

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 136 | 09. KW | 26.02.2025 | ISSN 1923-6370

Hamburg/Norddeutschland

„Hochwertiger Wohnungsbau ist auch für 3.000 Euro brutto auf den Quadratmeter Wohnfläche möglich“. Der Senat hat eine Initiative zu kostenreduziertem Bauen auf den Weg gebracht. Eine Blaupause für den Bund? Seite 2

Werden die Mieten weiterhin ausgebremst? Die aktuelle Hamburger Mietpreisbremse gilt eigentlich nur noch bis Ende Juni. Der Senat hat sie jetzt bis Ende des Jahres verlängert. Seite 5

Fallende Preise in Hamburg. Die Zeit unrealistischer Verkaufspreise ist endgültig zu Ende. Im Gegenteil: Eigentumswohnungen werden billiger – teils bis zu 20 Prozent Seite 6

Junge Menschen wollen Wohneigentum. Für die ganz Jungen in diesem Land ist es sehr erstrebenswert, Wohneigentum zu schaffen. Nur mit der Finanzierung klappt's noch nicht so ganz Seite 7

Leerstand reduzieren, Einzelhandel beleben. In Bremen-Vegesack soll ein groß angelegtes Bauprojekt das Quartier stärken Seite 9

Hanseatische Ikone in neuem Glanz. Der Hamburger Hof wird komplett modernisiert Seite 11

Neubau in der Pampa. Die Dornieden Gruppe baut für die gemeinnützige Bau-genossenschaft Bergedorf-Bille 16 Reihenhäuser in Geesthacht Seite 12

Kooperation für mehr Pflegeplätze. Cureus, Spezialist für Bau und Verwaltung von Pflegeimmobilien und Alloheim, größter Pflegeheimbetreiber in Deutschland, kooperieren. Im niedersächsischen Garrel gibt es das erste gemeinsame Projekt Seite 13

Hooksiel soll für Touristen attraktiver werden. Das norddeutsche Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies erarbeitet ein umfassendes Konzept zur Immobilienentwicklung und touristischen Nutzung Seite 15

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine aktuelle Analyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung* zu Mietentwicklung und Wirksamkeit eines Mietendeckels in 25 ausgewählten Großstädten zeigt, dass die „Krise der sozialen Wohnraumversorgung längst zu einem bundesweiten Problem geworden ist“. Weiteres Ergebnis: Eine Deckelung der Mieten würde in fast allen der in der vorliegenden Studie untersuchten Städte zu einer deutlichen finanziellen Entlastung vieler Mieter führen.



Ein Vergleich der Mittelwerte der aktuellen Mietspiegel mit dem Median der tatsächlich gezahlten Bestandsmieten offenbart, so die Studie, dass in 17 der 25 untersuchten Städte die Mieten allein durch eine Änderung der Referenzmiete gesenkt werden könnten. Würden die «echten Durchschnittsmieten», also die tatsächlich bezahlten Bestandsmieten, für die Berechnung von Höchstmieten bei Wiedervermietung, die Ermittlung von extrem überhöhten Mieten oder für andere mietrechtliche Instrumente herangezogen, lägen diese im Durchschnitt 5,8 Prozent unter den aktuellen Mietspiegelwerten.

Laut Studie gilt Hamburg als Stadt mit «Wohnungsnotlage». Der Grund dafür sind stark steigende Bevölkerungszahlen (+ 0,56 % pro Jahr seit 2010), eine Leerstandsquote von nur 1,9 Prozent und die Differenz zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten von 63 Prozent! Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 9,16 €/qm) gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nicht überschreiten. Ein bundesweiter Mietendeckel würde Bestandsmieter in Hamburg vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken, so der Schluss der Studienautoren.

Binnen zwölf Jahren (2010 und 2022) sind die Bestandsmieten von 7,32 €/qm auf 9,16 €/qm gestiegen – und damit um 25 Prozent. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 9,75 €/qm auf 14,93 €/qm erhöht – ein Anstieg von 53 Prozent. Im Jahr 2022 haben die mehr als 760.000 Haushalte in Mietwohnungen etwa 5,6 Mrd. € für Mieten bezahlt.

Auch wenn „Wohnen“ im endlich überstandenen Bundestagswahlkampf keine Rolle gespielt hat, wird sich das Problem teuren und raren Wohnraums nicht in Wohlgefallen auflösen. Die Analyse nüchterner Fakten könnte indes ein Weg der Verständigung zur Verbesserung der Misere sein.

Ihre

Susanna Osdewile

* (<https://www.rosalux.de/publikation/id/53096/hohe-mieten-sind-ueberall>)



Hamburg

„Hochwertiger Wohnungsbau ist auch für 3.000 Euro brutto auf den Quadratmeter Wohnfläche möglich“

Der Senat will neue Maßstäbe setzen. Dafür hat er eine Initiative zu kostenreduziertem Bauen auf den Weg gebracht, die auch bundesweit als Blaupause gelten könnte – wenn es denn klappt mit der Ersparnis von 2000 Euro pro Quadratmeter

Im Rahmen der von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen initiierten „Initiative kostenreduziertes Bauen“ haben mehr 200 Fachleute, Vertreter der Praxis sowie Entscheidungsverantwortliche von rund 100 Institutionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand ein Jahr gemeinsam an einem zentralen Ziel gearbeitet: die Baukosten im Wohnungsneubau nachhaltig zu senken. In den drei Handlungsfeldern der Initiative kostenreduziertes Bauen wurden Einsparpotenziale identifiziert, die eine Reduzierung der Baukosten um bis zu ein Drittel ermöglichen. Im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik lassen sich durch gezielte Vereinfachungen Einsparpotenziale von bis zu 600 € brutto pro qm Wohnfläche realisieren. Durch den Verzicht auf ausgewählte technische und bauliche Elemente lassen sich weitere 1.000 € brutto pro qm Wohnfläche einsparen. Zusätzlich ermöglichen optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse Einsparungen von bis zu 400 € brutto pro qm Wohnfläche. Führende Wissenschaftler bestätigen, dass damit Baukostensenkungen von insgesamt bis zu 2.000 € brutto je qm Wohnfläche erreichbar sind, so die Stadt Hamburg in einer Erklärung.

Dr. Peter Tschentscher, Erster Bürgermeister der



Freien und Hansestadt Hamburg: „Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft wurden in Hamburg seit 2011 über 100.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Doch steigende Baukosten dämpfen den Wohnungsbau. Der neue Hamburg-Standard soll das Bauen gut und günstiger machen. Mit vernünftigen Standards, kostenbewusster Planung und schnellen Genehmigungen können

Baukosten um ein Drittel gesenkt werden. Die Hamburger ‚Initiative Kostenreduziertes Bauen‘ hat die dafür erforderlichen Maßnahmen beschrieben, die wir als erstes Bundesland in Deutschland jetzt umsetzen wollen...“

„Der neue Hamburg-Standard ist der lang ersehnte Durchbruch zur Senkung der Baukosten in Deutschland. Hochwertiger Wohnungsbau ist auch für 3.000 Euro brutto auf den Quadratmeter Wohnfläche möglich. Baukosten können damit um über ein Drittel gesenkt werden. Wir haben

gewohnte Qualitäten und Prozesse hinterfragt und schaffen durch Vereinfachung und den Wegfall von Anforderungen sowie durch eine neue Planungskultur deutliche Einsparungen. Erstmals liegt zudem ein belastbarer Katalog zur Anpassung von Standards vor“, sagt **Karen Pein**, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. „Die Ergebnisse der Hamburger ‚Initiative kostenreduziertes Bauen‘ sind ein wirkungsvoller Beitrag zu mehr bezahlbaren Wohnungen und zugleich eine Einladung an die gesamte Branche, die Grundlage einer neuen Planungs- und Baukultur zu schaffen...“

