

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 125 | 12. KW | 20.03.2024 | ISSN 1923-6370

Hamburg/Norddeutschland

Geringere Qualität, weniger Kosten. Im Norden sollen die Baustandards länderübergreifend gesenkt werden – zugunsten preiswerteren Wohnungsbaus Seite 2

Mit Vollgas in die Innenstadt. Die Automobilbranche prägte im vergangenen Jahr das Vermietungsgeschehen in der Hamburger City. Chinesische Hersteller dominieren den Markt Seite 3

Stabilität durch geringes Angebot. Im Bremer Durchschnitt lag der Kaufpreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2023 knapp 10 Prozent unter dem des Vorjahres. Neubauten blieben konstant bei mehr als 5000 €/qm Seite 5

And the winner isSchleswig-Holstein!!!! Drei Landkreise im hohen Norden haben sich als Idealstandorte für Rechenzentren qualifiziert Seite 8

Logistikmarkt Bremen: Der Flächenumsatz ist 2023 um fast 30 Prozent eingebrochen Seite 9

„Renditen zwischen fünf Prozent und sieben Prozent sind für aktive Manager zu erwirtschaften“. Die Bilanz der HIH Invest Real Estate (HIH) Seite 11

Impressum

Seite 12

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es ist vorerst das letzte Mal, dass wir uns mit dem Elbtower befassen – versprochen! Denn ganz sicher wird die Bauruine weder ein Wohnturm werden noch ein „gemeinnütziges Kunstprojekt“, wie es dem umtriebigen Berliner Unternehmer Alexander Skora gefallen würde. Nach der Pleite von Bauherrin der Signa hat sich Skora sofort in die Debatte um die Zukunft des Großbauprojekts in der Hafencity eingeschaltet. Publikumswirksam verkündete er seine Pläne für die Nutzung des Gebäudes als gigantischer Wohnblock, was vom Senat strikt abgelehnt worden war. Die Begründung: zu viel Lärm am Standort und damit ungeeignet für Wohnen.



Jetzt also Kunst. Gemeinsam mit dem Künstler Friedrich Curschmann, plant Skora die Wiederholung ihres Berliner Projekts „ArtHouseRising“. Der Elbtower würde, finanziert durch Mäzene oder andere Sponsoren, in eine Stiftung übergehen. Diese wiederum in Form einzelner Räume oder Etagen an Künstler vergeben. Skora träumt bereits von einem neuen „Magneten“, der internationale Künstler inspiriert, nach Hamburg zu ziehen.

Selbst im aktuellen Zustand kann er der Gebäudeleiche etwas abgewinnen: Künstler einladen, mit Spraydosen bewaffnen und den Betonklotz „von oben bis unten besprühen“. Toll! Kollege Curschmann hofft damit auf die Titelseite der „New York Times“ zu landen. Mal sehen, was die Gläubiger dazu sagen werden ... von der Bausenatorin ganz zu schweigen.

Zunächst einmal steht jedenfalls fest: Die hochkarätigsten Immobilien aus der insolventen Signa-Gruppe sollen in den kommenden Jahren von einem Treuhänder verkauft werden. Dazu gehört in Hamburg neben dem Elbtower auch die Kaufhauskette Galeria Karstadt Kaufhof. Durch die Treuhandlösung wird es leichter, frisches Kapital für die Untergesellschaften der deutschen Signa-Objekte aufzutreiben. Insolvenzverwalter Norbert Abel hat als Treuhänder nun mehrere Jahre Zeit, um die Prime-Immobilien zu verwerten – und kann auf steigende Preise hoffen. Gläubiger der Signa Prime haben Forderungen von rund 12,8 Mrd. € angemeldet. Der Verwalter hat davon bislang nur etwa 5,9 Mrd. € anerkannt.

Ihre

Susanne Oedele



Hamburg

Geringere Qualität, weniger Kosten

Im Norden sollen die Baustandards länderübergreifend gesenkt werden. Künftig könnte bereits bei der Planung geprüft werden, ob bei Neubauten bestimmte kostenintensive Ausführungen und Ausstattungen in der vorgesehenen Art und Weise notwendig und bedarfsgerecht sind

Der **IVD Nord** begrüßt die Initiative der Regierungschefs im Norden, die Baukosten durch reduzierte Baustandards zu senken. **Carl-Christian Franzen** (Foto), stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord in Hamburg: „Wie das aktuelle Gutachten der **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.** (Arge) gezeigt hat, sind die Baukosten in Hamburg besonders in den letzten Jahren stark angestiegen. Wir sehen deswegen die Ankündigung von Hamburgs Erstem Bürgermeister, **Peter Tschentscher**, und dem Schleswig-Holsteinischen Ministerpräsidenten, **Daniel Günther**, die Baustandards zu senken, sehr positiv.



Die Fortschreibung „Hamburger Baukosten 2023“ der Arge* hatte folgendes veröffentlicht: „Während sich die Grundstückskosten seit dem Kostenstand der letzten Fortschreibung (2. Quartal 2022) bis heute (3. Quartal 2023) mit -1,8 % leicht rückläufig entwickelt haben, ist es bei den Herstellungskosten im gleichen Zeitraum mit +11,7 % zu einer weiteren deutlichen Verteuerung gekommen. Hier spiegelt sich das in den letzten Quartalen zwar verlangsamte aber dennoch weiterhin überdurchschnittliche Niveau der allgemeinen Baupreisentwicklung im Wohnungsbau wider, dass immer noch von hohen Energiepreisen sowie grundsätzlich ansteigenden Beschaffungs-, Produktions- und Transportkosten geprägt ist.“

Und weiter heißt es im Bericht: „Aus der vor allem in den letzten Jahren stark ansteigenden Entwicklung bei den Baukosten resultiert folglich, dass das Thema Kosteneinsparungen im Wohnungsbau – vor dem Hintergrund der grund-

sätzlichen Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit von Bauprojekten in Hamburg – verstärkt an Bedeutung gewinnt. Hierbei ist das Bewusstsein über die Zusammenhänge zwischen Qualitäten und Kosten eine der fundamentalen Voraussetzungen des bautechnischen und kostenoptimierten Bauens. Bereits bei der Planung ist deshalb zu prüfen, ob bestimmte kostenintensive Ausführungen und Ausstattungen in der vorgesehenen Art und Weise notwendig und bedarfsgerecht sind.“

Der IVD Nord betont, dass besonders beim Ausbau, der Nachverdichtung und dem Dachgeschossausbau Regularien auf den Prüfstand gestellt werden müssen, um hier dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln und zudem der Pleitewelle im Baugewerbe entgegenzutreten. „Es ist erforderlich, dass wir uns gründlich mit den Baustandards auseinandersetzen und uns auf das Wesentliche konzentrieren. Kostensteigerungen wie beispielsweise im Bereich von technischen Ausstattungen mit über 336 Prozent seit 2000 bis heute verhindern den Wohnungsneubau. Wir dürfen nicht mehr schauen, was alles möglich ist, sondern müssen uns daran orientieren, was unbedingt notwendig ist“, so Franzen.

