

# Der Immobilien Brief

## Hamburg und der Norden



NR. 6 | 16. KW | 16.04.2014 | ISSN 1860-6369

Editorial 1

### Hamburg

- **Senat will Vergabe städtischer Grundstücke verschärfen** – wer wird noch Wohnungen bauen? 5
- **Nachbarn für den Wachtelkönig** – neues Stadtquartier im Süden 6
- **Happy birthday, Chilehaus** – ein legendäres Gebäude wird 90 7
- **Alles eine Nummer kleiner** – Wohnraum mit neuen Maßstäben 9
- **Große Player, satte Umsätze** – Büroraum könnte knapper werden 11
- **Mehr Konkurrenz, weniger Rendite** – Investoren pokern 11

### Norddeutschland

- **Core? Bitte nur noch mit „Kratzer“** – ein Family Office vertritt seine Investmentstrategie 2
- **Weniger kann mehr sein** – zu viel Einzelhandel im Norden? 15
- **Gefahr für die Königin** – warum Lübecks Image leiden könnte 16
- **Ein Luxus-Hotel für Föhr** – Baustart im Herbst 18
- **Augsteins Erbe** – Verleger Grundstücke auf Sylt verkauft 18

### Im Gespräch

- **„Denkmalschutz ist die Würdigung einer Immobilie“** – Clemens Paul von Justus Grosse über die „Liebe zur Immobilie“ 13

### Drei Fragen an...

- **„Gutverdiener stehen auf Steine im Meer“** – Tobias Wann von HomeAway FeWo-direkt über Kapitalanleger an Nord- und Ostsee 19

### Zu guter Letzt

- **Ausgetrickst** – ein „Betonklotz“ bei uns? Geht gar nicht, finden die Blankeneser 20

Impressum 21

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir wissen, dass Politikerschelte ein Klischee ist und ebenso schlimm wie deren populistisches Bürger-Anbiedern. Trotzdem wollen wir aus aktuellem Anlass die Frage stellen: Wie viel Weitblick haben unsere Volksvertreter? Wie informieren sie sich, wer berät sie?

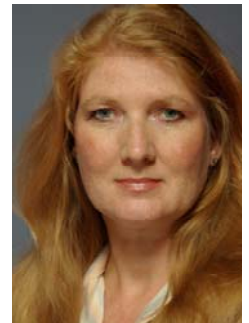
In der Hamburger Bürgerschaft kann es damit nicht weit her sein. Bei unserer Recherche stellen wir fest, dass bis zu Redaktionsschluss weder Medien noch Öffentlichkeit mitbekommen haben, dass man der Immobilienbranche in der Hansestadt einen weiteren Stein in den Weg legt – eine Verschärfung der Vergabepraxis bei städtischen Grundstücken. Wohlgermerkt: Flächen, auf denen die angeblich so dringend benötigten Wohnungen in Hamburg entstehen sollen. Genau deren Bestand will man dadurch langfristig schützen. Na, wenn das keine Politikerlogik ist ... Lesen Sie mehr dazu auf Seite 5.

Pünktlich zum Osterfest haben wir Ihnen außerdem eine bunte Mischung aus Themen zusammengestellt – für jeden etwas dabei. Wenn Sie wissen möchten, wo ein hanseatisches Family Office Chancen für Investitionen im Norden sieht, scrollen Sie einfach weiter.

Wir können Ihnen auch sagen, warum der Geschäftsführer von Justus Grosse in Bremen Paternoster fährt, und warum Gutverdiener auf „Steine im Meer“ stehen. Natürlich gratulieren wir auch einer legendären norddeutschen Immobilie zu ihrem 90. Geburtstag und berichten, was aus dem Sylter Erbe von Verleger Rudolf Augstein wird. Auch die Fragen, warum Lübeck als Einkaufsmagnet gefährdet sein könnte und wie viel Einzelhandel Schleswig-Holstein grundsätzlich vertragen kann, beschäftigt uns in dieser Ausgabe.

Schenken Sie sich einen Kaffee ein, gönnen Sie sich ein paar entspannende Minuten. Auf der Suche nach Interessantem und Neuen werden Sie garantiert fündig. Und versäumen Sie auch nicht, einen Blick auf unsere beiden Veranstaltungstipps zu werfen ...

