

# Der Immobilien Brief

## Hamburg und der Norden



NR. 119 | 38. KW | 20.09.2023 | ISSN 1923-6370

### Hamburg/Norddeutschland

**Angebotspreise für Wohneigentum sinken massiv.** Norddeutsche Städte bieten für Investoren ganz unterschiedliche Rendite-Risiko-Profile Seite 2

**Verkäufer und Käufer finden selten zueinander.** In Hamburg werden immer weniger Zinshäuser gehandelt. Der Umsatz mit Mehrfamilienhäusern ist um mehr als ein Drittel eingebrochen Seite 6

**Steigende Zinsen hemmen die Kaufkraft der Reichen.** Luxuriöse Immobilien in Hamburg fanden auch im zweiten Quartal weniger Käufer als im Vergleichszeitraum des vergangenen Jahres Seite 9

**Heizen ist in Kiel teurer als im Harz.** Wer kann sich wo noch eine Wohnung leisten? Nicht zuletzt entscheiden darüber die warmen Nebenkosten, die Haushalte teils immens belasten Seite 14

**Länger planen, effizienter bauen.** An der Elbe wächst das höchste Holzhochhaus des Landes in die Höhe. Für den Bau wurden rund 5.500 Kubikmeter Nadelholz verbaut Seite 15

### Interview

**„Die Preisfindungsphase auf den europäischen Immobilienmärkten ist nach wie vor in vollem Gange“, Martin Schellein,** Head of Investment Management Europa bei Union Investment. Viele europäische Investoren passen zurzeit ihre Zielrenditen an und halten sich bei Transaktionen nach wie vor zurück. Das ergab der jüngste Immobilien-Investitions-klimaindex von Union Investment, der das Marktgeschehen halbjährlich analysiert Seite 11

### Impressum

Seite 16

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es gibt Hamburger, denen geht das immobilienwirtschaftliche Engagement von René Benko in ihrer Stadt einfach zu weit. Tatsächlich reißt sich der österreichische Skandal-Investor immer mehr Gebäude in der Innenstadt unter den Nagel. Ihm gehören bereits die ehemalige Landesbankzentrale, Karstadt Mö, der im Bau befindliche Elbtower, Gebäude an Alsterarkaden und Gänsemarkt – und jetzt hat er sich auch noch die Immobilie am Jungfernstieg 48 gegönnt. An dieser Adresse residiert auch die traditionsreiche ‚Roth’s alte englische Apotheke‘, der ebenso wie allen anderen Mietern sofort gekündigt wurde.



Dass das Gebäude am Jungfernstieg unter Denkmalschutz steht, nutzt den Mietern auch nichts, da sich der Schutz nicht auf die Nutzung bezieht. Damit dürfte das Aus für die fast 200 Jahre alte Apotheke, die selbst in Hamburger Reiseführern erwähnt wird, besiegelt sein.

Abreißen und neu bauen in bester Lage, kann Benko indes nicht. Das Haus Baujahr 1862 muss aus stadtgeschichtlichen Gründen erhalten bleiben, weil es die typische Architektur der Neustadt widerspiegelt, heißt es von Seiten der Kulturbehörde. Außerdem ist es eines der wenigen erhaltenen frühen Häuser in der City aus der Zeit nach dem großen Brand von 1842. Umgebaut werden darf es aber schon. Und niemand kann sagen, wie die Immobilie später mal aussehen wird. Denn die Auflagen besagen lediglich, dass die „Werte des Denkmals“ erhalten bleiben müssen.

Der politischen Opposition in Hamburg reicht es indes. Heike Sudmann, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Linken: „Das ist eine erschreckende Entwicklung und ein weiterer Baustein für eine Benko-City. Hamburg, München, Berlin – überall kauft Benko Filetgrundstücke und Gebäude in den Innenstädten. Und überall kann er damit dann Druck auf die Stadtregierungen ausüben – leerstehende Gebäude sind schließlich schlecht für jede City. Benko ist ein windiger Investor – die Insolvenzen bei GaleriaKarstadtKaufhof (GKK) haben deutlich gemacht, dass es ihm nicht um die Warenhäuser, sondern nur um die Grundstücke ging. Es bleibt für mich unfassbar, dass der Senat diesem Unternehmer das städtische Grundstück für den Elbtower verkauft hat – all die Korruptionsvorwürfe und staatsanwaltlichen Ermittlungen hätten die Alarmglocken schrillen lassen müssen.“

Der Elbtower wächst, die Frage nach Benkos finanziellen Möglichkeiten allerdings auch. In Hamburg wird gemunkelt, dass er bereits einige seiner Immobilien in der Hansestadt schon wieder veräußern will (muss), weil er dringend Geld braucht. Möglicherweise war der jüngste Ankauf am Jungfernstieg damit auch sein letzter in der Hansestadt.

Wir wünschen Ihnen viel erfolgreiche Gespräche auf der Expo Real und hoffen, dass Sie neue Ideen und bleibende Eindrücke sammeln können,

Ihre

*Susanne Osdewile*



Norddeutschland

## Angebotspreise für Wohneigentum sinken massiv

*Norddeutsche Städte bieten für Investoren ganz unterschiedliche Rendite-Risiko-Profile. Göttingen und Hildesheim sind eher etwas für risikobereite Anleger. Lautet die Strategie „konservativ und somit sicherheitsorientiert“ bieten sich Lüneburg, Kiel oder Osnabrück an*

Dem norddeutschen Wohnimmobilienmarkt macht zurzeit so Einiges zu schaffen: Das erhöhte Zinsniveau, die hartnäckige Inflation, die unsichere konjunkturelle Entwicklung sowie Baukostensteigerungen und hohe Energiepreise bremsen Immobilieninvestitionen deutlich aus. Gleichzeitig steigen die Marktmieten weiter kräftig an. Die aktuelle Studie „Norddeutsche Wohnungsmärkte: Daten und Perspektiven 2023“ von **Wüest Partner** analysiert die Wohnungsmärkte in 15 norddeutschen Städten der Bundesländer Hamburg, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Bereits zum siebten Mal untersucht Wüest Partner die Rendite-Risiko-Profile der norddeutschen Wohnungsmärkte und liefert Investoren eine detaillierte und datenbasierte Entscheidungsgrundlage. In diesem Jahr wird erstmals auch die deutlich eingebrochene Neubautätigkeit im Wohnungsbau und die Stagnation bei Bauprojekten skizziert. Darüber hinaus widmet sich die Studie intensiv dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Bremen. Die Ergebnisse der Markterhebung im Einzelnen:

Seit dem Frühjahr 2022 werden in Deutschland weniger neue Wohnungen genehmigt als im jeweiligen Vorjahreszeitraum: Im April 2023 wurde mit einem Rückgang der Genehmigungen um rund 32 % sogar der stärkste Einbruch seit mehr als 15 Jahren verzeichnet. Der Anstieg der Baulandpreise, stark gestiegene Kreditzinsen oder verschärfte Kreditvergabekriterien der Banken haben zum Rückgang der Bautätigkeit geführt. Auch in Norddeutschland werden seit Sommer 2022 deutlich weniger Baugenehmigungen erteilt als im jeweiligen Vorjahreszeitraum. Mit 44 % fällt der Rückgang deutlich stärker aus als im Durchschnitt der Bundesrepublik.

