdam können wir nun in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Amsterdam und den Anwohnern weiter an der Verwirklichung eines hochwertigen, vielfältigen Wohn-, Arbeits- und Geschäftszentrums in Amsterdam Nieuw-West arbeiten“, so MRP-CEO Bart Meijer. □



Norddeutschland

Und wie läuft´s in den Nord-Städten?

Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen übersteigt das Angebot und treibt die Spitzenmieten im Norden an. Der Einzelhandel kämpft gegen Inflation, Firmenpleiten und benötigt immer weniger Verkaufsflächen. Die absehbare Verteuerung des Wohnens könnte einige norddeutsche Städte – bedingt durch ein teilweise geringes Einkommensniveau – überproportional treffen. Das sind die Ergebnisse der aktuellen Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2023“ von DZ Hyp für die Standorte Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück

Die seit Anfang 2022 kräftig gestiegenen Zinsen und Anleiherenditen schlagen sich in rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Mietrenditen in allen Marktsegmenten nieder. Innerhalb der einzelnen Segmente entwickelt sich die Miete hingegen differenziert. Bedingt durch veränderte Arbeitsanforderungen und ein geringes Angebot an modernen Objekten verzeichnet der norddeutsche Büromarkt im Spitzensegment spürbar steigende Mieten. Auch bei Wohnimmobilien legen diese weiter zu, wenn auch weniger als im bundesweiten Durchschnitt. Ursache ist das knappe Angebot, das einer hohen Nachfrage durch Zuwanderung sowie fehlenden Eigenheimkäufen gegenübersteht. Der stationäre Handel hingegen setzt seinen Mietrückgang fort. Verantwortlich dafür sind der rückläufige Verkaufsflächenbedarf sowie zahlreiche Insolvenzen.

„Der Immobilienmarkt im norddeutschen Raum unterzieht sich einem Wandel. Das manifestiert sich beispielsweise im Büromarkt und im stationären Einzelhandel. Letzterer hat eine Zukunft, benötigt aber deutlich weniger Fläche. Erfreulicherweise haben sich negative Prophezeiungen in der Vergangenheit für den Büromarkt nicht realisiert. Doch die Anforderungen an Arbeitsräume verändern sich. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt rechnen wir mit einem Mietanstieg von rund vier Prozent“, sagt **Thomas Näser**, Leiter des **DZ Hyp** Immobilienzentrums Hamburg.

Handelsimmobilien: In kleinen Schritten zum Erfolg

Die Belastungen für den Einzelhandel dauern auch nach zwei Pandemie Jahren weiter an. Die hohe Inflation bremst die Erholung und bewirkt einen Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Hamburg als Top-Standort hat die angespannte Lage im Innenstadthandel vergleichsweise gut verkraftet. Hier ging die Spitzenmiete prozentual etwas leichter zurück als in den Oberzentren und lag 2022 bei 240 €/qm. Damit übertraf sie spürbar die durchschnittliche Spitzenmiete von rund 100 €/qm an den regionalen Standorten. Hier zeigt sich eine große Bandbreite der Spitzenmiete an den untersuchten Oberzentren: Hannover ist mit durchschnittlich 165 €/qm dabei der Spitzenreiter und Kiel bildet mit durchschnittlich 55 €/qm das Schlusslicht. Die Zukunft des Handels wird wesentlich von den Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie Preissensibilität geprägt werden.

Büroimmobilien: Bremen, Hamburg und Hannover sind gefragt

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz wirtschaftlicher Krisen in seiner Gesamtheit robust. Jedoch steigen die qualitativen Anforderungen an Büroimmobilien, weil moderne und attraktive sowie verkehrsgünstig gelegene Arbeitsplätze benötigt werden. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen übersteigt aber das vorhandene Angebot und treibt die Spitzenmieten weiter an. Als Folge des schwachen Neubaus ist das Flächenangebot an fast allen betrachteten Standorten knapp. Der Büroflächenumsatz der norddeutschen Bürostandorte weist dabei große Unterschiede auf: fast 90 % entfallen auf Bremen, Hannover und Hamburg.

Die durchschnittliche Spitzenmiete ist in den norddeutschen Oberzentren auf 15,30 €/qm gestiegen. Hannover verfügt über eine große Bürofläche, deren Spitzenmiete bei rund 18,50 €/qm liegt. Hamburgs Spitzenmiete ist mit fast 34 €/qm mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Oberzentren. Bedingt durch den gebremsten Bürobau und den Bedarf an hochwertigen Büros dürfte die Mietdynamik auch 2023 auf einem hohen Niveau bleiben.