Die linke Opposition findet es auch endlich mal gut, mahnt aber auch, den Wohnungsbestand nicht außer Acht zu lassen. „Wahlkampf hin oder her. Die Baukosten zu senken und gleichzeitig eine gute Qualität im Wohnungsbau zu erhalten, ist ein richtiger Schritt. Unerlässlich ist dabei, dass die Einsparungen auch bei den Mieter*innen ankommen. Deshalb muss verbindlich geregelt werden, dass die Mietpreise auch entsprechend gesenkt werden“, sagt **Heike Sudmann**, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft. „Neubau- und Bestandsmieten müssen beide in Angriff genommen werden. Deshalb brauchen wir für die über 700.000 bestehenden Mietwohnungen in der Stadt einen Mietenstopp und einen Mietendeckel.“



Und auch die FDP hat sich dazu zu Wort gemeldet. Zu den Vorschlägen für günstigeres Bauen in Hamburg und Niedersachsen erklärt die stellvertretende FDP-Landesvorsitzende **Katarina Blume**: „Es hat lange gedauert, aber nun ist die Erkenntnis da. Der Erste Bürgermeister und sein SPD-Kollege Weil stellen fest, dass das Bauen zu teuer ist. Dabei sprechen sie von diesem Thema, als seien sie selbst gar nicht dafür verantwortlich. Die Wahrheit ist: IHR Bauen ist zu teuer, Herr Tschentscher! Mit Gründachpflicht, Mobilitätsnachweis & Co. tut Rot-Grün seit Jahren alles dafür, Bauwilligen das Bauen zu erschweren. Kein Wunder also, dass der frei finanzierte Wohnungsbau in der



Stadt fast zum Erliegen gekommen ist. Dass die Standards vereinfacht und die Vorschriften entrümpelt werden müssen, fordern wir seit Jahren. Dass die Botschaft angekommen ist, freut uns. Jetzt muss der Erste Bürgermeister nur noch seinen grünen Koalitionspartner überzeugen oder nach der Wahl andere Bündnisse prüfen. Neben der Vereinfachung von Bau-Standards sollten sich die norddeutschen Ministerpräsidenten auch auf eine länderübergreifende Harmonisierung des Baurechts im Sinne einer ‚Bau-Hanse‘ verständigen. Das würde die mühsamen Prozesse für die Bauwirtschaft erheblich vereinfachen.“

Die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ hat in den drei Handlungsfeldern „Kostenreduzierende Baustandards“, „Optimierte Planung und Prozesse“ sowie „Beschleunigte Verfahren“ Kosteneinsparpotenziale ermittelt.

Die drei Handlungsfelder im Detail

Das Handlungsfeld „Kostenreduzierende Baustandards“: Beispiele sind der Verzicht auf Trittschalldämmung auf vorgelagerten Balkonen oder eine Normtemperaturanpassung, um überdimensionierte Heizungen zu vermeiden – das senkt Baukosten und langfristige Betriebskosten. Für die konkrete Anwendung wurden Arbeitshilfen entwickelt, die sich an alle Akteure entlang der Wertschöpfungskette richten. Eine praxisorientierte Handreichung hilft, die identifizierten Vereinfachungen gezielt zu verstehen und effektiv in Neubauprojekten umzusetzen. Einen rechtssicheren Rahmen und Transparenz für Nutzende schaffen Mustervertragsklauseln auf Grundlage geltenden Rechts. Der positive Einfluss auf die Reduzierung der Baukosten wurde durch eine Analyse der **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.** (ARGE) bestätigt.

Das Handlungsfeld „Optimierte Prozesse und Planung“: zeigt Möglichkeiten auf, den Planungs- und Bauprozess auf privater Seite effizienter zu gestalten und macht Optimierungsvorschläge für Bauherren, Planende, ausführende Unternehmen und weitere am Bau Beteiligte. Die Analyse realer Bauvorhaben hat typische Kostenfallen sichtbar gemacht und liefert eine Grundlage, um Optimierungspotenziale zu identifizieren und die zeitlichen, organisatorischen und baulichen Ursachen für Mehrkosten von Beginn an in den Blick zu nehmen. Hieraus wurde ein Konzept entwickelt, das beispielsweise durch frühzeitige Projektpartnerschaften sowie die konsequente Vorbereitung der so genannten Phase 0 in Bauprojekten Bauzeiten effektiv verkürzt, unnötige Planungsschleifen verhindert, die Zahl der Mängel und die Kosten aus Projektverzögerungen deutlich senkt. Gleichzeitig wird die Qualität der Planung von Anfang an erhöht und die Anzahl der Mängel reduziert.

Im Handlungsfeld „Schnellere Verfahren“: Es geht um Maßnahmen, die die Genehmigungs- und Planungsverfahren von Neu- und Umbauvorhaben durch die öffentliche Hand effizienter machen. Der direkte und transparente Informationsfluss von der Projektentwicklung bis zur Baugenehmigung sowie eine übergreifende Koordination aller Beteiligten sparen Zeit und Kosten. Die Verfahrenskoordination ist dabei zentral, um eine ergebnisorientierte Abstimmung zwischen den Akteursgruppen – Immobilienwirtschaft, Planende, Behörden – zu gewährleisten. So sorgen einheitliche Planungsstandards zusammen mit einem digitalen Werkzeug zur Darstellung der Kostenwirkung von planerischen Varianten für eine effiziente und kostenbewusste Abstimmung mit der Verwaltung, die dann verlässlichere Leitplanken für das anschließende Genehmigungsverfahren vorgibt. Die Etablierung einer „Projektuhr“ soll dazu dienen, den Zeit- und Kostenstatus eines Projektes sichtbar und bewusst zu machen. □

Hamburg

Das Wilhelmsburger Rathausviertel ist das erste Pilotquartier, in dem die Erkenntnisse des Hamburg-Standards in der Praxis angewendet werden. Durch angepasste Baustandards, gezielte Materialauswahl und optimierte Bauprozesse sollen die Baukosten deutlich gesenkt werden – ohne Einbußen bei Qualität und Nachhaltigkeit. Die Umsetzung wird evaluiert und dokumentiert, um Erfahrungen zu sammeln, Optimierungspotenziale zu identifizieren und die Übertragbarkeit auf weitere Projekte zu sichern. Das Pilotquartier soll zeigen, dass kostenreduzierter Wohnungsneubau möglich ist und als Vorbild für qualitätsvolle Baukonzepte für eine nachhaltige Stadt von morgen dient.

Das Helmut-Schmidt-Haus in Hamburg bekommt mit der **Wascosa GmbH** eine neue Mieterin. Das Kerngeschäft von Wascosa ist die Vermietung und Verwaltung von Güterwagen für den Schienenverkehr in ganz Europa. Voraussichtlich wird die Unternehmung zum dritten Quartal 2025 rund 1.300 qm Bürofläche in dem historischen Gebäude im Speersort 1 beziehen. Das Helmut-Schmidt-Haus ist als der traditionelle Sitz des **ZEIT Verlages** bekannt, dem Hauptmieter des Gebäudes. Darüber hinaus bietet das Objekt in direkter Lage zum Domplatz neben Büroflächen auch Räumlichkeiten für den Einzelhandel und Gastronomie.