Diese Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung in Norddeutschland und verschärft den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere in Ballungszentren wie Hamburg ist die Nachfrage groß, während das Angebot an neuen Wohnungen stagniert oder sogar rückläufig ist. So müssten in den Städten Kiel und Bremen zwischen 1.000 und 2.000, in Hamburg sogar 10.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Tatsächlich wurden im Zeitraum 2016 bis 2020 aber deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt. Positive Ausnahmen sind lediglich die Städte Oldenburg, Wilhelmshaven und Wolfsburg.

In 14 der 15 untersuchten Städte steigen die Mieten, in Bremen sogar um 5,6 % Wüest Partner stellte in 14 der 15 Städte eine positive Entwicklung der Angebotsmieten zwischen dem Durchschnittswert des Jahres 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 fest. Die Medianmieten der norddeutschen Wohnungsmärkte stiegen in den vergangenen zehn Jahren so stark, dass die Städte es diesbezüglich mit anderen Regionen Deutschlands aufnehmen können: etwa Neumünster (+70,3 %), Lübeck (+68,1 %) und Hildesheim (+59,4 %). In Hamburg fiel der Anstieg mit 33,7 % vergleichsweise moderat aus. Einzige Ausnahme: die Autostadt Wolfsburg, wo die Medianmieten um 9 % nachgaben. Auffällig sind im ersten Halbjahr 2023 die Mietsteigerungen in Bremen mit 5,6 % sowie in Oldenburg mit 5,4 %. Als treibende Faktoren sieht Wüest Partner vor allem die Wohnungsknappheit, die rückläufige Neubautätigkeit und die relativ niedrige Wohnkostenbelastungsquote. Die Hansestädte Hamburg und Lübeck erreichen mit 22,50 €/qm bzw. 17,00 €/qm überdurchschnittlich hohe Spitzenmieten (90%-Quantil). Die Spanne der Durchschnittsmieten reicht von 6,98 €/qm in Wilhelmshaven bis 15,40 €/qm in Hamburg. Dabei zeigen sich in den 15 untersuchten Städten deutliche Unterschiede zwischen den Medianmieten für Alt- und Neubauwohnungen: Während Neubauwohnungen mit einem Baujahr nach 2010 eine Medianmiete von 12,36 €/qm aufwiesen, waren Altbauwohnungen im Schnitt der 15 Städte rund 3 €/qm günstiger.

### Preise für Eigentumswohnungen fallen

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind in allen 15 untersuchten Städten zum Teil erheblich gesunken: Der durchschnittliche Rückgang vom Mediankaufpreis 2022 zum ersten Halbjahr 2023 betrug 5,4 %. Wüest Partner führt das auf die Inflation, steigende Zinsen und allgemeine Kaufzurückhaltung zurück. Besonders stark fielen die Preise in Kiel (-11,1 %) und Hannover (-10,6 %). Auch in Lübeck und Neumünster war der Abwärtstrend mit -9,9 % bzw. -9,7 % überdurchschnittlich. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche reichten im ersten Halbjahr 2023 von 2.140 €/qm in Wilhelmshaven bis 6.593 €/qm in Hamburg. Auch bei den Spitzenkaufpreisen, die das teuerste Zehntel (90%-Quantil) bilden, weisen Hamburg (10.056 €/qm)



und Neumünster (3.623 €/qm) den höchsten bzw. niedrigsten Wert auf.

Neubauwohnungen (Baujahr nach 2010) waren im Durchschnitt aller 15 Städte 71 % teurer als Altbauwohnungen. In den vergangenen zehn Jahren stiegen die Median-Kaufpreise besonders stark in Hannover (+154,1 %) und Lübeck (+124,5 %). Am geringsten fiel der Kaufpreisanstieg in Göttingen (+75,3 %) und Oldenburg (+59,4 %) aus.

#### Rendite-Risiko-Profil: Lüneburg holt kräftig auf

Die Studie von Wüest Partner zeigt, dass die norddeutschen Städte für Investoren mit ganz unterschiedlichen Rendite-Risiko-Vorlieben geeignete Standorte bieten: So erwarten etwas risikobereitere Investoren in Göttingen durchschnittliche Bruttoanfangsrenditen von 5,1 % und in Hildesheim von 6,2 %. Für konservativere und somit sicherheitsorientierte Anleger könnten die Städte Lüneburg (4,6 %), Kiel (4,8 %) oder Osnabrück (4,7 %) interessant sein. Die im internationalen Vergleich niedrige Wohnkostenbelastung, die geringe Zahl an Neufertigstellungen sowie der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen bescheren Investoren in der Assetklasse Wohnen derzeit zum Teil kräftige Mietsteigerungen. Neubauten mit Baujahr nach 2010 sind mit Medianmieten von 16,28 €/qm in Hamburg und 14,16 €/qm in Lübeck am teuersten, ebenso Eigentumswohnungen mit Mediankaufpreisen von 7.750 €/qm in Hamburg und 7.400 €/qm in Lübeck.

#### Schwerpunkt Bremen:

Der Wohnimmobilienmarkt in Bremen ist geprägt von einer steigenden Nachfrage, einem begrenzten Angebot und moderaten Preissteigerungen. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben in den vergangenen Jahren kontinuierlich angezogen – wenn auch moderat im Vergleich zu Hamburg oder München. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise variieren stark und sind abhängig von Lage sowie Ausstattung der Immobilien.

Spitzenwerte werden in den begehrten Stadtteilen Schwachhausen, Oberneuland und Mitte erreichen, wo anhaltende Nachfrage die Preise weiter antreibt. Auch die Überseestadt, die zum Stadtteil Walle gehört, hat sich als begehrte Wohnlage etabliert. Diese Entwicklung zieht sowohl lokale als auch externe Investoren an.

Obwohl das Statistische Bundesamt für die kommenden Jahre stagnierende bis leicht abnehmende Bevölkerungszahlen von rund 685.000 Einwohnern bis 2040 prognostiziert, ist der Wohnraum in der Hansestadt knapp und sorgt für steigende Mieten. Für mehr Transparenz soll erstmals für das Jahr 2024 ein qualifizierter Mietenspiegel sorgen.

#### Deutliche Kaufkraftunterschiede in den Bremer PLZ-Gebieten →

// BRE // HAM // OLD // FRA // CPH

**expo  
real**

**Treffpunkt EXPO**  
**04.10. – 06.10.2023**

Für Sie vor Ort.

// Hamburg B2.430  
// Bremen B2.240  
// Dave C2.510



Vereinbaren Sie  
einen Messetermin



Die einzelnen PLZ-Gebiete weisen unterschiedliche Kaufkraftniveaus auf, die die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte in diesen Bereichen widerspiegeln: PLZ-Gebiete 28355 (Oberneuland), 28357 (Horn-Lehe) und 28279 (Arsten/Habenhausen) haben eine Kaufkraft pro Haushalt von mehr als 60.000 Euro, in Oberneuland sogar 72.755 Euro. Mit 35.000 € ist die Kaufkraft in den PLZ-Gebieten 28327 (Osterholz), 28237 (Häfen/Gröpelingen) und 28199 (Neustadt) am geringsten.

Seit 2013 ist die Kaufkraft in den meisten Postleitzahlgebieten gestiegen. Einige Gebiete verzeichnen jedoch höhere jährliche Wachstumsraten als andere: Die kaufkraftstarken PLZ-Gebiete kommen auch auf überdurchschnittliche jährliche Steigerungen von mehr als 3 %. Dagegen stagnieren PLZ-Gebiete mit niedriger Kaufkraft nahezu bei rund 1 %.

