

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

IMMOBILIENMARKT IM WANDEL



Thorsten Hausmann
Hausmann
Immobilien Beratung

Es ist noch nicht lange her, da konnten sich Immobilienverkäufer zurücklehnen und aus mehreren Kaufinteressenten wählen, bei Spitzenpreisen. Dies ist jetzt vorbei, einen so schnellen Wandel hat es seit den 60er Jahren am Immobilienmarkt nicht mehr gegeben. „Hätte ich doch schon früher verkauft.“, das hören wir in unseren Beratungsgesprächen jetzt sehr oft von Immobilien-Anbietern. Vor einem Jahr war noch alles anders. Für Verkäufer gab es fantastische Rahmenbedingungen. Alles wurde gekauft und in den meisten Fällen sogar zu unfassbaren Preisen.

Und jetzt? Zinserhöhung, erschwerte Kreditvergabe, eingebrochene Nachfrage, lange Vermarktungszeiten. Das gilt auch für den Markt im Hamburger Norden und in Nor-

derstedt, den wir im Detail kennen: Bei der Festlegung der Marktpreise lag unsere Trefferquote stets über 90 %. Jetzt aber müssen wir seit Wochen mit dem einen oder anderen Verkäufer sprechen, um den Kaufpreis aktuell anzupassen.

Auch wenn sich heute beim Verkauf von Immobilien vieles geändert hat, eines ist geblieben: Das Marktgesetz von Angebot und Nachfrage! Und genau dies sind die Chancen im hier und jetzt. Nämlich das Berücksichtigen und Anwenden der Zusammenhänge und Wirkungsweisen des eigentlich bekannten Marktgesetzes. Man wird seine Immobilie heute nur erfolgreich und zu einem fairen Preis verkaufen, wenn man es schafft, dass sich jemand in das angebotene Objekt verliebt und dieses unbedingt erwerben möchte. Dieser Erfolg kommt nicht von allein. Und es gibt auch kein Geheimnis für diesen Erfolg. Dieser Erfolg ist das Ergebnis perfekter Vorbereitung und leidenschaftlich harter Arbeit und viel Erfahrung am Markt, auf deren Basis die Immobilie optimal mit allen ihren Vorteilen, Besonderheiten und Qualität präsentiert wird. Dafür bieten unsere Experten die erforderlichen Marketingstrategien.

KOMPAKTES WOHNEN LIEGT IM TREND KLEIN UND FEIN

Steigende Grundstückspreise und Hypothekenzinsen lassen für viele Menschen den Traum vom Eigenheim unerschwinglich werden. Die Lösung bieten Mini-Fertighäuser, die in Modulbauweise vorgefertigt und errichtet werden. Sie eignen sich gleichermaßen als Hauptwohnsitz wie als Ferienhaus. Die Firma ALBE Alliance GmbH hat unterschiedliche Hausmodelle entwickelt: Die Interessenten können sich ihr Haus wie bei einem Baukasten aus verfügbaren Modulen oder Standardhäusern des Herstellers zusammenstellen. Darüber hinaus kann das Gebäude mit weiteren Funktionselementen ergänzt werden: Carport, überdachte und offene Terrassen, Sauna, Wirtschaftsräume und andere. Die Aufteilung des inneren Wohnraums in Modulhäusern ist offen. In Wirklichkeit handelt es sich um eine Atelierwohnung auf dem Boden. Getrennte Bereiche bieten Platz für Schlafzimmer und Toiletten, und der Küchenbereich ist nur durch Möbel oder Beleuchtung getrennt. Für den Innenausbau kann der Bauherr in den meisten Fällen alle Materialien wählen, die mit dem bestehenden Projekt kompatibel sind. Der Hersteller lädt zur Information in seinen Musterpark in 25436 Tornesch, Lindenweg 104, geöffnet Montag bis Freitag von 8 bis 17 Uhr, Samstag 12 bis 16 und Sonntag: 10 bis 16 Uhr. www.meinmodulheim.de



MARKT FÜR INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN AKUTER FLÄCHENMANGEL