Qualität hat immer Konjunktur

Über Jahrzehnte entwickelt, mit Weitsicht gemanagt: Unser breit diversifiziertes Qualitätsportfolio bietet Ihnen die Chance, in erstklassige Lagen und unterschiedliche Nutzungsarten zu investieren. Von den frühzyklischen Assetklassen Hotel und Einzelhandel bis hin zu Logistik und Büro. **Kommen wir ins Gespräch.**

www.union-investment.de/realestate





Hamburg

Werden die Mieten weiterhin ausgebremst?

Die aktuelle Hamburger Mietpreisbremse gilt eigentlich nur noch bis Ende Juni. Der Senat hat sie jetzt bis Ende des Jahres verlängert. Bringt der Bundestag nicht bald ein neues Gesetz auf den Weg, ist danach aber Schluss mit gebremsten Mieten

Seit 2015 gilt in Hamburg die Mietpreisbremse. Sie sorgt bei Neuvermietungen dafür, dass sich die Miethöhe grundsätzlich auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent begrenzt. Mit einem gemeinsamen Antrag tragen die Regierungsfractionen dafür Sorge, dass dieses wichtige Instrument für den Mieterschutz bis Ende 2025 verlängert wird. Über den rot-grünen Antrag stimmt die Hamburgische Bürgerschaft in ihrer nächsten Sitzung am 12. Februar ab.

Dazu **Martina Koeppen**, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der SPD-Fraktion Hamburg: „Alle Versuche von SPD und Grünen die Union auf Bundesebene zu einer Verlängerung der Mietpreisbremse zu bewegen, sind bislang gescheitert. Das ist fatal, denn die Mietpreisbremse ist gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt unverzichtbar. Das betonen auch die Mietervereine und fordern ihren Erhalt. Damit die Mietpreisbremse in Hamburg zumindest über den Sommer hinaus Bestand hat, bringt Rot-Grün in der nächsten Bürgerschaftssitzung noch einmal eine Verlängerung bis Ende des Jahres in die Bürgerschaft ein. Bis dahin muss es auch im Bund endlich Bewegung geben. Der Umgang der CDU mit der Mietpreisbremse zeigt einmal mehr, dass diese Partei nicht im Stande ist, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Bezahlbares Wohnen ist ein Grundrecht und für uns als SPD nicht verhandelbar.“

Dazu **Olaf Duge**, Sprecher für Bauen und Wohnen der Grünen Fraktion Hamburg: „Der Wohnungsmarkt ist die soziale Frage unserer Zeit. Mit unserem Antrag stellen wir sicher, dass die Mietpreisbremse in Hamburg bis zum letztmöglichen Zeitpunkt greift. In einer Stadt wie Hamburg, in der der Wohnungsmarkt angespannt ist und viele Menschen mit steigenden Lebenshaltungskosten kämpfen, bleibt die Mietpreisbremse ein wichtiges Instrument gegen überhöhte Neuvermietungen. Mieter*innen brauchen Verlässlichkeit und Schutz – ein Auslaufen der Mietpreisbremse wäre ein Schritt in die falsche Richtung. Wir fordern deshalb auch auf Bundesebene eine schnelle und nachhaltige Entscheidung, um die sozialen Unterschiede nicht weiter zu verschärfen. Unser Ziel ist klar: Menschen müssen sich unabhängig von ihrem Einkommen immer ein gutes Zuhause leisten können.“

Hintergrund

Die Mietpreisbremse in Hamburg läuft Ende Juni aus. Unter der bundesweit geltenden Rechtslage kann die Regelung nur bis zum 31.12.2025 verlängert werden. Für eine Verlängerung bis ins Jahr 2029 fehlt es aktuell an der notwendigen Bundesgesetzgebung. Die CDU-regierten Länder hatten am 20. Dezember 2024 im Bundesrat eine sofortige Sachentscheidung zur Initiative Hamburgs und weiterer Länder abgelehnt, die Mietpreisbremse bis Ende des Jahres 2029 noch in dieser Legislatur zu verlängern. □

Hamburg

apoprojekt, Spezialist für Mieterausbau und die Transformation von Bestandsgebäuden, hat den Umbau von rund 2.100 qm Fläche im Hamburger „The Schiff“ am Steckelhörn 11 in dreieinhalb Monaten abgeschlossen. Vom dritten bis zum achten Obergeschoss entstanden Open-Space-Büroflächen in zentraler Lage. Auftraggeber war **Manova Partners**. Das Projektvolumen betrug rund 1,3 Mio. €.

Die Wiederverwendung von Materialien wie zum Beispiel Glastrennwänden soll zu einer signifikanten Reduktion von CO₂-Emissionen beitragen. Auch die technische Gebäudeausrüstung wurde von apoprojekt erneuert. Sie umfasste einen standardisierten Mieterausbau mit Elektroinstallationen einschließlich des Ausbaus des Datennetzes, neuem Lichtkonzept und Kühltechnik für die Serverräume.

„Das Projekt ‘The Schiff’ zeigt beispielhaft, wie wir durch konsequente Anwendung von Lean Management und eine starke Teamleistung hocheffiziente Prozesse gestalten und Projekte in Rekordgeschwindigkeit realisieren“, so **Stefanie Möhring**, Niederlassungsleiterin Hamburg bei apoprojekt.



(Foto: apoprojekt)



Hamburg

Fallende Preise in Hamburg

Die Zeit unrealistischer Verkaufspreise ist endgültig zu Ende. Im Gegenteil: Eigentumswohnungen werden billiger – teils bis zu 20 Prozent. Einfamilien- und Doppelhäuser haben die Preisanpassung größtenteils hinter sich

Die aktuelle Umfrage* des **IVD Nord** unter Hamburger Mitgliedsunternehmen zeigt, dass die Preiskorrektur am Wohnimmobilienmarkt weiter anhält. Während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern erhalten bleibt, gibt es erste Hinweise auf eine Marktberuhigung. Käufer achten weiterhin verstärkt auf den Lage-, Preis- und Objektzuschnitt.

Eigentumswohnungen: Preise passen sich an, Markt zeigt erste Stabilisierung

Im Segment der Eigentumswohnungen verzeichnen 35 Prozent der befragten Makler weiterhin fallende Preise, während es im Juli 2024 noch 60 Prozent waren. Dabei zeigt sich ein interessanter Trend: Die Objekte, die verkauft werden, stimmen in Lage, Zustand und Preis. Das deutet auf eine Marktanpassung hin, bei der sich realistische Preisgestaltungen zunehmend durchsetzen.

Wenn Preisrückgänge auftreten, sind diese deutlich: 79 Prozent der Befragten berichten von Preisnachlässen bis 20 Prozent. Der Markt passt sich an überhöhte Angebotspreise an, was auf einen Marktanpassungsprozess hinweist. Eigentümer, die ihre Immobilien zu hoch einpreisen, haben es schwer, Käufer zu finden.