Die Überseestadt Bremen gilt seit mehr als einem Jahrzehnt als eines der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte Bremens und Europas. Als neuer Ortsteil mit direkter Nachbarschaft zur Altstadt bietet sie optimale Voraussetzungen für eine umfassende Quartiersentwicklung für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Aufgrund der städtebaulichen Neuentwicklung und der Umnutzung ehemaliger Hafengebiete zieht die Überseestadt unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an. Es gibt eine Mischung aus jungen Familien, Singles, Senioren, Studierenden und Berufstätigen. In Bezug auf die soziale Struktur gibt es in der Überseestadt sowohl hochpreisige Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie bezahlbaren Wohnraum.

Die Überseestadt hat auch eine große Anziehungskraft auf Unternehmen und Start-ups. Dadurch entstehen neue Arbeitsplätze und ein Mix aus verschiedenen Branchen wie Kreativwirtschaft, Logistik, Dienstleistungen und Technologie. Das trägt zur wirtschaftlichen Dynamik des Ortsteils bei und bietet Beschäftigungsmöglichkeiten für verschiedene Ausbildungsniveaus.

Um die Mietentwicklung zwischen dem PLZ-Gebiet 28217, in der die Überseestadt gemeinsam mit den Ortsteilen Utbremen und Westend liegt, und der Gesamtentwicklung in Bremen zu vergleichen, wurden die Angebotsmieten (Median) in den jeweiligen Quartalen betrachtet: Die Mieten im PLZ-Gebiet 28217 lagen zu Beginn des Jahres 2014 mit 8,47 €/qm deutlich über denen in ganz Bremen mit 7,17 €/qm. In den Jahren 2020 und 2021 gab es eine leichte Annäherung in beiden Gebieten, wobei die Mieten im PLZ-Gebiet 28217 stetig höher waren als die Medianmiete Bremens.

Dieser Trend setzte sich bis zum zweiten Quartal 2023 fort, wobei die Mieten im PLZ-Gebiet 28217 bei 12,34 €/qm lagen, während der Median in Bremen bei 10,42 €/qm lag. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Mietentwicklung im PLZ-Gebiet 28217 im Vergleich zur Gesamtentwicklung in Bremen tendenziell höher ausfiel. Das

## Hamburg

Das **Urban Land Institute (ULI)** Deutschland hat in Hamburg ein neues Local Committee etabliert, das sich um den Hamburger Chair, **Ralf-Peter Koschny (bulwiengesa)**, gebildet hat. Das ULI ist eine weltweite, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation mit über 45.000 Mitgliedern, die sich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und allen Themen der Immobilienwirtschaft widmet.

Zum neuen ULI-Team in der Hafenmetropole gehören **Erik Marienfeldt (HIH Real Estate)**, **Henrike Waldburg (Union Investment Real Estate)** sowie **Stefan Wulff (OTTO WULFF)**. Alle neuen Team-Mitglieder sind ehrenamtlich für das ULI tätig, stammen unter anderem aus ULI-Partnerunternehmen, sind in Hamburg beruflich beheimatet und setzen sich schon lange für die Weiterentwicklung der Stadt ein.

### Koschny:

„Hamburg genießt den Ruf, auf der einen Seite hanseatisch konservativ zu sein, auf der anderen Seite auf den Gebieten Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung innovative



© bulwiengesa

Prozesse anzuschließen und durchzuführen. So hat Hamburg mit der HafenCity eines der größten Stadtentwicklungsgebiete in Europa verwirklicht. Verkehrspolitisch bestehen große Herausforderungen im Hinblick auf den Radverkehr und der Nachverdichtung der großen Verkehrsachsen. Der Wohnungsbau war in Hamburg immer richtungsweisend und unterliegt einem hohen Entwicklungsdruck.“



könnte auf die höhere Nachfrage in diesem Gebiet, insbesondere der Überseestadt, zurückzuführen sein.

Die Mietpreise im PLZ-Gebiet 28217 liegen durchschnittlich +2,30 €/qm über dem Bremer Median. Im 1. Halbjahr 2023 bewegen sich die Mieten in einem Bereich von 9,00 €/qm (10%-Quantil) in Bremen und dem PLZ-Gebiet 28217 Kaufpreisentwicklung (Median bis 15,00 €/qm (90%-Quantil). Wie für Neubauten üblich, liegen die Mietpreise überwiegend im oberen Bereich dieser Spanne. Dadurch wird in der Überseestadt eine Mieterklientel angesprochen, die in der Lage ist, die vergleichsweise höheren Preise zu zahlen.

Die durchschnittlichen Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen im betrachteten PLZ-Gebiet haben sich im Zeitraum 2014 bis zum 1. Halbjahr 2023 um etwa 114 % erhöht und liegen aktuell bei 2.770 €/qm. Seit 2016 haben sich die Angebotspreise im PLZ-Gebiet von den durchschnittlichen Kaufpreisen der Stadt Bremen entkoppelt und deutlich positiver entwickelt, ehe sich die Preise im Jahr 2020 wieder auf ein ähnliches Niveau annäherten. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich ab 2020, wobei aktuell wieder ein leichter Abwärtstrend infolge der aktuellen Marktdynamik beobachtet werden kann.

Anfang 2016 wurden 1.161 Wohneinheiten fertiggestellt, während es Ende 2022 bereits 2.619 waren. Mit den bisherigen 25 abgeschlossenen Wohnbauprojekten und den fünf Projekten in Planung oder Umsetzung strebt die Bremer Wirtschaftsförderung bis zum Jahr 2030 die Schaffung von Wohnraum für insgesamt 12.000 Einwohner an. Zum 31.12.2022 betrug die Einwohnerzahl der Überseestadt etwa 4.500 Personen, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße bei etwa 1,7 Personen pro Wohneinheit lag. Unter Berücksichtigung dieser durchschnittlichen Haushaltsgröße müssen weitere rund 4.400 Wohneinheiten errichtet werden, um den Bedarf entsprechend den Planungen der Wirtschaftsförderung zu decken. Diese Zahl verdeutlicht die Herausforderungen, vor denen die Überseestadt in Bezug auf die Wohnraumversorgung steht, zeigt allerdings auch Chancen für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten und die Schaffung eines lebendigen und vielfältigen Quartiers. □

## Hamburg

Die aus den drei Hamburger Unternehmen **steg**, **Pahnke** und **Hamburg Team** bestehende Baugemeinschaft hat den Grundstein für die Büro- und Gewerbeimmobilie Paulihaus am „Neuer Pferdemarkt 34 & 35“ im Stadtteil St. Pauli gelegt. Die Bauherren sind Selbstnutzer, das Gebäude kein Renditeobjekt. Das sechsgeschossige Bürogebäude mit rund 10.850 qm wird durch die Unternehmen, die bereits heute im Stadtteil beheimatet sind, nach voraussichtlicher Fertigstellung im Jahr 2025 bezogen. Zur Immobilie gehört eine Tiefgarage mit 51 Pkw-Stellplätzen, 19 weitere Parkmöglichkeiten befinden sich oberirdisch.