Franzen schlägt vor, die Idee des reduzierten Steuersatzes, der für lebensnotwendige Grundbedürfnisse wie Lebensmittel gilt, auch auf den Bereich des Wohnens auszuweiten, denn Wohnen ist ebenso ein essenzielles Grundbedürfnis: „Eine solche Maßnahme könnte nicht nur als Initialzündung für den Wohnungsbau dienen, sondern auch unmittelbare Erleichterungen für Mieter im Bereich der Heiz- und Betriebskosten erwirken.“

*Bauforschungsbericht Nr. 87. Hamburger Baukosten 2023. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., ISBN 978-3-939268-73-4. Dezember 2023. □





Hamburg

Mit Vollgas in die Innenstadt

Die Automobilbranche prägte im vergangenen Jahr das Vermietungsgeschehen in der Hamburger City. Chinesische Hersteller dominieren den Markt

Die Automobilbranche prägte 2023 das Umsatzgeschehen in der Hamburger City. Die großflächigen Anmietungen der chinesischen Autohersteller **Nio**, **BYD** und **Lynk & Co.** mit ihren Showroomkonzepten führten zu einem Anteil von rund 23 % am einzelhandelsrelevanten Gesamtflächenumsatz. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz auf rund 17.500 qm. Mit einem Minus von 25 % wurden rund 6.000 qm weniger Laden- und Gastronomieflächen vermietet als noch 2022. Auch die Anzahl der Abschlüsse reduzierte sich im Jahresvergleich um rund 13 % auf 55 Verträge. Mehr als die Hälfte aller registrierten Anmietungen entfiel dabei klassischerweise auf die Branchen Bekleidung und Gastronomie. Über alle Branchen hinweg setzte sich der Trend

zu kleineren Flächeneinheiten fort. Mit Anteilen von je rund 38 % wurde die Mehrheit der Anmietungen in den Größensegmenten bis 150 qm sowie bis 500 qm Verkaufsfläche erfasst.

Einzelhandelsmieten geben weiter nach

Die zuletzt unter Druck geratenen Einzelhandelsmieten haben im Jahresverlauf 2023 noch einmal leicht nachgegeben. Die Mietinteressenten sind weiterhin sehr preissensibel und haben in der Hamburger Innenstadt derzeit vielfältige Anmietungsoptionen. Die Vermarktungszeiten für Laden- und Gastronomieflächen haben sich vor diesem

Umsatzstarke Branchen

2023 | City | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen Flächenumsatz

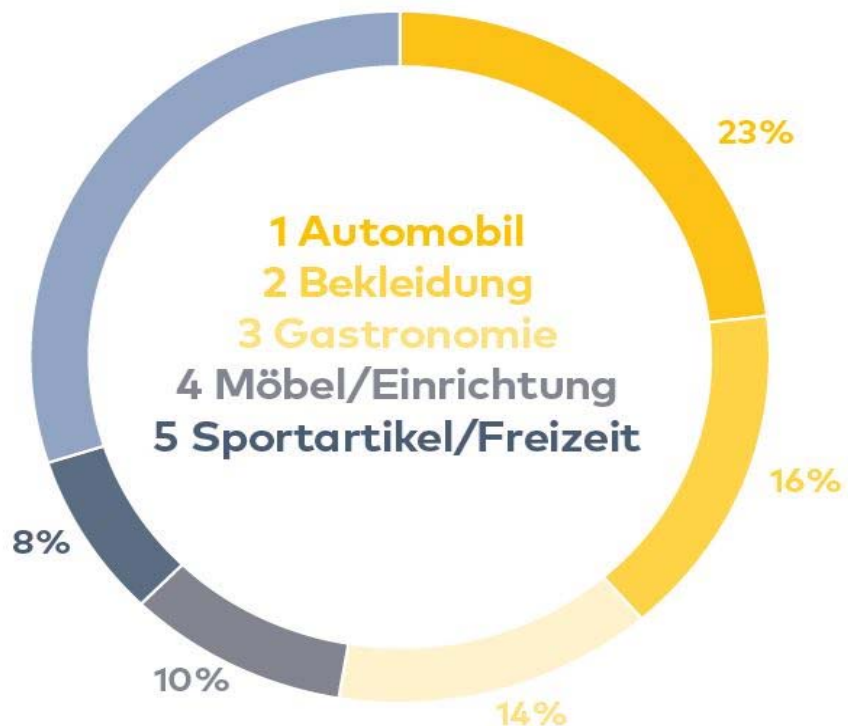
1 | 4.000 m²

2 | 2.700 m²

3 | 2.400 m²

4 | 1.700 m²

5 | 1.300 m²



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Hintergrund in einigen Lagen nochmal verlängert. Hinsichtlich der erzielbaren Maximalmieten im Segment zwischen 80 qm und 120 qm etablierte sich die Luxusmeile Neuer Wall mit einem auf die Verkaufsfläche bezogenen Quadratmeterpreis von 250 € vor dem Konsumstandort Spitalerstraße mit 220 €. Größere Preisrückgänge bei den erzielbaren Maximalmieten werden am Jungfernstieg und den Großen Bleichen beobachtet.