Ein frohes Osterfest und viele Sonnenstunden,  
wünscht Ihnen





Anlagestrategien im Norden

## Core? Bitte nur noch mit „Kratzer“

**Family Offices mischen fleißig mit im Immobiliengeschäft. Neben Hamburg sind auch B-Städte im Norden potenzielle Anlageziele. Ein Hamburger Traditionshaus verrät seine Anlagestrategie**

Mehr als 650 Mrd. € – ein gewaltiger Batzen Geld. Allein diese Summe soll hierzulande von so genannten Family Offices betreut werden. Sie bieten ihren Privatkunden ein Rund-um-sorglos-Paket an, kümmern sich um den Vermögenserhalt und dessen Vermehrung. In Deutschland wurde erst 1987 mit Feri Trust das erste Family Office von der Familie Quandt gegründet. Seitdem hat sich der Markt rasant entwickelt. Vor allem Privatbanken haben sich darauf spezialisiert. Seit 1998 ist auch Marcard, Stein & Co als Tochter des Bankhauses M.M. Warburg mit dabei, seit 2005 mana-

gen die Hamburger direkte und indirekte Immobilien für ihre Kunden.

Wir wollten wissen, welche Strategien das Haus in Norddeutschland verfolgt. Reicht der Norden nur bis Hamburg? „Keineswegs“, sagt Maik Rissel, der das Immobilienportfoliomanagement für Marcard, Stein & Co leitet. „Auch Kiel, Lübeck, Oldenburg, Rostock, Bremen und Lüneburg sind für uns interessant.“ Voraussetzung: Lebensqualität und Kaufkraft sind hoch. Einzelhandelsobjekte in den stark vom Touris-

Realis



## Verkauft Gruner+Jahr den Verlagssitz am Baumwall?

Der Verlag Gruner+Jahr soll über einen Verkauf seiner Immobilie am Hamburger Baumwall nachdenken. Das berichtete das Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“.

Geprüft würde eine Sale-and- Leaseback-Option, bei der das Gebäude für zehn bis 15 Jahre zurückgemietet würde. In Immobilienkreisen werde der Wert des Gebäudes auf 180 Mio. € geschätzt. G+J ist erst seit 2010 Eigentümer der Immobilie. Davor hatte das Unternehmen das 1990 erbaute Gebäude bereits im Rahmen von Sale-and-Leaseback genutzt.

mus geprägten Ostseestädten stehen daher immer wieder auf der Einkaufsliste. Die Investitionssumme liegt zwischen 2 und 5 Mio. €, der Kaufpreisfaktor zwischen 14 und 16. Vor allem Immobilien in den Fußgängerzonen machen dem Anlageprofi „viel Spaß“. „In Lübeck liegen beispielsweise die Renditen 200 bis 300 Basispunkte über denen des Hamburger Marktes“, so Rissel.

Aber auch Wohnimmobilien in den B-Städten werden nicht geschmäht. Häuser in Seitenstraßen, an gute Lagen angrenzend, zu 6 bis 9 € je Quadratmeter vermietet, sind für Rissel akzeptable Anlageobjekte. Auch in Hamburg liegt der Fokus eher auf „Nebenlagen“ und „Mangelware“. Vermietete Reihenhäuser im unspektakulären Schenefeld gehören genauso dazu wie Projektentwicklungen in Barmbek, wo das Multi Family Office Marcard, Stein & Co mit zu den ersten Investoren gehörte oder ein „hässliches“ Value-Add-Büroobjekt im Nikolaiviertel, mitten in Hamburg. Rissels Strategie: „An A-Standorten B-Ware mit Potenzial und an B-Standorten A-Ware mit stabilem Cash-Flow kaufen.“

Mit so genannten „Core“-Investitionen hat der diplomierte Immobilienwirt schon vor drei Jahren abgeschlossen. „Overprized“, so die



# Gewerbeimmobilien? Unsere Leidenschaft!

\* Bei Vermietung z.T. Vermittlung von Teilflächen

Hamburg · Tel. +49-(0)40-36 13 14 74  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG  
HamburgCommercial@engelvoelkers.com  
www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**



knappe Erklärung. Hat ein Objekt Mängel, wie teilweisen Leerstand oder muss baulich angepasst werden, kann es dennoch in Frage kommen. „Core mit Kratzer“, nennt Rissel das. Auch dort, wo „Konversion“ stattfindet, wie etwa im Hamburger Stadtteil, Hammerbrook, der sich vom Gewerbe- zum Wohnstandort wandeln soll, wird man sich künftig um-sehen. Solche Objekte ziehen aber auch andere Investoren an.