Bildrechte: bloomimages





Hamburg

## Verkäufer und Käufer finden selten zueinander

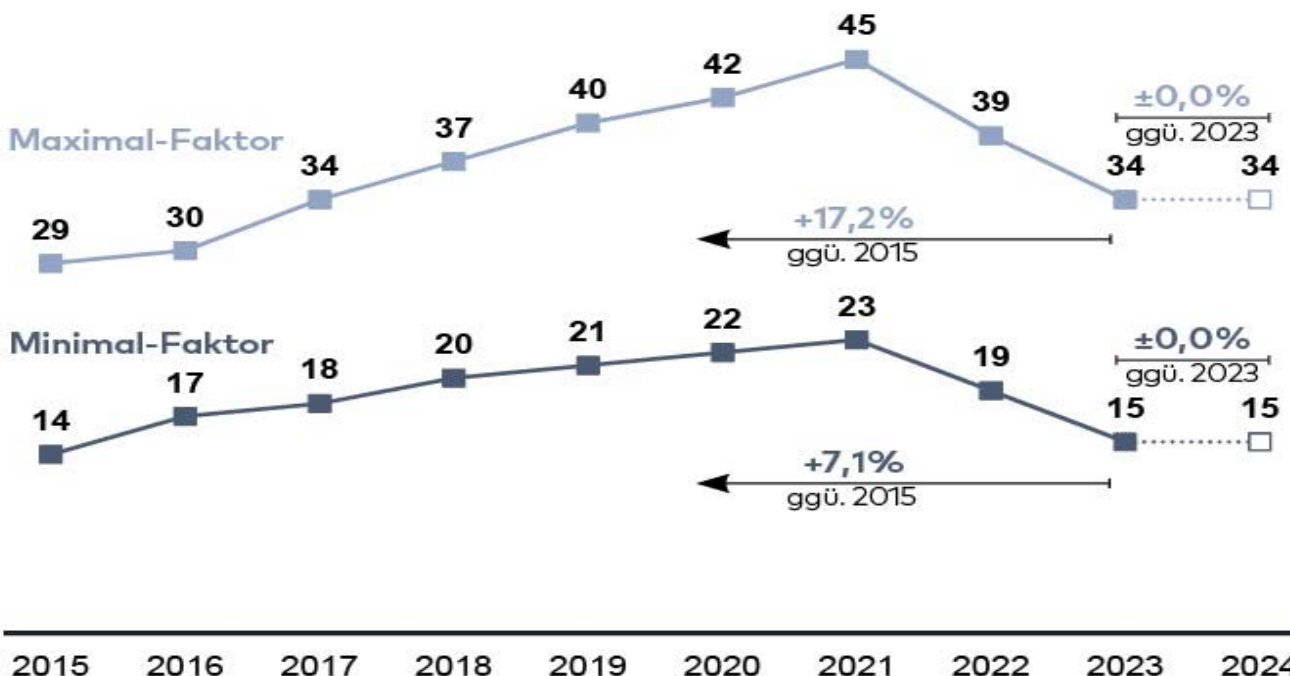
In Hamburg werden immer weniger Zinshäuser gehandelt. Der Umsatz mit Mehrfamilienhäusern ist um mehr als ein Drittel eingebrochen. Der Vervielfältiger bewegt sich im Mittel zwischen dem 20- bis 24-fachen der Jahresnettokaltmiete. Wann wird es wieder besser?

Das Zinsniveau und die höheren Eigenkapitalanforderungen der Banken bremsen 2023 die Dynamik auf dem Markt für Wohn-Investments und sorgten für Preisrückgänge und schrumpfende Vervielfältiger. 2024 erwartet **Grossmann & Berger** (G&B) eine Stabilisierung der Ertragsfaktoren und Kaufpreise. Die aktuelle und künftige Entwicklung des Hamburger Zinshausmarktes skizziert der Immobiliendienstleister in seinem „Immobilienpreistrend Wohnen | Investment Hamburg 2024“: Der durchschnittliche Maximal-Faktor in absoluter Bestlage, der in der Hochphase 2021 noch bei dem 45-fachen der Jahresnettokaltmiete lag, dürf-

te sich im kommenden Jahr bei 34 stabilisieren. Für den durchschnittlichen Minimal-Faktor in mäßigen Lagen erwarten die Experten einen Wert von 15.

„Die rückläufige Neubautätigkeit erhöht den Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Dies wird zu steigenden Mieten führen, die wiederum für konstante oder leicht steigende Kaufpreise sorgen“, sagt **Frank-D. Albers**, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, Mitglied von **German Property Partners** (GPP). Laut G&B-Prognose wird der durchschnittliche Maximal-Kaufpreis für Standard-Immobilien

## G&B Preistrend | Ø Ertragsfaktoren 2015–2024 | Hamburg | Wohn-Investments



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2023/August

G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise und Ertragsfaktoren für definierte Standard-Mehrfamilienhäuser | Standard-Mehrfamilienhäuser: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mindestens fünf Wohneinheiten, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung



2024 mit einem Plus von rund 4 % auf 5.700 €/qm steigen. Der durchschnittliche Minimal-Kaufpreis dürfte sich bei rund 1.500 €/qm einpendeln.

### Preisrückgänge um bis zu 40 % gegenüber 2021

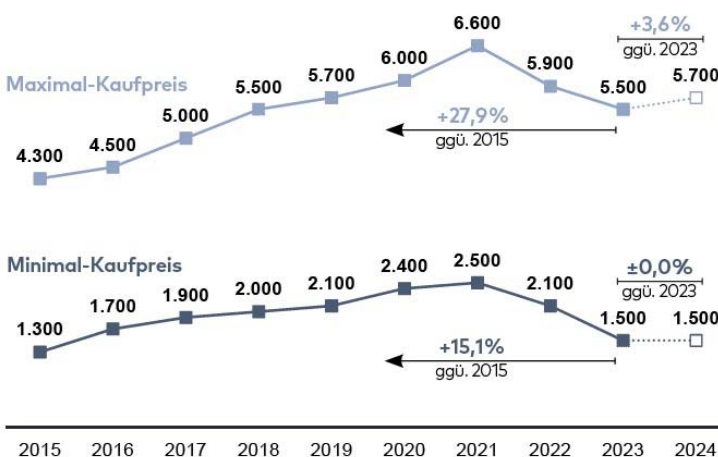
2022 kühlte die Nachfrage nach Wohn-Investments in Hamburg nach einem dynamischen 1. Halbjahr ab und sorgte für sinkende Kaufpreise. Laut Gutachterausschuss Hamburg verzeichnete das Transaktionsvolumen (TAV) ein Minus von 36 % auf 1,6 Mrd. €. Gegenüber den Rekordwerten von Ende 2021 beobachtet G&B aktuell Preisrückgänge von 14 bis 40 % – je nach Lage und energetischem Zustand der Immobilie. „Für das Gesamtjahr 2023 erwarten wir einen weiteren Rückgang des Transaktionsvolumens, mit einer stärkeren Marktdynamik rechnen wir frühestens 2024“, prognostiziert Albers.

### Ertragsfaktoren im Mittel zwischen 20 und 24

„Mittlerweile haben zwar viele Investoren die neuen Rahmenbedingungen akzeptiert, aber vor allem auf der Verkäuferseite dauert die Orientierungsphase weiterhin an“, so Albers. Derzeit liegen die Vervielfältiger im Mittel zwischen dem 20- bis 24-fachen der Jahresnettokaltmiete. Aufgrund der anhaltenden Diskrepanz zwischen den Kaufpreisvorstellungen der Käufer und Verkäufer hat G&B die für 2022 und 2023 prognostizierten Ertragsfaktoren und Kaufpreise für Standard-Immobilien aktualisiert.