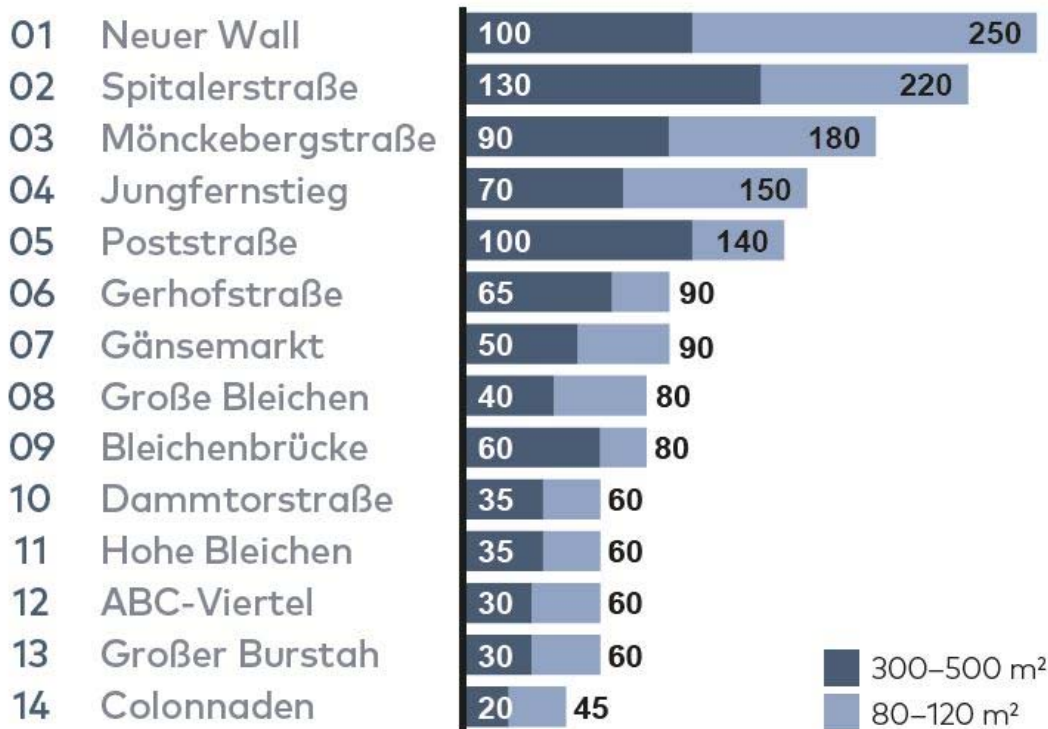
Markt im Detail:

- **Bechert:** „Mobilität, Nachhaltigkeit und Design spielen heute eine zentrale Rolle im Alltag und finden sich darum auch verstärkt in der Einzelhandels- und Gastronomielandschaft der Innenstadt wieder. Das erklärt nicht nur, warum sich 2023 gleich drei chinesische E-Auto-Marken und Ferrari für Showrooms direkt im Stadtzentrum entschieden haben, sondern auch die Hochwertigkeit ihrer Flächen.“

- Nach der Automobilbranche waren Textiler und Gastronomen mit Anteilen von 16 % (2022: 47 %) und 14 % (2022: 15 %) am Flächenumsatz am aktivsten. Klassischerweise entfielen auf diese beiden Branchen über die Hälfte der geschlossenen Verträge.
- Der Trend zu kleineren Flächen hielt an, jeweils rund 38 % der Verträge entfielen auf die beiden Größensegmente bis 150 qm (2022: 40 %) sowie 151 bis 500 qm (2022: 36 %).
- Bei der erzielbaren Maximalmiete für die Flächengröße 80 bis 120 qm etablierte sich der Neue Wall mit 250 €/qm/Monat vor der Spitalerstraße. Insgesamt gaben die bereits seit längerem unter Druck stehenden Einzelhandelsmieten 2023 weiter nach. Bechert: „Interessenten sind sehr preissensibel und haben momentan vielfältige Standortoptionen. Daher haben sich die Vermarktungszeiten in einigen Lagen erneut verlängert.“ □

Erzielbare Maximalmieten

Hamburg | zentrale Lagen | in €/m² mtl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: Januar 2024



Bremen

Stabilität durch geringes Angebot

Kaufinteressenten planen nicht mehr den Erwerb eines Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses, sondern ziehen den kompakteren Wohnungserwerb in Betracht, bei dem Instandhaltungen und Modernisierungen in der Eigentümergemeinschaft getragen werden. Im Bremer-Durchschnitt lag der Kaufpreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2023 knapp 10 Prozent unter dem des Vorjahres. Neubauten blieben konstant bei mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter

Im Spiegel der aktuellen bau- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen, die die vergangenen Monate bestimmt haben, zeigt sich Bremen weiterhin als robuster Markt für den Erwerb von Immobilien.



„Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Hansestadt ist nach wie vor stark – insbesondere in sehr gefragten Wohnlagen übersteigt sie in Teilen noch das Angebot“, berichtet **Nicola Metzger** (Foto), Leitung für den Verkauf von Eigentumswohnungen bei