Während andere Segmente der Immobilienwirtschaft derzeit Preisrückgänge oder sinkende Flächenumsätze verzeichnen, entwickelt sich der Sektor Industrie- und Logistikflächen auch in wirtschaftlich schwieriger Zeit hervorragend. Insbesondere in den sieben deutschen A-Städten sowie in Bremen, Hannover, im Ballungsraum Halle/Leipzig und im Ruhrgebiet ist die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen hoch. Das macht das ohnehin für Investments interessante Segment zu einem noch attraktiveren Betätigungsfeld für Anleger. Im Jahr 2022 nahmen die Renditen gegenüber dem Vorjahr in allen A-Städten zu, so z.B. in Berlin und Hamburg um 0,3 Prozentpunkte, in München und Frankfurt um 0,4 Prozentpunkte. Gründe für die hohe Nachfrage

sind u.a. die generell große Bedeutung Deutschlands als europäisches Logistik-Drehkreuz und der Trend zum sogenannten Reshoring, der Rückverlagerung von Produktionsstätten nach Deutschland. Außerdem erweitern Unternehmen sukzessive Lagerkapazitäten, um unabhängiger von globalen Lieferketten zu werden. Die Nachfrage nach geeigneten Flächen kann allerdings nicht ausreichend bedient werden, obwohl 2022 mit einem Fertigstellungsvolumen von voraussichtlich rund 5,8 Mio. m² Logistikfläche in Deutschland ein neues Rekordergebnis erzielt wurde. Für das laufende Jahr wird mit der Fertigstellung von weiteren knapp über sechs Mio. m² Logistikfläche gerechnet. Der Mangel an Baugrundstücken steht weiterhin, dringend benötigten Flächen-

fertigstellungen im Wege. So die Bilanz von Engel & Völkers Commercial. Die Marktsituation treibt die Mieten: So stieg die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen in den A-Städten 2022 durchschnittlich um über 10 Prozent auf 7,50 Euro/m². In Berlin und München überschritten die Spitzenmieten die 8-Euro-Marke. Die starke Nachfrage konzentriert sich insbesondere auf die Ballungsräume, wo nur ein begrenztes Flächenangebot vorhanden ist. Darüber hinaus setzen Mieterinnen und Mieter wie auch Investoren ihren Fokus vor allem auf Logistikobjekte, die energieeffizient betrieben werden können. In diesem Jahr, so der Bericht, sei mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise für Lager- und Logistikflächen zu rechnen. Hauptgründe dafür seien die

erhöhten Bau- und Betriebskosten, der Nachfrageüberhang sowie die Inflation. Außerdem seien aufgrund der üblichen Indexierung beim überwiegenen Teil der Gewerbemietverträge Mietpreissteigerungen möglich. Für Investoren bedeutet das Mietsteigerungspotenzial einen Inflationsschutz. „Das Segment Industrie- und Logistikflächen hat unserer Einschätzung nach auch im Jahr 2023 beste Entwicklungsaussichten“, sagt Till-Fabian Zalewski, CEO der D-A-C-H-Region bei Engel & Völkers. „Dafür sprechen sowohl unsere Analysen als auch die positive Grundstimmung, die wir aus unseren rund 75 deutschen Gewerbetrieben und dem gesamten Markt gespiegelt bekommen. In einem herausfordernden Umfeld zählt das Segment der Industrie- und Logistikflächen zu den Gewinnern

der Immobilienwirtschaft.“ Der Flächenumsatz auf dem Industrie- und Logistikmarkt Hamburg belief sich im ersten Quartal 2023 auf 85.000 m². Das vergleichsweise starke Vorjahresergebnis wurde um 32 % unterschritten. „Unternehmen wollen umziehen oder sich vergrößern, finden häufig aber keine Flächen, die zu ihren Anforderungen passen. An Nachfrage fehlt es also nicht“, sagt Nico Beckmann, Immobilienberater Industrie & Logistik bei Grossmann & Berger. „Angesichts steigender Energiekosten und zunehmender Nachhaltigkeitsanforderungen hat sich die Nachfrage allerdings noch weiter in Richtung Neubau oder neuwertiger Flächen verschoben.“

In der vor einem Jahr dominierenden Größenklasse über 10.000 m² halbierte sich der Flächenumsatz auf 39.700 m². Zwischen Januar und März 2022 hatte Grossmann & Berger allein drei Abschlüsse über 15.000 m² gezählt. Im ersten Quartal dieses Jahres gab es keinen einzigen Vertrag dieses Volumens.