Trotz dieser Entwicklung gibt es einen positiven Aspekt: 30 Prozent der Befragten stellen eine steigende Zahl der notariellen Beurkundungen fest (vormals 14 Prozent). Dies spricht für eine höhere Marktaktivität. Während im Juli 2024 noch 54 Prozent der Befragten von einem Rückgang der Beurkundungen berichteten, sind es aktuell nur noch 32 Prozent – ein Zeichen für mehr Transaktionen.

Beim Angebots-Nachfrage-Verhältnis gibt es ebenfalls interessante Beobachtungen: Während in begehrten Stadtteilen nach wie vor eine hohe Nachfrage besteht, gibt es in äußeren Lagen ein größeres Angebot. Dies unterstreicht den anhaltenden Trend, dass Käufer bevorzugt Objekte in guten Lagen suchen, während weniger zentrale Standorte schwerer bzw. kaum vermittelbar sind.

Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften: Marktberuhigung spürbar

Auch im Segment der Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften setzt sich die Marktanpassung fort. 41 Prozent der Befragten berichten von fallenden Preisen (Juli 2024: 72 %). Hier ist eine Stabilisierungstendenz erkennbar: Während in den vergangenen Monaten starke Preiskorrekturen dominierend waren, deuten die aktuellen Ergebnisse darauf hin, dass sich der Markt zunehmend beruhigt.

Die Vermarktungsdauer bleibt im Vergleich zum Vorjahr lang, zeigt aber leichte Verbesserungen. 59 Prozent der befragten Unternehmen geben eine durchschnittliche Verkaufszeit von drei bis sechs Monaten an, nur 9 Prozent der Häuser werden innerhalb von drei Monaten verkauft.

Energieeffizienz bleibt bei Wohnungen und Häusern kaufentscheidend

Die Ergebnisse der Umfrage verdeutlichen weiterhin die zentrale Bedeutung der Energieeffizienz für Kaufentscheidungen. 62 Prozent (Wohnungen) bzw. 75 Prozent (Häuser) der Befragten geben an, dass nicht mehr primär die Baualterklasse, sondern der energetische Zustand der Immobilie kaufentscheidend ist. Energetisch optimierte Objekte lassen sich schneller verkaufen; sanierungsbedürftige Objekte rücken nur in Kombination „korrekte Preiseinschätzung und attraktive Fördermöglichkeiten“ wieder stärker in den Fokus.

Käufer sind anspruchsvoll und preisbewusst

„Unsere aktuelle Umfrage zeigt, dass der Hamburger Immobilienmarkt weiter in Bewegung ist. Während die Preise teilweise weiter nachgeben, ist eine Marktberuhigung zu erkennen. Käufer sind weiterhin preissensibel, erwarten aber zunehmend realistische Preisgestaltungen. Besonders Immobilien in guten Lagen, in gutem energetischem Zustand und mit angemessenem Preis-Leistungs-Verhältnis werden verkauft“, so **Anika Schönfeldt-Schulz**, Vorsitzende des IVD Nord.

*An der IVD-Experten-Umfrage haben sich 68 Hamburger IVD-Mitglieds-Unternehmen vom 15. Januar bis 5. Februar 2025 beteiligt. □



Norddeutschland

Junge Menschen wollen Wohneigentum

Für die ganz Jungen in diesem Land ist es sehr erstrebenswert, Wohneigentum zu schaffen. Die Gründe dafür sind Sicherheit, Unabhängigkeit und Altersvorsorge. Nur mit der Finanzierung klappt's noch nicht so ganz

Eine aktuelle, repräsentative Umfrage von **Goldberger Marktanalytik** im Auftrag von **ImmoScout24** zeigt, wie groß der Wunsch nach Wohneigentum in Deutschland ist und was die Menschen trotzdem vom Kauf abhält.

- Zwei Drittel (65 %) der Befragten unter 50 Jahren wünschen sich Wohneigentum.
- Bei jungen Erwachsenen (18 bis 29 Jahre) ist der Wunsch noch verbreiteter: 85 % wollen mal eine Immobilie besitzen.
- Für jeden Dritten (32 %) bedeutet Wohneigentum Sicherheit und Unabhängigkeit.
- Ein Viertel der Befragten (25 %) sieht Wohneigentum als wichtigen Teil der Altersvorsorge.
- Immobilien zur Vermietung sind als Geldanlage (25 %) fast genauso beliebt wie ETFs (28 %).

Der Wunsch nach Wohneigentum in Deutschland ist groß. Laut einer aktuellen, repräsentativen Umfrage von Goldberger Marktanalytik im Auftrag von ImmoScout24 sind 85 % der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren an einem Immobilienkauf interessiert. Bei den Befragten jünger

als 50 Jahre sind es 65 %. Besonders in Süddeutschland wollen viele Eigentum erwerben – 62 % der Befragten wollen ein Haus oder eine Wohnung besitzen. Besonders rasch – in den nächsten ein bis zwei Jahren – wollen die 30- bis 39-Jährigen (21 %) und die 18- bis 29-Jährigen (21 %) kaufen.

„Der Wunsch nach Wohneigentum ist groß, doch die Eigentumsquote in Deutschland ist leider noch immer gering“, sagt ImmoScout24-Geschäftsführerin Dr. Gesa Crockford. „43 Prozent der Befragten verfügen über ein Eigenkapital von unter 10.000 €. Da fallen hohe Kaufnebenkosten erheblich ins Gewicht ...“

Gründe für Wohneigentum: Sicherheit, Unabhängigkeit und Altersvorsorge

Sicherheit und Unabhängigkeit (32 %), Altersvorsorge (25 %) und eine verbesserte Wohnqualität (20 %) sind für die Menschen die überzeugendsten Argumente für den Eigentumserwerb. In den Großstädten ist Sicherheit und Unabhängigkeit der Hauptgrund (40 %), während in Ostdeutsch-

Gründe gegen Wohneigentum

Was wäre der Hauptgrund gegen den Erwerb von Wohneigentum?





land der Vermögensaufbau ein wichtiger Grund ist (23 %). Altersvorsorge ist den 40- bis 49-Jährigen am wichtigsten (34 %), während eine bessere Wohnqualität für die 60- bis 69-Jährigen im Vordergrund steht (35 %), genauso wie für die Menschen in Norddeutschland (31 %).

Wenig Eigenkapital und hohe Immobilienpreise

Die Hauptgründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind zu wenig Eigenkapital (28 %) und zu hohe Preise (27 %). Zu hohe Immobilienpreise halten besonders Menschen zwischen 40 und 49 Jahren (37 %) und Familien (35 %) vom Immobilienkauf ab. Eigenkapital fehlt besonders in Norddeutschland (39 %) und bei Menschen zwischen 60 und 69 Jahren (38 %). Angst vor finanziellen Risiken durch den Immobilienerwerb betrifft Frauen (20 %) deutlich stärker als Männer (12 %). Menschen in Großstädten sehen besonders stark die fehlende Flexibilität als Grund gegen den Immobilienerwerb (9 %).