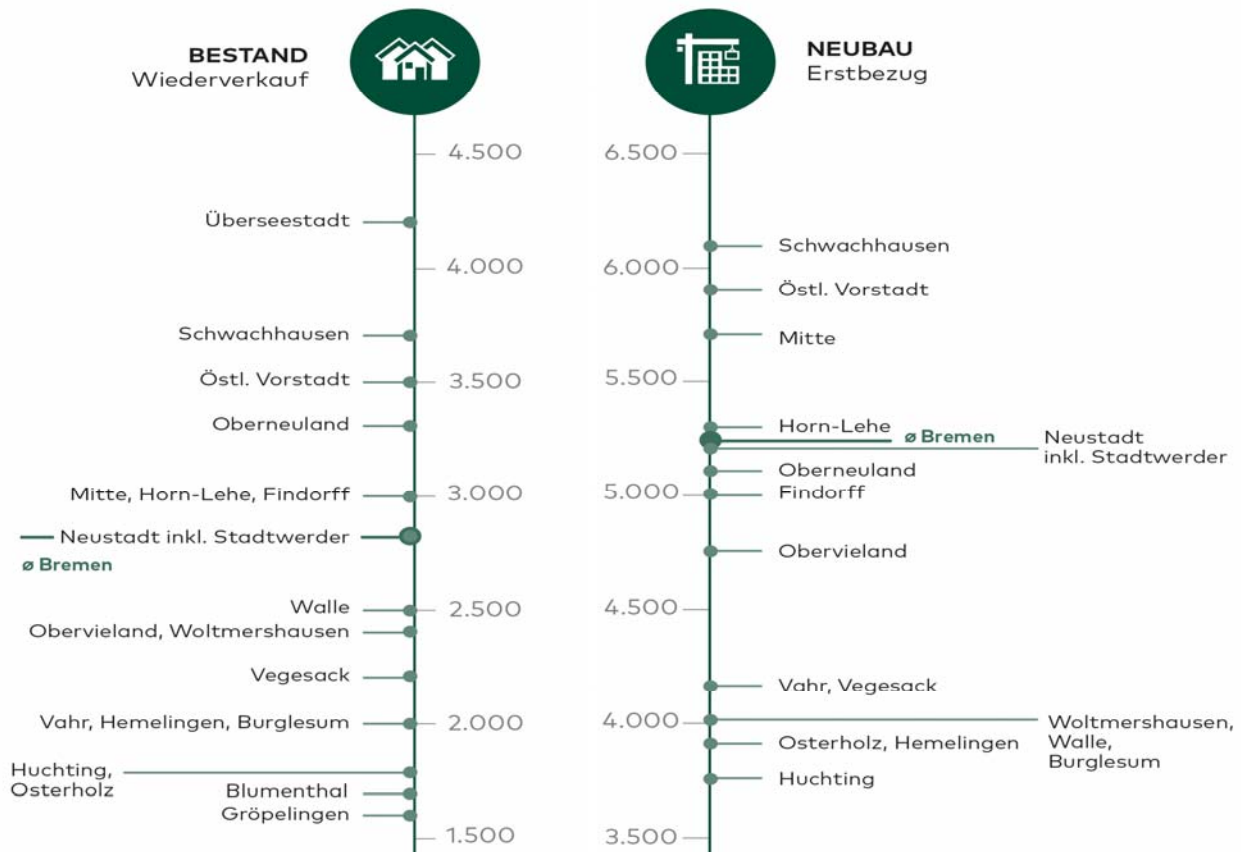
Robert C. Spies. „In der Folge führen Wiederverkäufe von Wohnungen zu einer Festigung des Preisniveaus.“

Dabei sorgen demografische Effekte wie etwa hohe Zuzugszahlen für einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum und halten das Angebot im Kontext zu geringen Wohnungsfertigstellungen insgesamt knapp.

Kaufpreise für Neubauwohnungen stabil

Speziell im Neubausegment finden sich auf dem Bremer Markt für Eigentumswohnungen Objekte, die jeglichen Bedürfnissen entsprechen. Die barrierefreie Gestaltung, die die Eigennutzung auch in der zweiten Lebenshälfte garantiert, ist ein gesetzter Standard. Und das bei vielseitigen Grundrissen, die Paaren, Alleinstehenden sowie Familien gerecht werden und so citynahes Wohnen für alle Altersklassen attraktiv machen. Folglich erfreuen sich hochwertige Neubau-

DURCHSCHNITTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH STADTTETLEN / 2023





ten in Bestlage guter Nachfrage. Zudem ist im Neubausegment hohe Energieeffizienz heutzutage obligatorisch. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis für eine Neubauwohnung in 2023 stabil bei 5.250 €/qm.

„Wenig energieeffiziente Bestandswohnungen, die in den letzten Jahren nicht modernisiert wurden, in einfacher Lage werden aktuell selektiver nachgefragt“, beobachtet Nicola Metzger. Aber auch der Bestand hat seine Vorzüge – hinsichtlich ihrer spezifischen Konditionen eignen sich Bestandswohnungen beispielsweise gut für den Einstieg in das Immobilieneigentum und gleichermaßen auch in ein persönliches Zuhause. „Nach dem Umzug ins Einfamilienhaus im Zuge von Familiengründungen oder veränderten Lebensvorstellungen bilden Eigentumswohnungen im privaten Immobilienportfolio in weitervermieteter Form einen elementaren Teil der Altersvorsorge“, so die Immobilienexpertin. Im Bremer-Durchschnitt lag der Kaufpreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2023 bei 2.800 €/qm – das sind knapp 10 Prozent weniger als noch im Vorjahr 2022.

Energetische Aspekte beeinflussen Kaufpreisfindung. Trotz guter Nachfrage und einem begrenzten Angebot erlebt der Markt für Eigentumswohnungen derzeit eine Verlängerung der Vermarktungszeiten. Gestiegene Bau- und Hypothekenzinsen, die wiederum die Eigenkapitalanforderungen steigen lassen, wirken mitunter selektierend auf die Käuferschicht. Dabei waren im letzten Jahr verschiedene Reaktionen zu beobachten: Kaufinteressenten skalieren entsprechend herunter und planen nicht mehr den Erwerb eines Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses, sondern ziehen den kompakteren Wohnungserwerb in Betracht, bei dem Instandhaltungen und Modernisierungen in der Eigentümergemeinschaft getragen werden. „Andere verbleiben länger auf dem Mietmarkt, was dann der Eigentumswohnung als Anlageform zugutekommt“, so Nicola Metzger.

Aktuell zeigt sich die Marktentwicklung aber zunehmend konstanter. „Die Preise sind weiterhin durch die Zinswende beeinflusst, wobei hier aber eine Gewöhnung der Marktteilnehmer stattgefunden hat“, bemerkt Nicola Metzger rückblickend insbesondere auf das letzte Halbjahr. Energetische Aspekte sind derzeit sowohl durch entsprechende Regularien als auch dem umweltbewussten Denken der Käufer deutlich stärker beeinflussend – insbesondere die energetische Sanierung im Bestand in Bezug auf Heizsysteme, Dämmung, Fenster. Ferner tangieren dekorative Aspekte wie Bäder, Bodenbeläge etc. oftmals eine Preisfindungs- und gleichermaßen Kaufentscheidung, denn auch hier spielen die gestiegenen Bau- und Materialkosten sowie die Arbeitskräfteknappheit im Handwerk eine Rolle.

