

Schlüssel  
WORT

Bilanz zum Abschied

Es ist eine Binsenweisheit, dass sich Probleme gemeinsam besser lösen lassen. Doch oft gelingen Projekte am Ende nicht, weil die notwendige Zusammenarbeit an Partikularinteressen scheitert. Der Wohnungswirtschaft im Norden ist diese Kooperation über 25 Jahre gelungen. Und das im Interesse aller – der Wohnungsunternehmen und der Mieter. Seit 25 Jahren agiert der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen jetzt als drei Länder-Verband für Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Wir sind heute mit 319 Mitgliedsunternehmen und einem Bestand von 737.000 Wohnungen eine bedeutende Größe in der Branche – was das Wohnungsangebot angeht, aber auch im Hinblick auf Investitionen und damit auf Arbeitsplätze. So flossen allein im vergangenen Jahr in den drei Ländern über 1,5 Milliarden Euro in Neubau, Instandhaltung und Renovierung von Wohnungen. Gemeinsam haben unsere Verbände in den vergangenen Jahren Hand in Hand mit der Politik den Wohnungsbau angekurbelt und damit den Engpässen vor allem an bezahlbaren Wohnungen entgegengewirkt. Dabei waren es vor gut einem Vierteljahrhundert vor allem die Folgen des Mauerfalls, die die Unternehmen vor große Herausforderungen stellten. Da galt es zunächst, in Mecklenburg-Vorpommern neue Strukturen aufzubauen und dann die Bestände zu sanieren. In den alten Bundesländern fiel 1990 das



Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Damit standen die vordem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im allgemeinen Wettbewerb und mussten sich ebenfalls neu orientieren. Eine weitere Herausforderung war das städtebauliche Umdenken. An die Stelle ruhiger Wohnsiedlungen im Grünen rückten jetzt Wohnanlagen in urbaner Lage, Verdichtungen von Quartieren und die Umwandlung nicht mehr benötigter Areale wie Kasernen- und Klinikgeländen. Auch das konnte in der Zusammenarbeit bewältigt werden. Die nächsten Herausforderungen kamen mit den Energiesparmaßnahmen, der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände und der Ausstattung der Häuser mit Fernwärme oder neuen Heizungsanlagen. Und während dieses Thema, ebenso wenig wie die Neubauproblematik, noch lange nicht abgeschlossen ist, muss sich der Verband bereits neuen Aufgaben widmen: Es ist, angesichts des demographischen Wandels, die Schaffung von barrierefreien Wohnungen. Auch dieses Thema ist erkannt und in der gemeinsamen Bearbeitung. Fazit: Wir haben in 25 Jahren viel geschafft. Ausblick: Wir sind für die Zukunft gut aufgestellt. Auch im Hinblick auf den neuen Verbandsdirektor Andreas Breiter. **Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen**

# Aktuelle Analyse

BNP Paribas Real Estate GmbH legt Bestandsaufnahme für Hamburger Logistik- und Lagerflächen vor

Der Hamburger Logistik- und Lagerflächenmarkt gehört zu den umsatzstärksten Standorten in Deutschland mit beträchtlichem Wachstumspotenzial. Im Gegensatz zur Nachfrage standen allerdings bislang nur wenige Informationen zum Flächenangebot zur Verfügung. „Um den Marktteilnehmern detaillierte Informationen im momentan sehr

dynamischen Markt zur Verfügung stellen zu können, haben wir deshalb eine Vollerhebung aller Objekte ab 5000 m<sup>2</sup> im gesamten Hamburger Marktgebiet vorgenommen, die eine Analyse auch auf Teilmarktebene ermöglicht“, sagt Christopher Raabe, Head of Industrial Letting bei der BNP Paribas Real Estate GmbH. Danach belief sich der Flächenbestand in der Logis-

tikregion Hamburg Ende 2014 auf rund 8,37 Mio. m<sup>2</sup>. Erfasst und in die Analyse einbezogen wurden dabei 652 Objekte mit einer Mindestgröße von 5000 m<sup>2</sup>. Durchschnittlich verfügen die Logistikanlagen damit über knapp 12.800 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Knapp ein Viertel des Bestands liegt im Sondergebiet Hafen, weitere 23 % befinden sich Kerngebiet. Die Peripherie trägt 21%, die äußere Peripherie gut 17 % zum Ergebnis bei. Der Rest entfällt auf das Sondergebiet Billbrook/Allermöhe, so die Bilanz.