Vier von zehn Befragten haben weniger als 10.000 € Eigenkapital

Die Mehrheit der Befragten (43 %) verfügt über ein Eigenkapital von unter 10.000 €. Besonders Singles (58 %) und Ältere (50 %) verfügen über ein Eigenkapital unterhalb eines fünfstelligen Betrags. Frauen haben zu 47 % ein Eigenkapital unter 10.000 €, während Männer nur zu 39 % in dieser Kategorie sind. Zwischen 10.000 und 50.000 € Eigenkapital verfügen 34 % der Befragten, während 23 % mehr als 50.000 € haben. Die Hälfte der 18- bis 29-Jährigen hat zwischen 10.000 und 50.000

€ Eigenkapital (50 %). Mehr als 30.000 € haben Familien (19 %) und Menschen zwischen 30 und 39 Jahren (19 %). Über mehr als 50.000 € Eigenkapital verfügt vor allem, wer schon Eigentum besitzt und darin lebt (38 %). Menschen, die zur Miete wohnen haben überwiegend ein Eigenkapital von unter 10.000 € (51 %).

Immobilien als Geldanlage sind fast genauso beliebt wie ETFs

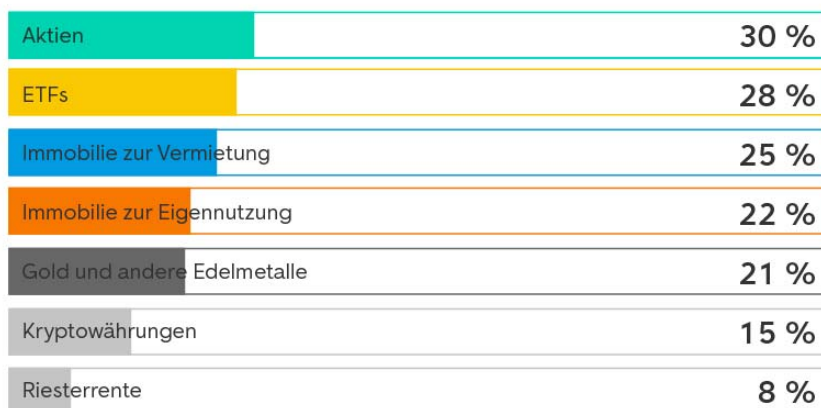
Die große Mehrheit der Befragten (71 %) sieht den Kauf einer Immobilie auch als Geldanlage oder Investition. Bei den 18- bis 29-Jährigen sind es sogar 82 % der Befragten und 78 % der Befragten zwischen 30 und 39 Jahren, die diese Ansicht teilen. Im Vergleich verschiedener Geldanlagemöglichkeiten würden sich 47 % für den Immobilienkauf entscheiden – darunter 25 % zur Vermietung und 22 % zur Eigennutzung. Damit ist eine Immobilie zur Vermietung als Investment fast genauso beliebt wie der Kauf eines ETFs, der für 28 % in Frage kommt. Bei den jungen Menschen zwischen 18 und 29 Jahren würden jeweils 35 % in den Immobilienkauf zur Vermietung als auch in ETFs investieren.

Methodik

Grundlage ist eine deutschlandweite, repräsentative Umfrage unter 515 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zwischen 18 und 69 Jahren von Goldberger Analytics im Auftrag von ImmoScout24. □

Immobilien zur Vermietung als Investment fast so beliebt wie ETFs

Welche Geldanlagemöglichkeiten ziehen Sie aktuell in Betracht? (Mehrfachauswahl möglich)



Quelle: repräsentative Umfrage von Goldberger Marktanalytik im Auftrag von ImmoScout24 im Februar 2025, n=515 (Mehrfachauswahl möglich)



Bremen

Leerstand reduzieren, Einzelhandel und Gastronomie beleben

In Bremen-Vegesack soll ein groß angelegtes Bauprojekt das Quartier stärken. Im Zentrum steht der Sedanplatz, der eine Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten und attraktivem öffentlichem Raum schaffen könnte

In der Vegesacker Innenstadt startet ein umfassendes Bauprojekt zur Stärkung des Stadtteils. Am Sedanplatz entstehen in drei Bauabschnitten neue Geschäfts- und Wohnflächen. Ziel des Projekts ist es, die Attraktivität des Vegesacker Zentrums zu erhöhen und den Leerstand zu reduzieren.

Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation **Kristina Vogt**: „Mit der Entwicklung des Sedanplatzes stärken wir gezielt die Stadtteilzentren. Investitionen wie dieses Bauprojekt sind essenziell, um lebendige Quartiere zu schaffen, Leerstand zu reduzieren und den Einzelhandel sowie die Gastronomie zu beleben. Bremen braucht solche Stadtentwicklungsprojekte, die wirtschaftliche Perspektiven, Arbeit und das Leben nach dem Feierabend sinnvoll miteinander verbinden.“

Özlem Ünsal, Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung: „Die Entwicklung des Sedanplatzes ist ein wichtiger Impuls für die Stadtteilentwicklung in Vegesack. Durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und attraktiven öffentlichen Räumen schaffen wir ein lebendiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.“

Der erste Bauabschnitt beginnt im Februar 2025 mit dem Abriss des ehemaligen Asia-Marktes sowie eines Teils des Finanzamts. Nach Abschluss der Abrissarbeiten wird auf dem Grundstück ein vierstöckiges, von den Bremer Architekten **Hilmes und Lamprecht** entworfenes, Geschäftshaus errichtet. Ankermieterin in den beiden unteren Etagen wird die **Sparkasse**



Blick auf Neubau Gerhard-Rohlf's-Straße; Foto: Bremen Wirtschaftsförderung



Bremen AG. Darüber entstehen Praxisflächen. „Neben der Stadtteil-filiale der Sparkasse Bremen werden eine Physiotherapie-Praxis und eine Augenärztin einziehen“, sagt **Olaf Mosel**, Geschäftsführer der **M Projekt GmbH & Co. KG**. „Das Gebäude ist bereits zu 100 Prozent vermietet. Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant.“ Mosel sowie **Thorsten Nagel** von der **Procon Gruppe** sind die Investoren des Projekts.

Im zweiten Bauabschnitt werden 25 Eigentumswohnungen über einer Tiefgarage entstehen. Der dritte Bauabschnitt umfasst die Markthalle, für die die beiden Investoren von der **Stadt Bremen**, vertreten durch die **WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**, ein Erbbaurecht erworben haben. Nach dem Auszug des Unternehmens Tedi, dem aktuellen Mieter, ab dem Jahr 2029 wird an dieser Stelle ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus realisiert. Neben Wohn- und Gewerbeeinheiten wird das Erdgeschoss Gastronomie und Einzelhandel bieten, und so für Belebung rund um den Sedanplatz sorgen.

Das mit dem Finanzamt bebaute Grundstück und die umliegenden Flächen hat die WFB den beiden Investoren im Auftrag von Immobilien Bremen verkauft. „Thorsten Nagel und ich sind sehr glücklich, dass dieses komplexe Gemeinschaftsprojekt, an dem wir seit 2017 arbeiten und für das wir neues Planungsrecht geschaffen haben, nun in die Umsetzung kommt“, so Mosel.

Auch die Wirtschaftsförderung Bremen begrüßt das Vorhaben: „Dieses Projekt zeigt, wie durch gezielte Investitionen und Kooperationen zwischen privaten Akteurinnen und Akteuren und der Stadt Bremen die Attraktivität eines Stadtteils gesteigert werden kann. Wir freuen uns über die neuen Entwicklungen am Sedanplatz“, sagt **Andreas Heyer**, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB.