Kunden werden wieder kauffreudiger

Robert C. Spies geht davon aus, dass sich die Angebotsverhältnisse auf dem Markt für Eigentumswohnungen weiterhin stabil verhalten und es sich auch noch in 2024 um einen „Käufermarkt“ handelt. Ein gewisses Angebot ist vorhanden – in den gefragten Lagen zwar weiterhin limitiert, jedoch kann die Nachfrage in den einfachen und mittleren Lagen häufig bedient werden. Die Vermarktungszeit bzw. die Verweildauer der Objekte am Markt ist gegenüber der Hochjahre weiterhin verlängert, jedoch steigen die Transaktionszahlen seit dem vierten Quartal 2023 wieder spürbar an. „Auffällig war hier, dass wir im vergangenen Jahr im Mittel rund 93 Prozent der vorherigen Angebotspreise erzielen konnten“, berichtet Nicola Metzger über die vorab eingeschätzten Verkaufspreise durch ihr Team, die folglich nahezu immer eine Punktlandung sind. „Das gegenwärtige Preisniveau stabilisiert sich aktuell immer mehr“, prognostiziert die Immobilienberaterin. Auf der Nachfrageseite werden insbesondere Selbstnutzer aktiv sein. Käufer zur Kapitalanlage, die bisher auf dem Markt tätig waren, um ein oder auch zwei Wohnungen oder Objekte zur persönlichen Vermögensbildung bzw. Altersvorsorge zu erwerben, zeigen sich aktuell noch etwas verhaltener – treten aber zunehmend wieder in Erscheinung.

Energetische Themen weiter im Fokus

„Herausforderungen sind zukünftig die energetische Sanierung von Objekten und die diesbezüglichen Regularien“, sagt Metzger. Genauso wie auslaufende Zinskonditionen und Anschlussfinanzierungen, die unter Umständen dazu führen können, dass Wohnungen aus finanziellen Gründen auf den Markt kommen, gerade wenn die Tilgung seinerzeit zu gering angesetzt wurde. Auch die neuen Anforderungen an Energieausweise stellen eine Herausforderung dar, da hier künftig eine umfangreichere Datengrundlage herrschen muss, die insbesondere bei Bestandsobjekten älterer Baujahre nicht immer geliefert werden kann. Robert C. Spies geht davon aus, dass der Eigenerwerb bei Immobilien auch in 2024 eine starke Rolle spielen wird, und die Käufer wieder neues Vertrauen in den Immobilienerwerb fassen. „Das eigene Zuhause hat durch die Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen – das ist nach wie vor spürbar“, resümiert Metzger. Das belegen die abnehmende Zurückhaltung, die aktuell wieder steigenden Transaktionszahlen sowie die perspektivisch leicht sinkenden Zinsen. □



Schleswig-Holstein

And the winner is ...Schleswig-Holstein!!!!

Drei Landkreise im hohen Norden haben sich als Idealstandorte für Rechenzentren qualifiziert. Die Auswahlkriterien umfassen Naturrisiken, Bebauungsdichte und Klimadaten

Die Landkreise Herzogtum Lauenburg, Steinburg und Segeberg in Schleswig-Holstein bieten mit weitem Abstand die besten Lagekriterien für die Ansiedlung neuer Rechenzentren. Insbesondere die Metropolregion Hamburg sticht bietet ideale Voraussetzungen zur Ansiedlung von Rechenzentren. Hamburg ist über den Internetknoten ECIX direkt mit Kopenhagen, Amsterdam und dem Rheinland verbunden.

Zwischen den großen Städten des Nordens gelegen, zeigt sich in Niedersachsen die besondere Eignung der Landkreise Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Lüneburg. Die ländliche und flache Gegend mit geringer Besiedlung und der gleichzeitigen Nähe zu den großen Wohnorten bietet optimale Bedingungen für die detaillierte Standortauswahl.

Schleswig-Holstein weit vor Niedersachsen

Im gesamten nördlichsten Bundesland weisen mehr als 15 % aller Gemeinden ein Top-Rating für die definierten Standortfaktoren auf. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Bundesländer Niedersachsen und Sachsen mit rund 7 % bestgeeigneter Gemeinden. Dies sind die zentralen Ergebnisse einer Studie des Berliner Datenanalysten **21st Real Estate**. Die Datenbasis hierzu umfasst insgesamt 21 Lagekriterien von Risikofaktoren wie Hochwasser oder Bodenerosion über die Bebauungsdichte bis hin zu Klimadaten für die regenerative Energieversorgung neuer Rechenzentren. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Datentrassen und Internetknoten berücksichtigt.

Heike Gündling (Foto), CEO von 21st Real Estate:



„Der Markt für neue Rechenzentren verzeichnet seit einigen Jahren ein massives Wachstum. Doch die etablierten Standorte wie die Region Frankfurt regulieren Neuansiedlungen rigide und schrecken Investoren mit hohen Bodenpreisen ab. Unsere Studie zeigt daher hervorragend geeignete Standorte, wo – zu vergleichsweise günstigen Kon-

ditionen – neue Projekte entstehen können. Unabhängig von

objektiven Standortkriterien gibt es industriepolitische Faktoren wie Subventionen von Bund oder Ländern, die sich einer Messbarkeit entziehen.“

Laut einer Analyse des englischen Datendienstleisters **Preqin** stieg das gesammelte Eigenkapital für Rechenzentrenfonds in Europa von 500 Mio. € im Jahr 2019 auf 5,1 Mrd. € im Jahr 2023. Nach Angaben der Bundesnetzagentur verzeichnete allein im Jahr 2022 der Datenverbrauch in Deutschland ein Wachstum von 25 % gegenüber dem Vorjahr auf aktuell über 120 Milliarden Gigabyte.

Rechenzentren als Fondsinvestment

Der Bedarf für Rechenzentren in Deutschland erhöht sich stetig. Sowohl die Rechenleistung als auch Speicherkapazitäten haben sich in den vergangenen Jahren vervielfacht. Der zunehmende Ausbau der digitalen Infrastruktur in allen Wirtschaftsbereichen wird den Bedarf weiter steigern. Autonomes Fahren, Künstliche Intelligenz und die Datenvernetzung von Gebäuden und Objekten können ohne ein Wachstum der Data Center nicht gelingen. Daher haben sich Rechenzentren nicht zuletzt auch als Investmentprodukt etabliert, wie die Neuauflage entsprechender Fonds belegt.