Ähnlich homogen sei auch das Bild innerhalb der einzelnen Größenklassen, berichtet Raabe. Mit einem Anteil von über 25 % stellen Objekte zwischen 20.000 und 35.000 m<sup>2</sup> den größten Bestand. Am anderen Ende der Skala rangieren erwartungsgemäß sehr große Anlagen mit mindestens 35.000 m<sup>2</sup>, die 13 % der Gesamtfläche ausmachen. Die gestiegenen Anforderungen der Nutzer spiegeln sich auch in der Qualität des aktuellen Flächenbestands. Zwar dominieren normal ausgestattete Objekte mit mittlerer Qualität mit knapp 60,5 % (5 Mio. m<sup>2</sup>), aber auf moderne Logistikflächen entfallen bereits gut 27 % der Gesamtfläche. Lediglich 12 % sind einfache oder unsanierte Anlagen.

Der Leerstand in Objekten mit mindestens 5000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche beläuft sich auf gut 442.000 m<sup>2</sup>, das sind 5,3 % des Bestands. Eine etwas überdurchschnittliche Quote findet sich im Sonder-

gebiet Hafen mit 7,4 %. Dabei handelt es sich teilweise um nur bedingt marktgängige zweigeschossige Objekte oder um Neubauvorhaben, die noch nicht komplett vermietet sind. Den geringsten Leerstandsanteil beläuft sich lediglich auf 2,3 %. Dabei ist zu bedenken, dass solche Flächen überhaupt nur in fünf Objekten verfügbar waren. Demgegenüber haben unsanierte Anlagen eine Leerstandsquote von fast 28 %. Etwas überproportionale Leerstände sind auch im Marktsegment der einfach ausgestatteten Objekte zu verzeichnen. Hier standen Ende 2014 gut 7 % aller Flächen leer. Raabes Fazit: „Die Ergebnisse unserer Analyse unterstreichen noch einmal wichtige Trends, die wir seit längerem auf dem Hamburger Logistikmarkt beobachten. Einerseits gestaltet sich die Vermarktung älterer und einfach ausgestatteter Logistikflächen aufgrund der gestiegenen Ansprüche der Nutzer zunehmend schwieriger, was sich in den höheren Leerständen widerspiegelt. Andererseits steht für Mieter, die größere, moderne Hallen suchen, nur ein begrenztes Angebot zur Verfügung, das sich darüber hinaus in wenigen Objekten und auch räumlich relativ stark konzentriert.“

## Mögliche Abkürzungen für Ihre Immobilienanzeigen.

Um eine einheitliche Abbildung bei der Veröffentlichung der Pflichtangaben zu gewährleisten, werden wir in den nächsten Wochen folgende Legende für mögliche Abkürzungen veröffentlichen.

1. Die Art des Energieausweises (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
- a. Verbrauchsausweis: V
- b. Bedarfsausweis: B
2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m<sup>2</sup>a) (§ 16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV), z. B. 257,65 kWh
- Der wesentliche Energieträger (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV)
- a. Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
- d. Heizöl: Öl
- e. Erdgas, Flüssiggas: Gas
- h. Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
- j. Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnittel: Hz
- m. Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E
4. Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV) Bj., z. B. Bj. 1997
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV): A+ bis H, z. B. D

Bei der Berücksichtigung aller Angaben könnten die abgekürzten Pflichtbestandteile wie folgt umgesetzt werden: Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse – mögliche Abkürzung: V, 122 kWh, FW, Bj. 1962, D

Bitte verwenden Sie bei Bedarf für Ihre Anzeige im Immobilienmarkt die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energiekennwerte Ihres Immobilienobjektes.



Gefragte Objekte – stilvolle Neubau-Appartements in Palma und luxuriöse Fincas auf dem Land

## Umsatz zieht an Mallorca liegt wieder im Trend

**DIE 16 WOHNIMMOBILIEN-SHOPS** von Engel & Völkers Mallorca notierten für dieses Jahr das umsatzstärkste erste Quartal seit zehn Jahren. „Der Immobilienmarkt auf den Balearen hat sich vollständig erholt und wird sich in diesem Jahr wieder den Rekordzahlen aus 2007 annähern“, sagt Hans Lenz, Geschäftsführender Gesellschafter von E&V Mallorca Südwest. Der Zweitwohn-



um ist eine attraktive Lage mit Blick aufs Meer oder die Berge. In der Inselhauptstadt Palma stiegen die Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorjahr um 10 bis 15 Prozent und liegen zwischen 3.000 und 9.000 Euro.



sitzmarkt auf Mallorca sei von internationalen Anlegern geprägt. Käufer aus deutschsprachigen Ländern dominieren weiterhin den Markt. Neben Penthäusern und historischen Immobilien im Finca-Stil stehen moderne Neubauobjekte hoch im Kurs. Wichtiges Kaufkriteri-



Lieber gut beraten als dumm verkauft

Beratung - Verwaltung - Vermittlung  
Hermannstraße 46 - 20095 Hamburg  
Tel.: 040 22 63 41 930  
www.mollundmoll.de