Mit diesem Bauprojekt wird die Entwicklung des Sedanplatzes als lebendiges Zentrum von Vegesack weiter vorangetrieben. Die geplante Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnraum und Gastronomie sorgt für eine zukunftsfähige Gestaltung der Vegesacker Innenstadt. □

Hamburg

Union Investment hat die Hotel- und Büroimmobilie mit der Adresse Holstenkamp 1-3, Kieler Straße 143-147 gewinnbringend an die **Plaza Hotelgroup** aus Heilbronn verkauft. Das Gebäude zählte seit dem Jahr 2015 zum Portfolio des ausschließlich in Österreich vertriebenen offenen Immobilien-Publikumsfonds immofonds 1. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das 1998 erbaute gemischt genutzte Gebäude im Hamburger Nord-Westen lieferte in der Haltezeit von rund zehn Jahren dauerhaft stabile Erträge für den Fonds. Es verfügt über eine Mietfläche von insgesamt 10.315 m². Davon sind 3.500 m² Bürofläche. Das Hotel umfasst 180 Zimmer.

Die Plaza Hotelgroup mit Geschäftsführerin **Yonca Yalaz** ist ein familiengeführtes Unternehmen, das 60 Hotels mit über 8.000 Zimmern in Deutschland, Österreich und den Niederlanden betreibt.



(Foto/Union Investment: Hotel- und Büroimmobilie Kieler Straße)





Hamburg

Hanseatische Ikone in neuem Glanz

Der Hamburger Hof erhält ein neues Gesicht. Die umfassenden Modernisierungsarbeiten sollen die Identität des historischen Straßenblocks bewahren und dennoch ein Quartier mit vielfältigem Nutzungskonzept schaffen

Am 3. März 2025 beginnen die Bauarbeiten für die Neuentwicklung des Hamburger Hofes, eines der prominentesten Gebäude in der Hamburger Innenstadt. **MEAG**, Vermögensmanager von **Munich Re** und **ERGO**, schafft damit ein einzigartiges Quartier, das auf einer Mietfläche von rund 21.000 qm moderne Architektur mit historischem Charme und einem vielfältigem Nutzungskonzept vereint. Es wird nicht nur die Attraktivität des Jungfernstiegs stärken, sondern auch einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung der Hamburger Innenstadt leisten. Am 5. Februar 2025 stellten **Franz-Josef Höing**, Oberbaudirektor in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der **Freien und Hansestadt Hamburg** und **Dr. Stefan Haas**, Geschäftsführer der MEAG, den neuen Hamburger Hof vor.

Ein Schlüsselprojekt für die Zukunft der City

Der Hamburger Hof, bekannt für seine markante rötliche Sandsteinfassade und seine prominente Lage zwischen Jungfernstieg, Große Bleichen und Poststraße, wird umfassend modernisiert. Die ehemalige Einkaufspassage weicht einem neuen Nutzungskonzept, das exklusive Handelsflächen im Erdgeschoss, moderne Büroeinheiten, medizinische Dienstleistungen und ein Konferenzzentrum sowie 28 Wohnungen umfasst. Eine Rooftop-Bar mit Blick auf die Binnenalster verspricht Highlight-Momente. Voraussichtlich Ende 2029 wird der Hamburger Hof fertiggestellt. Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg: „Der Hamburger Hof ist ein wichtiges, großes und schönes Projekt – und ein Bekenntnis zur Innenstadt. Wir begrüßen den Nutzungsmix, der auch Wohnen berücksichtigt, sowie den außerordentlich behutsamen Umgang mit den denkmalgeschützten Bausteinen und wir bedanken uns für den kultivierten Planungsprozess, den das Projekt durchlaufen hat. In seiner neuen Form leistet der Hamburger Hof einen wertvollen Beitrag zur weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes Hamburger Innenstadt.“

„Wir investieren als Vermögensmanager für Munich Re und ERGO seit Jahrzehnten gerne in der Metropolregion Hamburg, weil wir von der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Standorts überzeugt sind. Mit dem neuen Hamburger Hof schaffen wir ein Quartier mit einem vielfältigem Nutzungskonzept, das die Aufenthaltsqualität am Jungfernstieg erheblich aufwerten und weit über die Innenstadt hinaus strahlen wird. Eine Ikone in neuem Glanz, die historische Erinnerungen weckt und Raum für neue schafft“, erklärt Dr. Stefan Haas, Geschäftsführer der MEAG.

Denkmalgeschützte Bestandssanierung

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist die Bewahrung der denkmalgeschützten roten Sandsteinfassaden. Der achtsame Umgang mit denkmalgeschützten und stadt-bildprägenden Fassaden und eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne war deshalb auch ein wichtiges Kriterium bei der Entscheidung des Architekturbüros im Rahmen des Architekturwettbewerbs. „Beim Projekt Hamburger Hof geht es nicht darum, einen großen, zusammenhängenden Neubau mit den alten Fassaden zu maskieren, so wie das heute oft geschieht. Das besondere des Projekts besteht vielmehr darin, dass die Identität des historischen Straßenblocks, der aus einer Reihe von einzelnen Gebäuden besteht, bewahrt wird. Das heißt: Zu jeder Fassade gehört ein Haus mit einem eigenen Treppenhaus und einem eigenen Dach“, sagt **Roger Diener** vom Schweizer Architekturbüro **Diener & Diener**. □



So soll der Hamburger Hof nach der Sanierung aussehen; Foto: MEAG



Schleswig-Holstein

Neubau in der Pampa

Die Dornieden Gruppe baut für die gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille 16 Reihenhäuser

Die Häuser sind Teil des Neubaugebiets „Finkenweg Nord“ im Norden von Geesthacht, das als Wohnquartier mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern konzipiert ist. Eine Kita, Grünflächen und Spielplätze machen den Standort besonders für Familien interessant.

Für die Bergedorf-Bille baut die **Dornieden Gruppe** zehn Häuser des Typs Vista L mit circa 129 qm Wohnfläche sowie sechs Häuser des Typs Vista M mit circa 110 qm Wohnfläche auf einem rund 3.800 qm großen Grundstück. Die Fassaden der Häuser werden in Klinkeroptik gestaltet. Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erzeugt die benötigte Wärmeenergie für die Häuser. Diese wird über ein Nahwärmenetz verteilt. Außerdem gehören 8 Garagen sowie 24 Stellplätze zu dem Projekt. Der Baustart soll im Frühjahr 2025 erfolgen, die Fertigstellung im Frühjahr 2026.

Für die beteiligten Unternehmen ist es nicht die erste Zusammenarbeit. In Hamburg-Billstedt im Quartier

„Haferblöcken“ hat die Dornieden Gruppe bereits 58 Reihenhäuser für die Bergedorf-Bille realisiert. „Die Vista-Reihenhäuser bieten insbesondere Familien hervorragenden Wohnraum. Damit passen sie sehr gut in das neue Quartier, das hier entsteht“, erklärt **Markus Tanne**, Vorstand der **Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG**. „Von der Dornieden Gruppe erhalten wir schlüsselfertige Häuser zum Festpreis und zwar dank serieller Planung innerhalb kurzer Zeit. Deshalb setzen wir die Zusammenarbeit gerne fort.“

„Wir freuen uns, dass wir mit so einem schönen Projekt in das Jahr 2025 starten können“, sagt **Markus Sack**, Leiter der Dornieden Niederlassung Nord. „Geesthacht ist ein sehr attraktiver Standort. Hier verbindet sich die Nähe zu Hamburg mit einer hohen Lebensqualität und guter Infrastruktur. Ich bin mir sicher, dass sich die Mitglieder der Bergedorf-Bille in dem neuen Quartier sehr wohl fühlen werden.“ □



Foto/Dornieden Gruppe: Neubaugebiet „Finkenweg Nord“ in Geesthacht.