Innerhalb der Assetklasse Immobilien spielen Rechenzentren eine besondere Rolle: Ihre Standortkriterien unterscheiden sich fundamental von den Lagefaktoren anderer Immobilienarten. Besonders der sichere und störungsfreie Betrieb steht im Vordergrund. Anhand der Kriterien des Bundesinstituts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) legt die vorliegende Studie Standortfaktoren bereit, um die Gegenden mit besonderer Eignung für neue Rechenzentren in Deutschland zu identifizieren. Unter Hinzuziehung externer Experten konnten diese Sicherheitskriterien um Flächen- und Nachhaltigkeitskriterien erweitert werden. Die ausgewählten Standorte sind darüber hinaus durch die vorhandene Backbone-Infrastruktur der großen Datentrassen und Internetknoten definiert. □



Bremen

„Häufig ist das Mietniveau so hoch, dass sich eine Anmietung nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt“

Der Flächenumsatz mit Logistik- und Industrieflächen in Bremen ist im vergangenen Jahr um fast 30 Prozent eingebrochen. Auch im laufenden Jahr ist die Zurückhaltung potenzieller Mieter noch deutlich spürbar

Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das Jahr 2023 mit einem Flächenumsatz von rund 195.000 qm abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis um rund 29,1 % zurückgegangen – und liegt somit rund 104.000 qm unter dem Fünf-Jahres-Mittelwert von 299.000 qm. „Im vergangenen Jahr gab es eine bundesweit spürbare Zurückhaltung der Marktakteure sowie weniger Abschlüsse im mittleren und kleineren Größen-segment – dies war auch in Bremen deutlich zu spüren“, begründet **Björn Sundermann** (Foto), Geschäftsführer der **Robert C. Spies Industrial Real Estate GmbH & Co. KG** den Rückgang. Auf das erste Halbjahr entfiel mit ca. 55.000 qm ein Anteil von rund 28,2 % und auf das zweite Halbjahr mit 140.000 qm ca. 71,8 %.



Unter dem Eindruck der herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen und der gesamtwirtschaftlichen Situation zeigt sich der Logistikimmobilienmarkt zwar weiterhin solide, wird dennoch geprägt durch zurückhaltende Nachfrage auf der Mieterseite. Ein weiterer Grund für den Rückgang der Flächenumsätze sind die jüngst rasant gestiegenen Mietpreise. „Häufig ist das Mietniveau, insbesondere bei modernen Logistikflächen, inzwischen so hoch, dass sich eine Anmietung von Flächen für viele Logistiker aktuell nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt“, berichtet Sundermann. In der Folge entscheiden sich diese Unternehmen strategisch gegen die Anmietung von neuen Flächen. Ergänzend ist die Risikobereitschaft aufgrund der wirtschaftlichen Lage niedriger, was sich nutzerseitig ebenfalls darin manifestiert, dass weniger Fläche angemietet wird.

Fünf Großabschlüsse über 10.000 qm

Im Jahr 2023 konnten lediglich fünf Großabschlüsse mit über 10.000 qm Flächenumsatz realisiert werden. Der größte Abschluss fand im Bremer Gewerbegebiet Hansalinie an der A1 statt – hier haben die Automobilzulieferer **Grosse-**

Vehne Kontraktlogistik und **HBPO** insgesamt ca. 30.500 qm in einem Neubau gemietet, der von der Unternehmensgruppe **Peper & Söhne** entwickelt wird. Dabei hat Grosse-Vehne Kontraktlogistik knapp 25.000 qm angemietet und HBPO etwa 5.500 qm. Fertigstellung des Neubauprojekts ist im dritten Quartal 2024. Zweitgrößter Abschluss über 20.000 qm durch den Logistikdienstleister **L.I.T.** wurde im Bremer GVZ registriert. Dahinter folgen drei Vertragsabschlüsse mit jeweils rund 10.000 qm: Der Holzhändler **Weltholz** hat eine Hallenfläche im GVZ bezogen, **Blitz Distribution** hat in einem Neubau auf dem Louis-Krages-Gelände im Industriehafen angemietet und die **Hoppe Spedition** hat eine Bestandsfläche in Oyten im Bremer Umland gemietet. Die großvolumigen Abschlüsse über 10.000 qm erreichen insgesamt einen Flächenanteil von rund 40 %. Die Verträge mit mittelgroßen Flächenumsätzen zwischen 2.500 und 10.000 qm summieren sich auf einen Anteil von rund 49 % des Gesamtumsatzes.

Mietpreise weiter mit leicht steigender Tendenz Aufgrund der generell gestiegenen Anforderungen an Neubaumobilien, besonders im Bereich der Nachhaltigkeit und der damit gestiegenen Baukosten sowie der hohen Finanzierungskosten bei einer nach wie vor recht stabilen Nachfrage, verzeichnen die gewerblichen Mieten 2023 erneut einen spürbaren Anstieg. Die Durchschnittsmiete für moderne Logistikflächen hat sich im letzten Jahr um 50 Cent auf 5,50 €/qm erhöht. Im Bereich Light Industrial bewegen sich die Spitzenmieten auf einem Niveau von bis zu 6,90 €/qm. Für moderne Logistikflächen im Spitzensegment erreichen die Quadratmeterpreise aktuell bis zu 5,80 € und zeigen weiter eine steigende Tendenz – die aktuelle Angebotsmiete liegt in der Spitze bereits bei 6,50 €/qm. Grundsätzlich sind die Vertragslaufzeiten geringer geworden. „Viele Nutzer wollen kurzfristige Mietverträge abschließen, um die eigenen Kosten gering zu halten und flexibler agieren zu können“, berichtet Sundermann.

Spitzenrendite für Core-Produkte liegt bei 5,4 %

Die Renditen haben sich ebenfalls nach oben entwickelt. Für Core-Produkte werden derzeit Renditen von rund 5,4 % erzielt. Die Tendenz war auch im zweiten Halbjahr weiter



steigend. Jedoch sind diese Core-Immobilien kaum auf dem Markt vorhanden. Im Vergleich zum Büro- oder Retailmarkt liegen die Renditen für Logistikimmobilien jedoch nach wie vor auf vergleichsweise eher niedrigen Niveau. Der Investmentmarkt hat sich deutlich verändert – der Verkäufermarkt aus den vergangenen Jahren hat sich 2023 nun gänzlich zu einem Käufermarkt entwickelt. Investmentobjekte werden aktuell seitens der Käufer akribisch geprüft. Damit es zu einem Kaufangebot kommt, müssen alle signifikanten Rahmenparameter (Lage, Mieter, Mietvertrag und Objekt) stimmen. „Die Aussichten auf einen wieder dynamischeren Transaktionsmarkt werden aktuell besser, da die Transaktionsanzahl bundesweit wieder ganz langsam zunimmt und die Transaktionsbereitschaft der Investoren merklich steigt“, prognostiziert der Logistikimmobilienexperte. Attraktive Produkte seien vorhanden, und die Finanzierungsparameter werden sich wohl 2024 weiter verbessern.