Wohnimmobilien: Entspannung lässt auf sich warten

Hohe Mieten sind in der öffentlichen Debatte als Dauerthema fest verankert. Hinzu kommen die gestiegenen Betriebskosten. Je schlechter der energetische Zustand des Hauses, umso stärker wirken sich die höheren Energiepreise aus. Die absehbare Verteuerung des Wohnens könnte einige norddeutsche Städte – bedingt durch ein teilweise geringes Einkommensniveau – überproportional treffen. Bei der Mietentwicklung kann jedoch ein beschleunigter Anstieg in den norddeutschen Städten nicht bestätigt werden. Die Wohnungsmieten zogen zwar an, aber das Wachstum der durchschnittlichen Erstbezugsmiete fiel sowohl in Hamburg mit einem Plus von rund 3 % als auch in den Oberzentren mit durchschnittlich gut 2,5 % etwas langsamer aus als 2021. Insgesamt stiegen die norddeutschen Wohnungsmieten weniger stark als im bundesweiten Vergleich. Für 2023 kann an den betrachteten Standorten mit einem Mietanstieg von durchschnittlich 4 % gerechnet werden. □



Bremen

Gemeinsam klüger

Das neue CO2KostAufG ist ein komplexes Thema, das sowohl auf Seiten der privaten Mieter und Vermieter als auch auf Seiten der Gewerbetreibenden viele Fragen aufwirft. Sechs Bremer Unternehmen haben das zum Anlass genommen, SMART.ENERGY. zu gründen – eine Initiative, die auf künftige Fragen möglichst fundierte Antworten für alle finden will

Die Bremer Unternehmen **Adler Solar, Cordes & Graefe Bremen, Deutsche Bank, Dr. Schackow & Partner Rechtsanwälte, stefes bau** und **Robert C. Spies** haben die Arbeitsgruppe **SMART.ENERGY.** gegründet. Sie befasst sich hauptsächlich mit Themen wie ESG, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energie. Anstoß für die Initiierung der Gruppe ist das am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), das die Aufteilung der Kosten der CO2-Abgabe zwischen Vermieter und Mietern bei Wohngebäuden und für Gebäude mit gemischter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen, nach einem Stufenmodell regelt.

Demnach ist die energetische Qualität eines Wohngebäudes entscheidend: Je höher der CO2-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto höher ist der Anteil des Vermieters an den Kosten. Bei Immobilien mit einem sehr hohen Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter sollen Vermieter 95 Prozent der CO2-Abgabe übernehmen. Das neue Gesetz soll Mieter bei den zusätzlichen Kosten für schlecht gedämmte Gebäude entlasten und Vermieter stärker dazu motivieren, die klimapolitisch notwendigen Investitionen in die Sanierung von Gebäuden vorzunehmen. Geplant sind insgesamt zehn Stufen, bei denen der Kostenanteil der Vermieter immer weiter abnimmt – bis hin zu sehr effizienten Gebäuden mit dem Energiestandard EH55. In dieser Stufe tragen die Mieter die Zusatzkosten weiterhin allein. In Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse liegt die CO2-Abgabe für eine durchschnittliche 80-Quadratmeterwohnung bei jährlich bis zu 250 Euro oder mehr. Für Nichtwohngebäude – wie etwa Gebäuden mit Geschäften und Büros – soll zunächst eine Pauschalregelung gelten. Mieter und Vermieter tragen die CO2-Kosten dabei jeweils zur Hälfte.

Statement der Arbeitsgruppe zur Gründung von SMART.ENERGY. „Mit der Energiewende hat die Bundesregierung die Weichen für einen grundlegenden Umbau der Energieversorgung in Deutschland gestellt mit dem Ziel,

vermehrt erneuerbare Energien einzusetzen und mehr Energieeffizienz zu schaffen. Das neue CO2KostAufG ist ein komplexes Thema, das sowohl auf Seiten der privaten Mieter und Vermieter als auch auf Seiten der Gewerbetreibenden viele Fragen aufwirft. Wir haben insbesondere dieses Gesetz zum Anlass genommen, die Gruppe SMART.ENERGY. zu gründen, um die komplexen Zusammenhänge der Energie- und Wärmeversorgung aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten. Schließlich sind die politischen Rahmensetzungen, genauso wie die energetischen Themen selbst für die Immobilienwirtschaft, von größter Bedeutung. Mit SMART.ENERGY. sind wir in der Lage, mit ganzheitlichem Blick auf möglichst viele Fragen Antworten zu geben – sei es aus Sicht eines Immobilienexperten, eines Bauunternehmens, eines Herstellers für Solaranlagen, eines Fachgroßhändlers für Haustechnik, einer Bank oder eines Juristen.