Durch den Flächenmangel wurden die Mieten regelrecht in die Höhe katapultiert. Nach 31 % Ende März 2022 registrierte Grossmann & Berger in der höchsten Preisgruppe über 5,51 Euro/m²/Monat ein Jahr später 87 % des Flächenumsatzes. Mit 8,00 Euro/m²/Monat erreichte die Spitzenmiete dadurch ein neues Allzeithoch. Auch die Durchschnittsmiete legte zu auf nun 6,00 Euro/m²/Monat. Mit Anteilen von 38 % und 35 % am Flächenumsatz waren die dominierenden Branchen Logistik & Spedition und Produktion/Industrie/Handwerk nahezu gleich aktiv.

DIE KÄUFER WÄGEN STÄRKER AB

Die Zurückhaltung der Interessenten und die wirtschaftlichen Herausforderungen machten im vergangenen Jahr auch vor dem Hamburger Premiumimmobilienmarkt nicht Halt. Das zeigt die aktuelle Analyse von DAHLER. Untersucht wurden die 2022 tatsächlich erfolgten Transaktionen von Eigentumswohnungen mit einem angegebenen Quadratmeterpreis ab 10.000 Euro sowie Häuser mit einem Gesamtkaufpreis ab 1 Mio. Euro. Die Datengrundlage bildet die Erhebung des Hamburger Gutachterausschusses. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten laut Bericht beide Marktsegmente einen Rückgang in puncto Kauffälle und Umsatz: So wurden im vergangenen Jahr 423 Eigentumswohnungen verkauft (- 21 % ggü. 2021) und 396 Ein- und Zweifamilienhäuser (- 14 % ggü. 2021). „Generell werden Kaufentscheidungen stärker abgewogen. Sowohl in Bezug auf die Anzahl der Transaktionen als auch die Volumina sehen wir, dass das Ergebnis zwar noch über dem Niveau von 2020 oder auch 2019 liegt, dennoch zeigte sich im zweiten Halbjahr weniger Aktivität. Diese Entwicklung traf vor allem auf den Eigentumswohnungsmarkt zu. Zudem spielt hier das Neubausegment eine entscheidende Rolle. Wir sehen im Bereich der Neubauten einen deutlichen Rückgang hinsichtlich der Anzahl der Kauffälle. Entscheidende Faktoren sind dabei die oftmals höheren Kaufpreise im Vergleich zu Bestandsimmobilien“, erläutert Björn Dahler, Geschäftsführer bei DAHLER.

OBJEKT DER WOCHE



In der Nähe von Berlin steht ein Schlosshotel zum Verkauf, das sich als repräsentativer Wohnsitz, Family Office, für Events, für Reitbegeisterte oder auch als Sitz für eine Stiftung eignet. Das Schloss, umgeben von herrlicher Natur, wurde 1992 umfassend modernisiert

und restauriert und wird derzeit als Hochzeitslocation genutzt. Durch diesen laufenden Betrieb wird das Gebäude ständig gepflegt. Das Objekt steht auf einem 34 000 m² großen Grundstück. Das Schloss mit Nebengebäude bietet rund 50 Zimmer, Bankettsaal für bis zu 150 Personen, ein Restaurant

für bis zu 30 Personen, Großküche, Wintergarten und Terrasse für 50 Personen, plus rund 1000 m² Ausbaureserve in der Remise. Eine breite Auffahrt führt durch eine sehr gepflegte, schön angelegte Parkfläche. Der imposante Eingang wird von weißen Säulen flankiert. Durch eine breite Flügel-

tür betritt man das großzügige Entree des Hotels mit Blick auf einen herrschaftlichen Treppenaufgang. Blickfang ist ein großes Rundbogenfenster mit Buntglas. Im unteren Bereich liegen das Restaurant mehrere Säle mit eleganten Stuckdecken und der Wintergarten. Ein Personenaufzug verbin-



det die Etagen. 33 moderne, elegante Zimmer mit Dusche/WC befinden sich direkt im Schloss, 14 Zimmer, auch mit Dusche/WC, in der kleinen Remise daneben. Die weitere renovierungsbedürftige Remise bietet eine Ausbaureserve

für Wohnungen, Zimmer oder Veranstaltungen. **Energieausweis nicht erforderlich. Das Objekt kostet 2,49 Millionen Euro (provisionsfrei) und wird vermarktet durch die Victor Investment GmbH, Telefon 0172-401 81 17**

Redaktion: Dr. Gisela Schütte · Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Tel. 040/70 70 89-00 · info@buero-baltruschat.de

15./16.04.2023

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Sicher in die Zukunft investieren. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

Wir beraten Sie gern

Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat

Tel. 040/707 08 90 · E-Mail: info@buero-baltruschat.de · www.buero-baltruschat.de