Neubauentwicklungen vorwiegend auf Brownfields

Aufgrund kurzfristig kaum verfügbarer Grundstücke für Logistik-, Produktions- und Industrieimmobilien, stehen, neben der Peripherie, auch sogenannte Brownfields weiterhin stärker im Fokus von Investoren – hier konnte, analog zur bundesweiten Entwicklung, ein deutlich gesteigertes Interesse registriert werden. Wenn ein Neubau derzeit realisiert wird, dann ist dieser oftmals investorengesteuert und im Rahmen einer Brownfield-Entwicklung.

Ausblick 2024: Angebot im Bestand nimmt weiter ab

Herausforderungen stellen auch in 2024 die weltwirtschaftlichen und -politischen Rahmenparameter (Inflation, Zinsentwicklung, Konsumzurückhaltung, Wahlen etc.) dar, sodass sich ein anspruchsvolles Jahr auf der Nutzerseite zeigen wird. Es wird wenige spekulative Neubauten geben, sodass das aktuell vorhandene Angebot im Bestand tendenziell weiter abnimmt. „Die Nachfrage trifft aber auf ein gegenwärtig gutes Angebot, welches zu mehr Flexibilität führt“, beobachtet Björn Sundermann. Robert C. Spies erwartet für 2024 ein Ergebnis von etwa 240.000 qm. Die Mietpreise werden zukünftig weiter leicht anziehen, kurzfristig im Spitzensegment die 6-€/qm-Marke sogar übertreffen und sich auf dem Niveau dann festigen. Ebenso wird sich der Investmentmarkt stabilisieren – hier ist die neue Realität angekommen. □

Norddeutschland

Hamburg. Im Stadtteil Sinstorf startet **Grossmann & Berger** mit dem Vertrieb des Neubauprojekts „Mühlenweg 87“. Auf dem Gelände entstehen zwei Doppelhäuser und zwei Reihenhauszeilen mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Sie verfügen jeweils über vier Zimmer auf einer Wohnfläche von rund 111qm. Das Projekt wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt, die Kaufpreise beginnen bei 499.000 €. Vinyl-Fußbodenbeläge, Maler-



arbeiten, Fliesen, Sanitäranlagen und Innentüren können für einen Aufpreis von insgesamt rund

38.000 € erworben werden. Käufer haben die Möglichkeit einer KfW-Förderung sowie eines zinsgünstigen Eigenheim-Darlehens der **Hamburgischen Investitions- und Förderbank**.

Hannover. Die **HIH Invest Real Estate** hat einen Baumarkt mit Gartencenter in Hannover-Linden veräußert. Das Objekt in der Elfriede-Paul-Allee 15 der niedersächsischen Landeshauptstadt gehörte zum Portfolio des 2014 aufgelegten offenen Spezial-AIF „HIH Germany High Income Fund“. **Sonae Sierra** und die spanische **Bankinter Investment** haben die Immobilie für einen neu aufgelegten spanischen REIT mit dem Namen **ORES Germany** gekauft. Der im Jahr 2000 auf einem 48.709 qm großen Grundstück erbaute Baumarkt verfügt über eine Gesamtmietafläche von 17.621 qm und 663 PKW-Stellplätze. Er ist vollständig an die Baumarktkette **OBI** vermietet.





Hamburg

„Renditen zwischen fünf Prozent und sieben Prozent im Core/Core-plus-Segment ... sind für aktive Manager zu erwirtschaften“

Die Bilanz von HIH Invest Real Estate (HIH) für das vergangene Jahr fällt positiv aus: Der Investmentmanager konnte mehr neue Kunden gewinnen, das Fondsgeschäft ausbauen und das Volumen an Kundenkapital um mehr als drei Milliarden Euro steigern. Mit zum Erfolg trug auch die große Nachfrage institutioneller Anleger nach Bündelung Alternativen Investments in Individualmandaten zu

Die **HIH Invest Real Estate** (HIH Invest) setzt ihren Wachstumskurs fort. Die Assets under Management (AuM) des Investmentmanagers stiegen um ca. 3,4 Mrd. € auf ca. 22,3 Mrd. €, die Zahl der betreuten institutionellen Investoren von 261 auf 278. Das Geschäft mit Immobilienfonds wuchs um über 500 Mio. € auf ca. 16 Mrd. €. Die Mandate des Managers wiesen im vergangenen Geschäftsjahr mit einem sehr hohen Vermietungsstand eine Fonds-Performance von durchschnittlich mehr als 5 Prozent p.a. auf. „Im Jahr 2023 konnten wir für über 500 Millionen Euro Opportunitäten auf deutlich höherem Renditeniveau für unsere Investoren erwerben. Die hohen Vermietungsstände unserer Portfolios konnten wir durch Vermietungserfolge in allen Segmenten, insbesondere jedoch durch großvolumige Bürovermietungen, erreichen. Die starke Durchschnittsperformance der Fonds ist durch aktives Asset Management möglich, wird jedoch auch bei uns von Abwertungen in Fonds jüngeren Auflagedatums getrübt“, erläutert **Felix Meyen** (Foto), Geschäftsführer der HIH Invest. „Hochrentierliche antizyklische Investments werden auch im Jahr 2024 die Aktivitäten für unsere Investoren bestimmen.



Neben Investments in den Nutzungsarten Wohnen und Logistik werden den gegen den Trend handelnden Investoren auch ausgewählte Chancen im Bereich der Büro- und Healthcare-Immobilien Freude bereiten. Renditen zwischen fünf Prozent und sieben Prozent im Core/Core-plus-Segment sowie zweistellige Renditen für Value-Add-Strategien, wie zum Beispiel bei der Logistikimmobilie LogPark in Leipzig, die wir im Dezember angekauft haben, sind für aktive Manager zu erwirtschaften“, wagt Felix Meyen einen Ausblick auf die kommenden Monate.

Mit einer Steigerung des Volumens um über 3 Mrd. € trug das Dach-/Masterfonds- und Bündelungsgeschäft der HIH Invest wesentlich zum Wachstum bei. Neben Immobilieninvestments wurde die Angebotspalette im Bereich der Bündelung um die ganze Breite der Alternativen Investments, Infrastruktur, Erneuerbare Energien und Private Equity, erweitert. „Die Nachfrage institutioneller Anleger nach Bündelung aller Alternativen Investments in Individualmandaten ist bedingt durch die von starken Veränderungen geprägte Marktphase signifikant gestiegen.