## G&B Preistrend | Ø Kaufpreise

2015–2024 | Hamburg | Wohn-Investments | in €/m<sup>2</sup> Wfl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2023/August

G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise und Ertragsfaktoren für definierte Standard-Mehrfamilienhäuser | Standard-Mehrfamilienhäuser: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mindestens fünf Wohneinheiten, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung

Fotos: Grossmann & Berger

## Hamburg

**Grossmann & Berger**, Mitglied von **German Property Partners** (GPP), war kürzlich bei den Transaktionen von fünf Zinshäusern in verschiedenen Hamburger Stadtteilen sowie im Umland beratend tätig. Der summierte Kaufpreis belief sich auf mehr als 10 Mio. €. In St. Pauli wechselte ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1880 den Besitzer. Sieben Wohneinheiten finden auf rund 533 qm Mietfläche Platz. Das etwa 287 qm große Grundstück befindet sich nahe der Parkanlage „Planten un Blomen“. Eine Grundstücksgesellschaft erwarb in Eppendorf ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten von einem Privatverkäufer. Die Mietfläche beläuft sich auf rund 921 qm. Das vollvermietete Objekt aus dem Jahr 1905 befindet sich auf einem etwa 475 qm großen Grundstück. In



Stellingen (Foto) kaufte eine Wohnungsverwaltung ein Gebäude von einem Projektentwickler. Der Neubau aus dem Jahr 2023 verfügt über 16 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von etwa 993 qm. Das rund 671 qm große Grundstück liegt nahe der S-Bahn-Station „Stellingen“. Ein Bestandhalter erwarb ein vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Schnelsen von einem Privatverkäufer. Das Objekt Baujahr 1979 verfügt über drei Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Die gesamte Mietfläche beläuft sich auf rund 839 qm. Davon entfallen 163 qm auf Wohn- und 676 qm auf Gewerbefläche. Das Grundstück misst etwa 1.193 qm. In Reinbek ging ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus von 1969 mit neun Wohneinheiten an einen Bestandhalter. Das Objekt mit einer Mietfläche von knapp 600 qm befindet sich auf einem rund 980 qm großen Grundstück.



# 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**



Come see us at  
stand B2.140



Hamburg

## Steigende Zinsen hemmen die Kauflust der Reichen

*Luxuriöse Immobilien fanden auch im zweiten Quartal weniger Käufer als im Vergleichszeitraum des vergangenen Jahres. Stieg auch das grundsätzliche Interesse, spiegelte sich das nicht in konkreten Zahlen wider. Im Gegenteil: Die Umsatzzahlen brachen um rund die Hälfte ein*

So waren sowohl auf dem Eigentumswohnungsmarkt als auch im Segment für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Rückgänge zu verzeichnen, fand das Maklerunternehmen **Dahler** heraus. Mit 109 Transaktionen im ersten Halbjahr 2023 erzielten die Eigentumswohnungen einen Umsatz von 176,56 Mio. € – und damit 51 % weniger als im Vergleichszeitraum 2022. Im Haussegment waren es 126 Kauffälle mit einem Volumen von 280,56 Mio. €, was einem fast 50 prozentigen Umsatzrückgang gegenüber 2022 entspricht.

Damit setzte sich der Trend fort, der sich bereits im zweiten Halbjahr 2022 abzeichnete. Betrachtet wurden die tatsächlich erfolgten Transaktionen von Eigentumswohnungen mit einem angegebenen Quadratmeterpreis ab 10.000 € sowie Häuser mit einem Gesamtkaufpreis ab 1 Mio. € im ersten Halbjahr 2023. 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, Niendorf-Schnelsen und Rahlstedt.

„In den letzten Monaten des vergangenen Jahres konnte der Markt zunächst von laufenden Vermittlungen und bereits angeschobenen Kaufentscheidungen zehren. Doch schon Ende des letzten Jahres und bis in 2023 hinein zeigte sich deutlich weniger Aktivität ... Entscheidend waren und sind die seit Anfang 2022 sprunghaft gestiegenen Zinsen. Das spiegelt sich in der Zurückhaltung vieler Käufer wider und mündet in umfassenderen Vermittlungsprozessen“, erklärt **Björn Dahler** die aktuellen Zahlen. „Wir sind in einer Annäherungsphase, in der eine geringere Nachfrage auf ein höheres Angebot trifft. Daraus können sich Chancen ergeben, aber es führt auch zu einer abwartenden Haltung. Wir sind noch nicht im vermeintlich „neuen Normal“ angekommen.“

Auch die Entwicklung im Neubausegment in den kommenden Monaten wird laut Dahler eine entscheidende Rolle spielen. Immerhin war dieses Segment in den vergangenen Jahren für einen entscheidenden Teil der Transaktionen verantwortlich. So betrug der Anteil des Neubausegmentes– Eigentumswohnungen (ab 10.000 €/qm) mit einem Baujahr von 2021 und jünger – an den Kauffällen im

ersten Halbjahr 2023 rund 43 %. Im ersten Halbjahr 2022 wiesen rund 50 % der Transaktionen ein Baujahr von 2020 und jünger auf.

Der höchste Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen lag bei rund 26.360 € und befand sich auf der Uhlenhorst. In Harvestehude erzielte die teuerste Wohnung einen Kaufpreis von 7,3 Mio. €. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser befindet sich die Immobilie mit dem höchsten Kaufpreis in Winterhude mit 15,75 Mio. €. Mit Blick auf die Durchschnittspreise bei Eigentumswohnungen ab einem Quadratmeterpreis von 3.000 € zeigt sich, dass diese einen Rückgang um 10,9 % verzeichneten. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (ab 500.000 € Kaufpreis) in den untersuchten Gebieten blieben die Durchschnittspreise nahezu auf gleichem Niveau: So sank der Durchschnittspreis nur um 2,6 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022.

### Eigentumswohnungen im Überblick (ab 10.000 €/qm):

Erneut zeigt sich, dass vor allem das Segment zwischen 10.000 und 11.999 €/qm rückläufig ist. Während es 2022 noch 152 Kauffälle in diesem Bereich gab, waren es in den ersten sechs Monaten dieses Jahres nur 45 Transaktionen.

1. Die meisten Kauffälle waren im Teilmarkt Alster-West mit insgesamt 40 Transaktionen zu verzeichnen. Entsprechend wurde dort auch der höchste Umsatz generiert mit 84,59 Mio. €. Gefolgt von Alster-Ost mit 42,01 Mio. € und 26 Kauffällen sowie der HafenCity mit 21,08 Mio. € und 21 Kauffällen.
2. Im ersten Halbjahr 2023 wiesen insgesamt 35 Eigentumswohnungen einen Quadratmeterpreis von über 14.000 € auf. Im ersten Halbjahr 2022 waren es 52.
3. Auf das Spitzensegment ab 18.000 €/qm entfielen insgesamt 10 Transaktionen (H1-2022: 13). Für den Großteil (7 Kauffälle) zeichnet Harvestehude verantwortlich.
4. Der teuerste Einzelverkauf war in Harvestehude und lag bei 7,3 Mio. €.
5. Mit rund 26.360 € wurde der höchste Quadratmeterpreis auf der Uhlenhorst erzielt. →



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

Insgesamt wurden 126 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert – ein Rückgang im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um über 40 %. Die Kauffälle erzielten ein Gesamtumsatz von 280,56 Mio. €.