Rissel glaubt sich klar im Vorteil gegenüber großen Anlegern. „Wir dürfen in allen Segmenten zuschlagen, egal ob Mezzanine für Entwickler, B-Standorte, Logistik als auch Wohnen. Viele institutio-

nelle Investoren verfügen nicht über das entsprechende Immobilien-Wissen, so tief in den Markt abzutauchen“, so Rissel. „Außerdem haben wir Zeit, wir stehen nicht unter Handlungsdruck.“ Weiterer Vorteil: Die Anlagesummen von Family Offices bewegen sich zwischen 5 und 20 Mio. € – zu kleine Summen für die Großen, zu große Summen für einzelne Privatanleger.

Die Konkurrenz der semi-professionellen Investoren rekrutiert sich deshalb eher aus den eigenen Reihen. Die Zahl der Multi Family Offices in Deutschland liegt aktuellen Schätzungen zufolge inzwischen bei mindestens 50. □

Heur



Wohnungsbaupolitik in Hamburg

## Eiskalt abserviert

**Der Hamburger Senat will die Vergabe von städtischen Grundstücken verschärfen. Künftig sollen darauf gebaute Immobilien nicht mehr verkauft oder Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt werden. Fraglich ist, wer unter diesen Bedingungen überhaupt noch bauen wird**

Hamburger Politiker wissen, wie man sich bei Bauträgern und Projektentwicklern unbeliebt macht. Vielleicht hatten sie auch gehofft, dass es erst mal niemand mitbekommt, was die Bürgerschaft Anfang April in aller Eile verabschiedet hat: eine faktische Verschärfung der so genannten Konzeptvergabe.

Seit 2011 verkauft Hamburg seine städtischen Grundstücke nicht mehr im Höchstpreisverfahren, sondern anhand vorab definierter Kriterien. Das Ziel: den öffentlich geförderten Wohnungsbau zugunsten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu stärken. Der Kaufpreis spielt bei der Bewertung mit 30 % nur noch eine untergeordnete Rolle, zu 70 % definiert das Konzept den Zuschlag. Dazu gehören unter anderem energetische Standards, barrierefreie Wohnungen, eine bestimmte Anzahl (30 %) geförderter Wohnungen und architektonische Vorgaben.

Bislang wurde die Konzeptvergabe immer als Erfolg aller Beteiligten betrachtet. Immerhin hat sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand seit ihrer Einführung deutlich erhöht: Erst im Februar schwärmte Bürgermeister Olaf Scholz, dass man dem Ziel, mehr und auch mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, „ein gutes Stück“ näher gekommen sei. „Tatsächlich ist in Hamburg seit 2011 der Bau von rund 25.000 neuen Wohnungen genehmigt worden“, so Scholz. Umso irritierter dürften

Bauträger und Projektentwickler jetzt sein. Denn künftig soll die Vergabe von städtischen Grundstücken zusätzlich an zwei Optionen geknüpft werden: eine Nichtveräußerungs- und eine Nichtumwandlungsgarantie. Damit will der Hamburger Senat Bestandhalter „besser berücksichtigen“ und sicherstellen, dass es langfristig genügend Mietwohnungen gibt, heißt es offiziell.

Die Opposition signalisiert durchaus Verständnis für den jüngsten SPD-Coup und verweist auf den Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum und das Vorsorgeprinzip des Senats. Der stadtentwicklungspolitische Sprecher der FDP-Fraktion in der Bürgerschaft, Kurt Duwe, sieht aber auch die Kehrseite: „Es ist abzuwarten, ob sich Interessenten für diese Rahmenbedingungen finden werden.“

Wer wird den benötigten Wohnraum künftig noch bauen? Jan Petersen, Geschäftsführer der August Prien Unternehmensgruppe, mit Sitz in Hamburg fürchtet eine Benachteiligung der freien Wohnungswirtschaft gegenüber den kommunalen Wohnungsunternehmen. „Vor allem die Finanzierung von Projekten könnte schwierig werden“, so Petersen. „Wenn wir die Wohnimmobilien nicht mehr verkaufen dürfen, werden die Banken die Eigenkapitalanforderungen massiv erhöhen.“ □





## KanAm kauft in Hamburg ein

Die offenen Immobilienfonds sind zurück und kaufen wieder ein. Auch KanAm Grund spielt wieder mit und hat soeben für seinen neuen Fonds „Leading Cities Invest“ das erste Objekt erworben. Und zwar in Hamburg, die als expandierende, schon jetzt achtgrößte Stadt innerhalb der Europäischen Union die Kriterien der KanAm-Investmentstrategie erfüllt: Man will das Potenzial großer Welt-Metropolen nutzen.