Im Jahr 2023 haben wir insgesamt Mandatsaufträge für etwa 4,5 Mrd. € erhalten, womit das Geschäftsvolumen im Multi Manager Business auf über 11 Mrd. € angestiegen ist. Auch die ersten Monate des aktuellen Jahres bestätigen den Trend, so dass wir mit einem Wachstum auf über 15 Mrd. € in diesem Segment für das Jahr 2024 rechnen“, sagt **Alexander Eggert** (Foto), Geschäftsführer der HIH Invest.



Mit etwa 100 Mio. € gesicherten Investments in Form von Windkraft- und Photovoltaikanlagen wuchs das Geschäft mit Erneuerbaren Energien. „Unser Fokus im Bereich Infrastruktur war 2023 weiterhin unser HIH Green Energy Invest, ein nachhaltiger Fonds, der eine Strategie gemäß Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung verfolgt. Dieser ermöglicht es unseren institutionellen Investoren, ihr Engagement im Bereich der Erneuerbaren Energien auszubauen und damit einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Neben diesen Nachhaltigkeitsaspekten tragen ca. sieben Prozent Rendite auch zu einer rentablen Kapitalanlage bei“, sagt **Carsten Demmler** (Foto).



Die HIH Invest wird auch 2024 ihren Wachstumskurs beibehalten: „Wir planen, unser Geschäftsvolumen im Jahr 2024 auf 25 Mrd. € zu steigern. Zum einen werden wir im Immobiliengeschäft mit rentierlichen Opportunitäten zulegen, wobei sich insbesondere auch in ausländischen Märkten Chancen ergeben werden, in denen der Zyklus weiter fortgeschritten ist als in Deutschland. Zum anderen betrauen uns Investoren marktbedingt vermehrt mit bereits bestehenden herausfordernden Mandaten, die es zu übernehmen gilt. Die hohe Nachfrage nach unseren Bündelungslösungen und der Bereich Erneuerbare Energien tragen ebenfalls zum Wachstum bei“, kommentiert Alexander Eggert die Erwartungen an das laufende Jahr.

Der Wachstumskurs der HIH-Gruppe spiegelt sich auch personell wider. Die Zahl der Mitarbeitenden in der Gruppe stieg im Jahresverlauf von 838 auf 872 zum 31. Dezember 2023. □



Norddeutschland

Hamburg. Die **Aurelis Real Estate** hat ein rund 53.000 qm großes Grundstück in Bad Oldesloe im Rahmen einer Off-Market-Transaktion direkt vom Eigentümer, der **PHE Land + Haus GmbH & Co. KG** erworben. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A1 und liegt im neu entstandenen Gewerbegebiet in der Straße Bergkoppel. Aurelis plant auf dem Gelände Hallen- nebst Büroflächen über rund 23.500 qm zu errichten. Der Bauantrag soll bis Mitte des Jahres eingereicht werden. Aktuell wird mit einem Baustart Ende 2024 und mit einer Fertigstellung Ende 2025 gerechnet. Parallel werden die Vermietungsaktivitäten vorangetrieben. Für das Projekt wird ein Investitionsvolumen von rund 30 Mio. € veranschlagt. Mit dem Kauf dieses Grundstücks sicherte sich Aurelis eines der letzten verfügbaren Areale an der A1 zwischen Hamburg und Lübeck. Beide Städte sind von Bad Oldesloe in kurzer Distanz erreichbar. Die Flächennachfrage sei entlang der stark frequentierten A1 ungebrochen hoch, so Aurelis.

Hamburg. Grossmann & Berger Immobilien begleitete kürzlich die Transaktionen von sechs Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern in verschiedenen Hamburger Stadtteilen. Insgesamt wechselten 56 Einheiten in Uhlenhorst (Foto li.), Sasel (Foto unten), Oldenfelde, Bramfeld, Eißendorf und Otten-



sen die Besitzer. „Wir spüren seit einigen Wochen eine zunehmende Nachfrage nach Wohn-Investments. Vermarktungszeiträume verkürzen sich und insbesondere Privatanleger zeigen sich wieder aktiver“, ordnet Markus Witt, Immobilienberater Wohn-Investment bei Grossmann & Berger, ein. „Die Preisbildung dürfte auch aufgrund des sich inzwi-



schischen verfestigten Zinsniveaus nahezu abgeschlossen sein. Aktuell finden Zinshäuser in normalen Hamburger Lagen Käufer, wenn sich die Ertragsfaktoren etwa zwischen dem 16- und 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete bewegen. In guten Lagen Hamburgs werden auch Preise oberhalb eines Faktors von 20 gezahlt. Die Energieeffizienz der Gebäude nimmt dabei einen immer stärkeren Einfluss auf die Preisbildung.“

Hannover. Seniorenwohn- und Pflegeimmobilienspezialist **Carestone** hat den zweiten Bauabschnitt des Wohn- und Pflegezentrums St. Elisabeth im niedersächsischen Alfeld planmäßig fertiggestellt und an die Betreiberin übergeben. Die 120 Apartments für die stationäre Pflege, die 30 betreuten Wohnungen sowie die 16 Tagespflegeplätze stehen für den Erhalt und die Modernisierung eines etablierten Pflegestandortes. Die betreibende Wohn- und Pflegezentrum **St. Elisabeth GmbH** hat bereits mit der Belegung der betreuten Wohnungen begonnen. Sie beschäftigt derzeit 110 Mitarbeiter am Standort. Carestone übernahm die Traditionseinrichtung im Juni 2020, um sie gemeinsam mit der auf Pflegekonzepte spezialisierten **cosiq GmbH** neu auszurichten.



Carestone Gruppe, Fotograf: Marcel Hübner PHOTOGRAPHY

„Das Projekt ist beispielgebend dafür, wie wir ein von Schließung bedrohtes Pflegeangebot in partnerschaftlicher Zusammenarbeit erhalten, Kapazitäten erweitern sowie die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit steigern“, sagt **Ralf Licht**, Chief Development Officer der Carestone Gruppe.

Impressum

Verlag:

Research Medien AG

Nickelstraße 21
333125 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