## OBJEKT DER WOCHE



Im Norden von Westerland auf Sylt entsteht, nahe am Strand und am Zentrum, ein Neubauvorhaben mit vier großzügig geschnittenen Doppelhaushälften. Das Südgrundstück mit ca. 1.488 m<sup>2</sup> wird von einem Friesenwall eingefasst. Jede Haushälfte bietet eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>. Die Grundrisse der Wohneinheiten sind gut durchdacht. Im Parterre öffnet sich der Wohn-Essbe-

reich (mit einem Erker) und mit angeschlossener offener Küche zur Südterrasse und zum Garten. Im Wohnzimmer kann optional ein Kamin oder ein Kachelofen angeschlossen werden. Darüber hinaus liegen im Erdgeschoss die Diele und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume und ein Bad. An das Elternschlafzimmer schließt sich ein großer Südbalkon an. Im Spitzboden gibt es weiteren Raum. Das

Untergeschoss ist in einen Raum, ein Badezimmer optional mit Sauna und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss aufgeteilt. Geheizt wird mit Erdwärme. Im Erd-, Dach- und Untergeschoss gibt es Fußbodenheizung. Zu jeder Haushälfte gehören ein attraktiv gestalteter Gartenanteil und ein PKW-Stellplatz. Im Kaufpreis ist eine moderne Einbauküche im Wert von 10.000 Euro enthalten.

Es werden zwei Doppelhäuser errichtet. Die jeweils östliche Hälfte ist mit der Auflage als Dauerwohnung belegt. Die beiden westlichen Hälften sind zur Eigennutzung sowie zur Vermietung an Feriengäste geeignet. Die Haushälften kosten von 1,245 Millionen Euro anaufwärts und werden vermarktet durch **Densch & Schmidt Immobilien, Telefon 04651/82 81 0**



## SPIELEN SIE MIT DEM GEDANKEN, IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG | T +49 40 41 40 95 0 | WWW.GUSTAFSEN.DE

### EIGENTUMSWOHNUNGEN

#### ANGEBOTE

RISSENER LANDSTRASSE 261, 22559 HAMBURG

## Neubau von 5 Luxus-Eigentumswohnungen in Rissen



Alle Wohnungen verfügen über einen sonnigen Balkon oder eine Terrasse mit Gartennutzung. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei geplant. Ansonsten sind Ausstattungsmerkmale wie Echtholzboden mit Fußbodenheizung, eine hochwertige EBK, Dreifachverglasung mit elektrischen Außenrollläden, sowie Voll- und Duschbäder vorhanden. Natürlich wird das Gebäude mit einem Lift bis in die Tiefgarage ausgestattet. Erdwärmeheizung/ kein Gas, kein Öl (Primärenergiebedarf: 41,79 kWh(m<sup>2</sup>a) („Gesamtenergieeffizienz“) Wohnraumbelüftung

Noch 3 ETW verfügbar

4 Zimmer

125 bis 200 m<sup>2</sup> Wohnfl.

Grundstück: 1.035 m<sup>2</sup>

Baujahr 2015

KP: ab 597.113,44 €

Mehr Informationen erhalten Sie unter:  
Hotline: 0175- 190 35 57  
A.T.-Traumhaus GmbH, Schenefelder Landstr. 22, 22587 Hamburg  
Tel.: 040 - 87 47 00, www.at-traumhaus.de



### HÄUSER · VILLEN · ANWESEN

#### ANGEBOTE

Bauhaus in Blankenese und Villa in Alsterdorf

## Exklusive, individuelle Architektur im Bauhausstil



Vom Architekten für Sie individuell geplant: • Stilsicher im Ganzen, geschmackvoll im Detail • Wertstabil durch Handwerkskunst und massive Bauweise • Ausgesuchte Materialien, modernste Haustechnik  
HGK hat über 20 Jahre Erfahrung in der Umsetzung: • Bauzeit- und Festpreisgarantie • Individuelle Beratung und Planung • Hervorragender Service vor u. während der Bauphase

HGK hat das Vertrauen seiner Bauherren: Die jüngst in Blankenese und am Alsterlauf entstandenden modernen Villen von ca. 160 m<sup>2</sup> bis über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind geprägt von der reduzierten Formsprache des Bauhauses und werden nun von zufriedenen Kunden bewohnt.

Mehr Informationen erhalten sie unter:  
Hamburger Grundstücks kontor, An der Reitbahn 5, 22926 Ahrensburg  
Tel. 04102-70 66-0, E-Mail: hgk@hgk-hamburg.de, www.hgk-hamburg.de

individuelle Architektur

Zimmer: gem. Architektenplanung

Wohnfl.: gem. Architektenplanung

Baustil: gem. Architektenplanung

Bauzeit: 8 - 12 Monate

Baukosten: auf Anfrage