Norddeutschland

Kooperation für mehr Pflegeplätze

Cureus, Spezialist für Bau und Verwaltung von Pflegeimmobilien und Alloheim, größter Pflegeheimbetreiber in Deutschland, kooperieren beim Neubau von Pflegestandorten. Im niedersächsischen Garrel ist das erste gemeinsame Projekt an den Start gegangen

Cureus, ein auf stationäre Pflegeimmobilien spezialisierter Bestandhalter, der für sein selbst gemanagtes Portfolio neu baut und **Alloheim**, der laut pm-Ranking größte private Pflegeheimbetreiber in Deutschland, sind eine Partnerschaft zur Entwicklung neuer Pflegestandorte eingegangen. Cureus tritt als Investor auf und verantwortet den Neubau, während Alloheim nach Baufertigstellung den Pflegebetrieb als Pächter der Standorte übernehmen wird.

„Wir freuen uns, nach der kürzlich bekannt gegebenen Kooperationsvereinbarung mit **Vitanas**, nun auch mit Alloheim unser versiertes Betreiber Netzwerk weiter ausbauen zu können“, sagt **Christian Möhrke**, CEO der Cureus. „Wer neue Pflegestandorte eröffnen möchte,

braucht passende Grundstücke und aktive Partner in Entwicklung und Bau. Beides ist derzeit schwer am Markt zu finden, aber wir können damit nach wie vor aufwarten. Für uns ist es darüber hinaus wichtig, unseren Immobilienbestand aus bald mehr als 70 Standorten an eine breite Palette starker Betreiberpartner zu verpachten und damit selbst langfristig die Stabilität unseres Portfolios weiter abzusichern...“

Start in Garrel

Für eine effektive Zusammenarbeit vereinbaren Cureus und der jeweilige Betreiberpartner eine individuelle Baubeschreibung, die die speziellen Betreiberanforderungen an die zu



Foto/Arne von Hörsten: Simulation Pflegeeinrichtung Garrel.



errichtenden Pflegeimmobilien auf Basis des Cureus-Systemansatzes einmal fest für alle dann folgenden Projekte definiert. Die Baubeschreibung wird im Laufe einer mehrjährigen Zusammenarbeit immer wieder an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst, um auch langfristig moderne Gebäude mit einer hohen Qualität für Bewohner und Pflegepersonal zu gewährleisten.

Den Auftakt machen Cureus und Alloheim am Standort Garrel, einer Gemeinde im Landkreis Cloppenburg im Oldenburger Münsterland/Niedersachsen. Hier hatte Cureus die Bauarbeiten für ein Seniorenzentrum mit 104 Pflegeplätzen nach KfW40-Standard und mit dem Ziel der DGNB-Silber-Zertifizierung bereits im Sommer 2024 und zunächst noch ohne Betreiber begonnen. Finanzierungspartner für dieses Objekt ist die BayernLB. Weitere Projekte sind gemeinsam von diesem Jahr an geplant.

Durchdachter Standard sichert Individualität

Alle Neubauten der Cureus entstehen entsprechend dem Cureus-Standard der Systempflegeimmobilie, der auf einheitliche, hohe Qualitätsmaßstäbe setzt und sich unter anderem an den Bedürfnissen der Betreiber mit Fokus auf die Bewohner und das Pflegepersonal orientiert. So sind die baulichen Prozesse und alle Objekte von innen nach außen optimiert: Dies betrifft beispielsweise die Größe und Anordnung von Räumen zur Optimierung von Flächen und Laufwegen. Auch die bauseitige Ausstattung ist unter Nutzenaspekten durchdacht: Flure erhalten grundsätzlich Tageslicht, jedes Zimmer verfügt über bodentiefe Fenster und die modernen Bäder und Fensteranordnungen folgen dem immer gleichen standardisierten Systemansatz. Bei Architektur und Fassadengestaltung wird dennoch großer Wert auf Individualität und höchste Qualität gelegt, um sich in das jeweilige Projektumfeld optimal einzupassen. Auch nachhaltige Aspekte spielen sowohl im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit eines Pflegeheims als auch auf seine Auswirkungen auf die Umwelt eine wesentliche Rolle. So wird beispielsweise für alle Objekte der KfW-40-Standard angestrebt. Die gebündelte Beschaffung, unter anderem von Bodenbelägen oder Aufzugsanlagen, sorgt ferner für Kostensynergien. Langfristige, mehrere Objekte umfassende Wartungsverträge reduzieren zusätzlich die Kosten des späteren Betreibers. Durch die ständige Überprüfung und Optimierung dieses Systemansatzes kann die Erstellung bedarfsgerechter Immobilien garantiert werden.

Pflege braucht Platz

Der Pflegekräftemangel ist im Bewusstsein der Mehrheit angekommen und wird aktiv angegangen, doch die Unterversorgung mit Pflegeheimen ist kaum bekannt. Bis zum Jahr 2040 müssen nach einer Studie von **bulwiengesellschaft** und der aktuellen **destatis**-Pflegevorausberechnung 2023 bundesweit bis zu 650.000 neue Pflegeplätze gebaut werden, doch das Baugeschehen hinkt hinterher. Cureus ist ständig auf der Suche nach neuen Grundstücken, um dieser Entwicklung mit dem eigenen Systemansatz zur zügigen Erstellung moderner Pflegeeinrichtungen entgegenzuwirken. □

Hamburg

Das Jobcenter **team.arbeit.hamburg** mietet rund 1.270 qm Bürofläche im Spitalerhof (Kurze Mühren 1-3) in der Hamburger Altstadt. Die gemeinsame Einrichtung der öffentlichen Hand wird die Räumlichkeiten voraussichtlich ab dem 01. August 2025 als neuen Standort nutzen. Das Objekt gehört der **Bayerischen Ärzteversorgung (BÄV)** vertreten durch die **Bayerische Versorgungskammer**.



(Savills: Spitalerhof)

Vis-à-vis der Konzernzentrale der **Otto Group** in Hamburg-Bramfeld wird die **SAGA Unternehmensgruppe** das Moosrosenquartier realisieren – das bisher größte Einzelbauprojekt Hamburgs großer Vermieterin. Auf sechs Baufeldern entstehen nach den Entwürfen von **KPW Architekten** insgesamt 540 Ein- bis Fünfstückerwohnungen, von denen 200 öffentlich gefördert sein werden. Hinzu kommen sieben Gewerbeeinheiten, zu denen unter anderem eine Kita im Nordwesten des Baugebiets mit 110 Plätzen und die neue SAGA Geschäftsstelle Bramfeld gehört, sowie vier Tiefgaragen mit insgesamt 325 Stellplätze. Der Baustart wird für Frühsommer 2025 erwartet.

Die SAGA Unternehmensgruppe hat die entwickelten Baufelder von der **Quantum Immobilien AG** erworben. Die Fläche westlich der Bramfelder Chaussee sowie nördlich des Moosrosenwegs war zuvor Standort eines Fortbildungszentrums, das zurück gebaut wurde.