1. Mit einem Transaktionsvolumen von 119,37 Mio. € verzeichnen die Elbvororte den höchsten Umsatz der untersuchten Gebiete. Verkauft wurden insgesamt 47 Ein- und Zweifamilienhäuser.
2. In puncto Umsatz konnte Eimsbüttel im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 mit 12,23 Mio. € erneut eine Steigerung aufweisen (H1-2022 8,7 Mio. €).
3. Alster-Ost – unter anderem mit den Stadtteilen Alsterdorf, Uhlenhorst und Winterhude – erzielte mit 10 Kauffällen insgesamt rund 47,29 Mio. € - plus 12,4 %.
4. Von den 126 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern wiesen 14 Immobilien einen Verkaufspreis von mehr als 4 Mio. € auf. Drei davon mehr als 7 Mio. €.
5. Die teuerste Immobilie in diesem Segment erreichte einen Kaufpreis von rund 15,75 Mio. € und befand sich in Winterhude. □

### Hamburg

Die **HIH Real Estate** (HIH) und der Projektentwickler **Kaleido Immobilien** (Kaleido) haben ein paritätisches Joint Venture auf den Weg gebracht. Das neu gegründete Unternehmen **Retaylor GmbH** (Retaylor) bietet ab sofort Beratungsdienstleistungen und Umsetzungskompetenz für die Revitalisierung und Repositionierung von Einzelhandelsimmobilien. „Im aktuell dynamischen Marktumfeld stehen viele Retailimmobilien vor anspruchsvollen Herausforderungen, die weiter zunehmen und den Einzelhandel in Deutschland grundlegend verändern werden...“, sagt **Hans-Joachim Lehmann**, Geschäftsführer Retaylor.

*GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.*



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS



**BESUCHEN SIE UNS VOM  
04.-06. OKTOBER 2023 AUF DER  
EXPO REAL 2023 IN MÜNCHEN  
HALLE A3, STAND 110**

*GPP. Ihr Partner für Gewerbeimmobilien.*



## Im Gespräch mit...

**Martin Schellein**, Head of Investment Management Europa bei Union Investment. Viele europäische Investoren passen zurzeit ihre Zielrenditen an und halten sich bei Transaktionen nach wie vor zurück. Das ergab der jüngste Immobilien-Investitions-klimaindex von Union Investment, der das Marktgeschehen halbjährlich analysiert



**Herr Schellein, auf den europäischen Transaktionsmärkten gibt es wenig Bewegung. Wie reagieren Investoren darauf?**

Zunächst einmal mit Anpassung der avisierten Zielrendite. Die Mehrheit der europäischen Immobilien-Investoren kalkuliert bei neuen Immobilien-Investments derzeit mit einer jährlichen Zielrendite von 3 bis 5 Prozent. 25 Prozent davon gehen von 3 bis 4 Prozent aus, und 30 Prozent kalkulieren mit 4 bis 5 Prozent. Ein Fünftel der Befragten setzen bei Neu-Investments eine jährliche Zielrendite von mehr als 6 Prozent an.

**Mehr als die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer geht nicht davon aus, ihre selbstgesteckten Renditeziele in den kommenden drei Jahren zu erreichen. Was heißt das für das Anlageprodukt Immobilien?**

Schon bei den selbstgesteckten Renditezielen der Immobilien-Portfolios europäischer Investoren zeigt sich kein eindeutiger Trend. Rund 31 Prozent der Befragten haben ihre Ziele nach unten angepasst, 26 Prozent nach oben. 39 Prozent haben ihre selbstgesteckten Renditeziele in-

des bis dato nicht geändert. Insofern lassen sich kaum klare Aussagen zur möglichen Erreichung dieser Ziele ableiten. Immobilien bleiben aber weiterhin ein unverzichtbarer Baustein in der Asset Allokation. Laut unseren jüngsten Studienergebnissen gaben 67 Prozent der Befragten die Krisen-Resistenz und Werterhaltungsfunktion als wichtigste Eigenschaft dieser Assetklasse an.

**Gibt es einheitliche länderübergreifende Strategien?**

Ganz im Gegenteil: Je nach Land unterscheiden sich die Investmentstrategien sogar deutlich. Während in Deutschland rund 55 Prozent der Befragten und in Frankreich 39 Prozent in den kommenden zwölf Monaten stärker auf Verkäufe setzen, liegt in Großbritannien der Schwerpunkt der Investmentstrategie auf Abwarten und Halten (52 Prozent der Befragten). Nur 21 Prozent der befragten britischen Investoren setzen auf Verkäufe. Diese Ergebnisse spiegeln die allgemeine Stimmungslage auf den Immobilienmärkten wider, aber auch länderspezifische Besonderheiten wie beispielsweise den schnelleren und stärkeren Zinsanstieg in Großbritannien. →



### Die Stimmung gedämpft. Gibt es Aussicht auf Aufhellung?

Grundsätzlich geht die Mehrheit der europäischen Immobilien-Investoren derzeit davon aus, dass es noch länger als zwölf Monate dauert, bis sich die Transaktionsmärkte wieder beleben. 37 Prozent rechnen bereits innerhalb der kommenden zwölf Monate mit einer deutlichen Belebung des Investmentmarkts. In Deutschland ist die Stimmung tendenziell positiver als in den anderen europäischen Ländern. In konkreten Zahlen ausgedrückt heißt das: Während das Barometer in Deutschland um 2,4 auf 61,3 Punkte gestiegen ist, ging es in Frankreich und Großbritannien bergab. Am stärksten hat sich die Stimmung in Frankreich verschlechtert: Der Index sank im ersten Halbjahr 2023 um 2 auf 59,3 Punkte. In Großbritannien rutschte das Barometer nur noch um leichte 0,7 auf 59,6 Punkte.

### Wie fällt Ihre Prognose angesichts der jüngsten Studienergebnisse aus?

Die Preisfindungsphase auf den europäischen Immobilienmärkten ist nach wie vor in vollem Gange. Wir beobachten, dass die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern meist noch nicht zueinander finden. Daher lässt sich aus dem stark zurückgegangenen, fragmentierten Transaktionsgeschehen aktuell noch keine klare Marktevidenz ableiten. □

### Hannover

**Wilma Wunder** hat an der Goserieede neben dem Tiedthof seine Tore eröffnet. Das Gastronomiekonzept verwandelt sich je nach Tageszeit in ein Café, ein Restaurant oder in eine Bar. Geschäftsführer sind die beiden Brüder **Timur Tekkal** und **Tamer Tekkal**, die bereits sechs **Dean & David**-Restaurants in Hannover führen. Wilma Wunder ist nach dem Enchilada Hannover das zweite Restaurant der **Enchilada Gruppe** in der Stadt. Vermieter der Immobilie ist die **GlaserProjektInvest GmbH**. Die Kernsanierung und der Umbau der Wilma Wunder-Fläche hat knapp 11 Monate gedauert.



**rohmert**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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



Gelangen Sie hier zu unseren Gewerbemarktberichten.

# Auf unsere Marktkenntnisse können Sie zählen.



- Bei allen Analysen unseres hauseigenen Research.
- Bei unseren Marktberichten für Immobilieninvestments und die gewerbliche Vermietung.
- Bei Büros, Läden, Restaurants und Logistikhallen.

**Dank über 90 Jahren Stadtwissen und Objekthistorien.**





Norddeutschland

## Heizen ist in Kiel teurer als im Harz

*Seit Beginn des Krieges in der Ukraine rücken die warmen Nebenkosten in den Fokus, weil sie die Haushalte teils immens belasten. Die angegebenen Abschlagszahlungen in Wohnungsinseraten stellen daher ein wichtiges Preissignal dar. Sie entscheiden darüber, ob man sich eine Wohnung noch leisten kann oder nicht*

Zum dritten Mal in Folge hat sich das **Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.** (IW) in Zusammenarbeit mit **Cube Real Estate GmbH** den Markt für kompakte Wohnformen (Compact Living, kurz: CL) angesehen und die Ergebnisse im Cube Compact Living Report gesammelt. Vor allem vor dem Hintergrund der durch den russischen Angriffskrieg massiv gestiegenen Energiekosten bieten die energieeffizienten Wohnungen des CL-Segments große Einsparungspotenziale.