„Die neuen Gesetze werden verschiedene verpflichtende Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben. Neben technischen, finanziellen und rechtlichen Auswirkungen, rückt bei diesem komplexen Thema auch die Wirtschaftlichkeit besonders für den Eigentümer in den Fokus. Der Bereich Nachhaltigkeit wird zudem immer mehr von zentraler Bedeutung für die Immobilie. Daher möchten wir unsere Kunden bei allen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen beraten und begleiten, die sich mit den neuen Gesetzen ergeben“, sagt **Khaled Hadidi** (Foto), Geschäftsführer der Robert C. Spies Unternehmensgruppe. □





Norddeutschland

Sylt. Aktuell stehen elf Wohnungen der Projektentwicklung „Lornsen am Strand“ in Westerland zum Verkauf. „Das Lornsen“ umfasst insgesamt vier Häuser auf einem rund 2.640 qm großen Grundstück mit 43 Strandsuiten. Es liegt direkt hinter dem Deich des Weststrandes in der Lornsenstraße. Verkäufer des „Lornsen“ ist der Projektentwickler **Matrix** aus Hamburg. Die Strandsuiten, die jetzt zum Verkauf stehen, sind zwischen 63 und 153 Quadratmeter groß. Alle verfügen über außergewöhnlich großzügige Balkone oder Terrassen, eigene Saunen und einen Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Das Haus 3 bietet für alle eine eigene Lounge mit Kamin, eine Fitness-Lounge sowie diverse Services wie Fahrradverleih, persönliche Beratung oder einen Brötchenbringdienst. Die Preise liegen zwischen 1,12 und 2,2 Mio. €.

Hamburg. Grossmann & Berger hat sein Standort-Netzwerk im Hamburger Umland um einen Immobilienshop in Reinbek in der Bahnhofstraße 2b erweitert. Damit verfügt das Unternehmen nun über 15 Wohnimmobilienshops im norddeutschen Raum – neben Reinbek im Hamburger Stadtgebiet sowie in Norderstedt, Buxtehude, Ahrensburg, Lüneburg und auf Sylt. Zwei weitere Standorte werden noch in diesem Jahr eröffnet. „Der Immobilienvertrieb ist herausfordernder geworden und der Anspruch an unsere Dienstleistung ist heute höher denn je“, erklärt **Andreas Gnielka** (Foto), Geschäftsführer Wohnen von



Quelle: Morris Mac Matzen / Grossmann & Berger GmbH

Grossmann & Berger. „Gerade jetzt ist es besonders wichtig, nah am Kunden und persönlich präsent zu sein. Mit dem neuen Immobilienshop in Reinbek und dem bestehenden Shop in Bergedorf bieten wir Eigentümern und Interessenten ab sofort zwei Anlaufstellen in dieser wichtigen Region. So können wir langfristig eine individuelle und umfassende Beratung unserer Kunden vor Ort sicherstellen“, so Gnielka. Das Vertriebsgebiet der beiden Immobilienshops reicht von Rahlstedt über Hamm bis in die Vier- und Marschlande. Die Sachsenwaldgemeinden sowie Schwarzenbek und Trittau werden jetzt ausgehend vom Immobilienshop Reinbek bedient.

Impressum

Verlag:

Research Medien AG

Nickelstraße 21
333115 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 Götz
05242 / 901250

Firmen und Personen

Adler Solar (14), AMM Holding (3), ConPart (3), Cordes & Graefe (14), DC Development (6), Deutsche Bank (14), Dr. Schakow & Partner (14), DZ Hyp (12), Edge (5), Grossmann & Berger (10,13), Hafencity Hamburg (9), Henn Architekten (5), ImmoScout24 (4), Instone Real Estate (10), IVD Nord (8), Matrix (13), Mieterverein Hamburg (2), MRP (11), Nordicals Copenhagen (10), Patrizia (10), Porr Hochbau (3), Robert C. Spies (2,14), Savills (10), steves bau (14), Union Investment (7,11).

Bautsch, Carl-Jürgen (3); Bosse, Dr., Rolf (2); Crockford, Dr., Gesa (4); Gnann, Christopher (3); Gnielka, Andreas (13); Hadidi, Khaled (14); Kang, Joon-suk (9); Kleinau, Dr., Andreas (9); Näser, Thomas (12); Park, Dr., Heong-joon (9); Schellein, Martin (11); Schönfeldt-Schulz, Anika (8); Sellschopf, Carsten (9); Sparrow, James (9); Sudmann, Heike (3).