Bremen

Hooksiel soll für Touristen attraktiver werden

Das norddeutsche Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies wurde beauftragt, ein umfassendes Konzept zur Immobilienentwicklung und touristischen Nutzung für ein rund 200 Hektar großes Freizeitgelände zu entwickeln

Die Niedersachsen **Ports GmbH & Co. KG** hat das norddeutsche Immobilienberatungsunternehmen **Robert C. Spies** beauftragt, ein umfassendes Konzept zur Immobilienentwicklung und touristischen Nutzung für das rund 200 Hektar große Freizeitgelände in Hooksiel zu entwickeln. Ziel des Konzeptes ist es, das Potenzial der touristisch attraktiven Lage zwischen dem Binnentief Hooksmeer und der Nordsee optimal zu heben und innovative Möglichkeiten zu erschließen. „... Wir planen in enger und interdisziplinärer Zusammenarbeit, eine nachhaltige Entwicklung des Freizeitgeländes zu schaffen, um die enormen Potenziale der Region zu nutzen“, sagt **Marko Meyer**, Abteilungsleiter Immobilien von Niedersachsen Ports Wilhelmshaven. Die Hafengesellschaft Niedersachsen Ports ist sowohl für den Betrieb und die Unterhaltung des Außenhafens und der Schleuse als auch für das Areal Hooksmeer (Binnentief) und dem nördlich daran angrenzenden Freizeitgelände verantwortlich.

Rund ein Viertel der Fläche ist baurechtlich für übergeordnete Nutzungen wie Freizeit, Erholung und die Ansiedlung von touristischen Unterkünften vorgesehen. Das kann etwa die Entwicklung von Ferienparks, Hotels und Hausbooten umfassen, die sich harmonisch in die natürliche Umgebung integrieren. „Im Rahmen der Projektentwicklung planen wir ein vielseitiges Nutzungskonzept aufzustellen,

das ansprechende Angebote in den Bereichen Sport, Wellness, Freizeit, Gesundheit sowie Bildung für verschiedene Zielgruppen bieten soll. Wir haben erste Schritte unternommen und prüfen derzeit Entwicklungskonzepte, die sowohl den touristischen als auch den lokalen Anforderungen gerecht werden“, sagt **Andreas Fuchs**, Geschäftsführer des Bereiches Projekte & Entwicklung bei Robert C. Spies. **Mathias Lüdicke**, Leiter der Niederlassung Wilhelmshaven von Niedersachsen Ports: „Dabei ist es uns besonders wichtig, dass wir die vorhandenen Ansiedler, die Gemeinde Wangerland und deren Tochter Wangerland Touristik aktiv in die Planungen mit einbeziehen. Die Entwicklung soll das Areal beleben und zugleich im Einklang mit Natur und Mensch sein.“

Hooksiel: Küstenort mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Hooksiel, ein idyllischer Küstenort im Wangerland, zeichnet sich durch seine hervorragende Lage direkt an der Nordsee aus. Der historische Hafenort vereint maritimen Charme mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dank der einzigartigen Küstenlage mit dem Nationalpark Wattenmeer und dem direkten Strandzugang ist Hooksiel ein ideales Urlaubsziel für Erholungssuchende und Aktivurlauber gleichermaßen. □



Foto/NPorts/Falcon Crest



Norddeutschland

Kiel. Die **Hans Schütt Immobilien GmbH** aus Kiel analysiert seit 2006 die Gründe für Wohnungskündigungen ihrer Mieter. Auch im Jahr 2024 zeigt sich ein bekanntes Bild: Der Wunsch nach Vergrößerung oder Verbesserung der Wohnsituation bleibt mit 31 % weiterhin auf Platz 1 der Kündigungsgründe. Dies bedeutet gleichzeitig, dass einfachere und kleinere Wohnungen verstärkt dem Markt zur Verfügung stehen. Neben dem Wunsch nach besserer Wohnsituation spielen private und berufliche Veränderungen nach wie vor eine bedeutende Rolle. Private Veränderungen wurden in 24 % der Fälle als Kündigungsgrund genannt, während berufliche Umstände in 25 % der Fälle ausschlaggebend waren. „Trotz der zunehmenden Verbreitung von Homeoffice zeigt sich, dass berufliche Veränderungen weiterhin eine starke Triebfeder für Umzüge bleiben“, so **Ulrike Beretta**, Prokuristin und Abteilungsleiterin Miethausverwaltung bei Hans Schütt Immobilien. Interessant: 2 % der Mieter gaben explizit an, dass sie zurück in ihre Heimat ziehen möchten. Auch wenn dieser Anteil vergleichsweise gering ist, könnte dies auf eine wachsende Dynamik im Mietmarkt hinweisen. „Wir sollten diese Entwicklung nicht unterschätzen, denn auch dadurch werden Wohnungen wieder dem Markt zugeführt“, so Beretta. Der Erwerb von Wohneigentum bleibt mit 7 % auf niedrigem Stand. Die nach wie vor hohen Immobilienpreise sowie die Zinsentwicklung führen dazu, dass viele Mieter von einem Kauf absehen und weiterhin zur Miete wohnen bleiben.

Rostock. Die **Livos Gruppe**, Bestandhalter im Segment Light Industrial und Entwickler von Wohnimmobilien in Berlin, hat eine Büroimmobilie der **Madsack Mediengruppe** in Rostock erworben, in der die **Ostsee Zeitung (OZ)** als Hauptmieterin ansässig ist. Auf der insgesamt circa 21.200 qm großen Liegenschaft befinden sich acht separate Häuser für Büros, Produktions- und Lagerflächen. Das Gebäudeensemble wurde 1960 erbaut und 1991 um eine Produktionshalle erweitert. Es erstreckt sich von der Ernst-Barlach-Straße 12 zur Richard-Wagner-Straße 1a, bis zur Lindenstraße 2. Die Objekte haben eine Gesamtmietfläche von circa 20.700 qm, davon sind rund 10.000 Quadratmeter Büroflächen, rund 5.000 qm Produktion und Lager. Auf dem Gelände befinden sich zudem 175 PKW-Stellplätze. Der Nutzen / Lasten-Wechsel für die Immobilie erfolgte bereits am 31.12.2024. Die Livos Gruppe strebt an, das Gebäudeensemble als Gewerbequartier für unterschied-

Impressum

liche Branchen zu etablieren. Zu den derzeitigen Mietern zählt neben der Ostsee Zeitung u.a. die **Creditreform**.

Schwerin. Das Kabinett hat den Weg für die neue Öffnungszeitenverordnung Mecklenburg-Vorpommern freigegeben. Die neue Regelung gibt Geschäften in bestimmten Tourismusregionen des Landes mehr Freiraum bei ihren Öffnungszeiten. Diese Geschäfte können damit ab dem 15. März an zusätzlichen Sonn- und Feiertagen im Jahr geöffnet werden. Ein wesentlicher Kern der neuen Verordnung ist die Angleichung der Sonderöffnungsmöglichkeiten an die Regelungen im Nachbarbundesland Schleswig-Holstein. Neben einem einheitlichen Saisonöffnungszeitraum vom 15. März bis zum 31. Oktober wird nun in Mecklenburg-Vorpommern ein zusätzlicher Winteröffnungszeitraum vom 17. Dezember bis zum 8. Januar eingeführt.

Impressum

Verlag:

Research Medien AG

Nickelstraße 21
333136 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 / 901360