Die Abschlagszahlungen für CL-Wohnungen (1,5 Zimmer, Küche, Bad) sind 2022 um rund 44 Prozent gestiegen, auf durchschnittlich 268 Euro Nebenkosten. Ein Wert, der klar unter den Kosten einer 2-3-Zimmer-Wohnung liegt. Bei den Heizkosten sind große regionale Unterschiede festzustellen mit Augsburg, Kiel und Mönchengladbach an der Spitze. Die kalten Nebenkosten haben sich 2022 im CL-Segment hingegen weniger dynamisch entwickelt – die Abschlagszahlungen lagen im Januar 2023 lediglich 5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Erweitert zeigt eine Marktanalyse der Miet- und Kaupreisentwicklung: Im Vergleich zum Vorjahr haben sich 2022 die qualitätsbereinigten Mieten mit einem moderaten Anstieg von 3,7 Prozent normalisiert, während die qualitätsbereinigten Kaufpreise trotz hoher Zinsen um 7,9 Prozent angestiegen sind.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die warmen Nebenkosten sichtlich mehr in den Fokus gerückt. Die deutlichen Preissteigerungen führen dazu, dass sie einen größeren Kostenpunkt im Budget der Haushalte in Anspruch nehmen. Die Energieeffizienz einer Wohnung spielt daher eine bedeutende Rolle. Die angegebenen Abschlagszahlungen in Wohnungsinseraten stellen ein wichtiges Preissignal dar, sind es doch die gesamten Mietkosten, die über die Leistbarkeit der Wohnung entscheiden.

Für Mieter gilt es aktuell besonders bei Neuanmietung darauf zu achten, ob die Abschlagszahlungen auf Altverträgen basieren oder ob die aktuellen Preissteigerungen bei den Abschlagszahlungen berücksichtigt wurden. Es besteht die Möglichkeit, dass Vermieter in Teilen der Wohnungen noch keine oder bisher nur geringe Preisanpassungen vom Energiedienstleister erhalten haben, was insbesondere für Wohnungen, die mit Öl beheizt werden, relevant sein. Für Vermieter ist es daher ratsam, das bei Neuvermietungen klar zu kommunizieren und potenzielle Mieter auf Preissteigerungen vorzubereiten. Die höchsten Abschlagszahlungen pro Quadratmeter bei den warmen Nebenkosten für Wohnungen im CL-Segment wurden im

vierten Quartal 2022 in Augsburg (2,34 Euro), Kiel (2,24 Euro) und Mönchengladbach (2,22 Euro) angegeben. Im Mittel der Landkreise wurden 1,88 Euro veranschlagt. Am geringsten waren die Abschlagszahlungen in Chemnitz (1,22 Euro), Cottbus (1,24 Euro) und Harz (1,50 Euro). In den ostdeutschen Bundesländern Sachsen und Sachsen-Anhalt war das Preisniveau mit 1,67 und 1,72 Euro am geringsten, in Hessen, Schleswig-Holstein, Bayern und Hamburg wurden im Mittel jeweils mehr als 2 €/qm Wohnfläche angegeben. Mecklenburg-Vorpommern kommt im Median auf 1,81 € und Bremen auf 1,78 €.

Ein Blick auf die prozentuale Entwicklung zeigt: In jedem der ausgewerteten Landkreise wurden die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten in CL-Wohnungen nach oben angepasst. Dennoch konnten im Vergleich der Bundesländer regionale Unterschiede festgestellt werden: In Berlin wurden die Abschlagszahlungen am stärksten angehoben (+ 62 Prozent), im Saarland hingegen lag der Anstieg bei lediglich 24 Prozent.

Neben den warmen Betriebskosten sollten auch die kalten Betriebskosten, die unter anderem durch die städtischen Gebühren und Steuern beeinflusst werden, in den Blick genommen werden. Ihre Entwicklung verlief im vergangenen Jahr weniger dynamisch als die der warmen Nebenkosten: Im CL-Segment lagen die Abschlagszahlungen für die kalten Nebenkosten im Januar 2023 lediglich 5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Mittel haben sich die kalten Betriebskosten in den Bundesländern Thüringen (+ 15,8 Prozent), Sachsen-Anhalt (+ 13,8 Prozent) und Berlin (+ 12,7 Prozent) am stärksten erhöht. Absolut betrachtet sind die kalten Betriebskosten für Mieter im CL-Segment in den Stadtstaaten Bremen (2,28 Euro), Berlin (2,25 Euro) und Hamburg (2,19 Euro) relativ teuer. Lediglich in Hessen sind die kalten Betriebskosten mit 2,33 Euro im Mittel höher. Dieser Befund ist maßgeblich von den hohen Kosten in Frankfurt am Main (2,70 Euro) beeinflusst. Neben Berlin und Hessen sind die kalten Betriebskosten in urbanen Regionen in Nordrhein-Westfalen (2,09 Euro) besonders hoch. Hohe Grundsteuersätze werden hier an die Mieter weitergegeben. Ebenso ziehen die hohen Inflationsraten Lohnsteigerungen nach sich, die wiederum die Preise für beispielsweise die Müllentsorgung erhöhen. Nordrhein-Westfalen liegt hier, unabhängig vom CL-Segment, bundesweit ganz oben □



Hamburg

## Länger planen, effizienter bauen

*In Hamburg wächst das höchste Holzhochhaus des Landes in die Höhe. Für den Bau des sieben geschossigen Turms wurden rund 5.500 Kubikmeter Nadelholz verbaut. Eine Holzmenge, die in Deutschland binnen 23 Minuten nachwächst. Für den Bauherrn Garbe Immobilien-Projekte ist das Ganze ein „Meilenstein in der nachhaltigen Projektentwicklung“*

Das roots ist mit seinem rund 65 Meter hohen Holzturm nicht nur ein architektonisches Wahrzeichen, sondern auch ein bedeutender Baustein für die Vision des Hamburger Projektentwicklers, die Stadt klimaneutral nachzuverdichten, heißt es von Seiten des Bauherrn. Das höchste im Bau befindliche Holzhochhaus Deutschlands wird über 181 Wohneinheiten, bestehend aus Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Wohnungen verfügen. Im Erdgeschoss und Warftgeschoss wird die **Botschaft der Wildtiere** eröffnen, eine interaktive Ausstellung der **Deutschen Wildtier Stiftung**, die hier auch ein Naturfilmkino, eine Lernwerkstatt und eine hochwertige Gastronomie betreiben wird. Rund 85 Prozent der Eigentumswohnungen sind bereits verkauft. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 10.000 €. Die Vermietung der geförderten Wohnungen startet im Herbst 2023. Das Investitionsvolumen beträgt 140 Mio. €. Die Fertigstellung des vom Hamburger Architekturbüro **Störmer Murphy and Partners** entworfenen Projekts ist für das erste Quartal 2024 geplant.

Im roots entsteht eine facettenreiche und durchdachte Mischung aus Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen: Auf einer Bruttogeschossfläche von rund 36.200 qm befinden sich 128 Eigentumswohnungen und 53 öffentlich geförderte Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Den späteren Bewohnenden stehen außerdem rund 97 Tiefgaragenstellen und 500 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch einen 600 qm großen begrünten Innenhof, der von den renommierten Landschaftsarchitekten LOIDL gestaltet wird sowie einen Yogaraum mit einer Terrasse für die künftigen Bewohner:innen. Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus ca. 540 qm Gastronomiefläche mit Terrasse und Loggia für rund 200 Gäste sowie ein Teil der 2.200 qm großen Dauerausstellung und die Lernwerkstatt der Deutschen Wildtier Stiftung. Im Warftgeschoss ist die restliche Ausstellungsfläche sowie eine Kino- und Eventfläche zu finden. Die multimediale Ausstellung zu Natur- und Artenschutz holt die Natur in die Stadt und will die Besucher für die heimischen Wildtiere begeistern und für deren Schutz werben. Zudem befinden sich im ersten und zweiten Stock die Büroräume der privaten, gemeinnützigen Stiftung. Die Übergabe der Fläche an die Stiftung ist bereits für Dezember 2023 geplant. „Mit der Botschaft der Wildtiere im roots bekommt Hamburgs HafenCity eine Ständige Vertretung für Wildtiere in Deutschland. Die Deutsche Wildtier Stiftung gibt hier den Wildtieren eine Stimme und spricht mit der Dauerausstellung, der Lernwerkstatt und dem Naturfilmkino

Naturbegeisterte weit über die Grenzen Hamburgs hinaus an“, sagt **Prof. Dr. Klaus Hackländer**, Vorstand der Deutschen Wildtier Stiftung.

Für den Bau des aus einem 65 Meter hohen Holzturm mit 19 Geschossen und einem Riegelbau mit sieben Geschossen bestehenden Projekts wurden rund 5.500 m<sup>3</sup> Nadelholz verbaut. Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwassergebiets wurde das Warftgeschoss sowie das Erdgeschoss in herkömmlicher Stahlbetonbauweise errichtet. Ab dem dritten Obergeschoss sind auch die Decken und Wände komplett aus Holz. Die für den Bau benötigte Holzmenge wächst in Deutschland in circa 23 Minuten nach.

Im Vergleich zu einem konventionellen Bau dauerte die Planungsphase des roots deutlich länger. Anhand eines 1:1-Modells wurden der Schall- und Brandschutz sowie der Umgang mit Witterungsbedingungen bis ins Detail geplant und innovative Detaillösungen entwickelt. Verschiedene Tests haben schon in der Planungsphase die Eignung des Baumaterials als zukunftsfähige und resiliente Option bestätigt.

Eine bemerkenswerte Eigenschaft des roots ist die effiziente Bauweise. Während bei herkömmlichen Bauprojekten oft eine größere Anzahl von Arbeitskräften benötigt wird, zeigt sich, dass durch die Verwendung von Holz und modernen Bautechniken diese reduziert werden kann. Mit lediglich etwa 200 Mitarbeitenden von rund 50 verschiedenen Gewerken auf der Baustelle setzt das Projekt ein deutliches Zeichen für eine optimierte und zielgerichtete Arbeitsweise, die besonders in Zeiten von Fachkräftemangel von großem Wert ist. Die Montage des Holzbaus vor Ort konnte mit lediglich mit zehn Zimmerleuten durchgeführt werden.

### Zukunftsvision für Hamburg

„Mit dem roots möchten wir nicht nur beeindruckende Architektur schaffen, sondern auch eine Mission verfolgen: Unsere Vision ist es, die Holzhausentwicklung voranzutreiben und in 10 Jahren diese Art des Bauens als Standard etabliert zu sehen. Das roots zeigt, dass klimaeffizientes und ressourcenschonendes Bauen als Baustein zur nachhaltigen Nachverdichtung der Stadt nicht mehr wegzudenken ist“, sagt **Fabian von Köppen**, Geschäftsführer von **Garbe Immobilien-Projekte GmbH**. □



## Norddeutschland

**Hamburg.** Die **Cells Group** entwickelt ein erstklassiges Büroprojekt mit circa 11.500 qm Mietfläche am Holstenwall 20–22. Durch ein aufwändiges Redevlopment am Eingangstor zur Hamburger City entstehen bis zu 740 Büroarbeitsplätze und mindestens 300 qm Gastronomieflächen im historischen Ambiente. Cells entwickelt die Immobilie in Partnerschaft mit **Deutsche Finance Inter-national (DFI)**, einem Tochterunternehmen der **Deutsche Finance Group**. Die Baugenehmigung für das Projekt liegt vor und erste bauvorbereitende Abbruchmaßnahmen begannen bereits im März dieses Jahres. Die Fertigstellung ist nach aktuellem Stand für das Frühjahr 2025 geplant.

**Bremen.** Das **Leibniz-Zentrum für Marine Tropenforschung**, kurz ZMT, plant einen 6.500 qm großen Neubau an der Otto-Hahn-Allee im Stadtteil Horn-Lehe. Neben Büro- und Laborflächen wird das Gebäude Raum für eine Meerwasserversuchsanlage mit Aquarien für Fische und Korallen sowie für ein Mangrovengehäushaus bieten. Das Forschungsgebäude vereint künftig alle 150 Beschäftigten des ZMT unter einem Dach. Insgesamt stehen 34,8 Mio.€ zur Verfügung, Bund und Land Bremen teilen sich die Kosten. Der Gebäudeentwurf stammt von dem Wiener Architekturbüro **SWAP**, das auf klimagerechtes Bauen spezialisiert ist.

**Hannover.** Eine abbezahlte Wohnung, die jeden Monat Miete abwirft. Der Traum vieler Deutscher könnte für eine Person bald Realität werden, denn der Investmentpunk **Gerald Hörhan** verlost eine komplette Wohnung, wenn man sich kostenlos in die Warteliste für sein neues Buch „Der Einzimmer-Millionär“ einträgt. „Ich habe fast 250 kleine Wohnungen, die mich reich gemacht haben, und das kann jeder schaffen“ sagt Hörhan. Wer erfolgreich sei, sollte auch etwas zurückgeben. Für einen Leser gibt es daher das perfekte Startkapital in Form einer Mietwohnung in Hannover geschenkt. Hört sich bekloppt an, ist aber keine Finte. In dieser Woche findet die Verlosung im Rahmen seiner Buch-Vorstellung statt.

## Impressum

### Verlag:

#### Research Medien AG

Nickelstraße 21  
333119 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon: 0 52 42 - 90 12 50  
Fax: 0 52 42 - 90 12 51

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

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

### Chefredaktion:

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

### Anzeigen:

Marion Götz  
05242 / 901250

## Hamburg

Der US-amerikanische Sportartikelhersteller **New Balance** eröffnet am 5. Oktober einen neuen Store in der Hamburger Innenstadt – und testet dabei weltweit erstmals ein neues Store-Konzept. Die Gesamtmietfläche beträgt 700 qm und erstreckt sich über drei Etagen. Vormieter in der Spitalerstraße 7-9 war bis vor zwei Monaten ein Geschäft von **Office Shoes** aus dem Vereinigten Königreich. Vermieter ist eine private Eigentümergemeinschaft.

**Ian Fitzpatrick**, Senior Director of Global Brand Strategy and Operations bei New Balance: „Wir wollen auf den Flächen nicht alle unsere Geschichten erzählen, sondern nur die, die für unsere Kunden am relevantesten sind. Mit dieser Veränderung wollen wir neue Zielgruppen einladen, die Marke zu entdecken – vielleicht zum ersten Mal.“ Weitere entsprechende Stores sollen in Boston und Madrid eröffnet werden.