Für 7,8 Mio. € haben die Frankfurter ein historisches Bürogebäude in der Hamburger City, an der Ecke Jungfernstieg und Gänsemarkt, gekauft. Hauptmieter des Gebäudes mit fünf Etagen ist der Telekommunikationsanbieter Telefónica O2 Germany, weitere Mieter sind ein Makler- und Beratungsunternehmen für Einzelhandels-immobilien, eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei sowie ein exklusives Fashion-Label für Damen-Mode. Die Immobilie ist voll vermietet, die Mietverträge haben Restlaufzeiten von durchschnittlich 7 Jahren.

Damit werde, so KanAm-Sprecher Michael Birnbaum, „der avisierte Anlageerfolg des ersten Offenen Immobilienfonds der neuen Generation von mehr als 3 Prozent pro Jahr“ erreicht.

Der nächste Deal ist in Vorbereitung: in einer anderen europäischen Metropole.

Wohnprojekt Hamburg

## Neue Nachbarn für den Wachtelkönig

**Auf der südlichen Elbseite soll demnächst ein Wohnquartier entstehen, das auch demografischen Entwicklungen standhält. Ein neues Konzept für einen alten Zankapfel. Denn das Baugebiet sorgt seit Jahrzehnten für Aufregung**

Es war das größte Wohnungsbauprogramm der Hansestadt – damals in den 90ern. Auf 142 Hektar sollten 1.250 Einfamilienhäuser und Wohnungen entstehen. Doch dann kam er: der Wachtelkönig und brachte alles zum Wanken. Naturschützer hatten ein neues Lieblingsthema. Denn der Piepmatz steht unter Schutz und verbringt den Sommer in den Wiesen der Fischbeker Heide. Also nix mehr mit bauen. Der Vogel erlangte bundesweit Berühmtheit, stand er doch symbolisch für den Konflikt zwischen Naturschutz und Wohnungs-bauinteressen.

Man einigte sich schließlich auf ein kleineres Bauvorhaben mit dem klangvollen Namen „Elbmosaik“. Dahinter verbirgt sich die nächste Pleite. Das Elbmosaik mit seiner Kasernenstruktur wird nicht selten als „architektonischer Schandfleck“ bezeichnet. Noch immer liegen Grundstücke brach, weil sich kein Bauherr findet.

Nun folgt das nächste Kapitel der Geschichte: Den zweiten Bauabschnitt des Elbmosaiks hat man in „Vogelkamp Neugraben“ umbenannt. Und dann die Internationale Bauausstellung (IBA) mit Entwicklung und Vermarktung des Geländes betraut. IBA-Chef Uli Hellweg soll jetzt ein sozial gemischtes Quartier, bezahlbaren und architektonisch anspruchsvollen Wohnraum schaffen. Mehr nicht.

Rund 1.500 Wohneinheiten sollen demnächst in der Nähe der S-Bahnstation Neugraben entstehen. Dafür sucht man Bauherren und will sie für die ausgeklügelten Baukonzepte begeistern. Die Häuser sind so flexibel geplant, dass sie weiter- und umgebaut werden können, etwa, wenn eine zusätzliche Einliegerwohnung benötigt wird. So soll künftig dauer- aft „Mehrgenerationenwohnen“ möglich sein und der Wegzug der Alten verhindert werden.

Seit Anfang April können sich private Bauherren um Grundstücke und Häuser oder Wohnungen bewerben. Doppelhäuser sollen ab 300.000 Euro kosten, Reihenhäuser ab 280.000 Euro, Einfamilienhäuser ab 340.000 Euro kosten und Eigentumswohnungen ab 2.500 €/qm. Für Baugemeinschaften werden gesondert Flächen zur Verfügung gestellt. □



Hamburger Legende

## Happy birthday, Chilehaus!

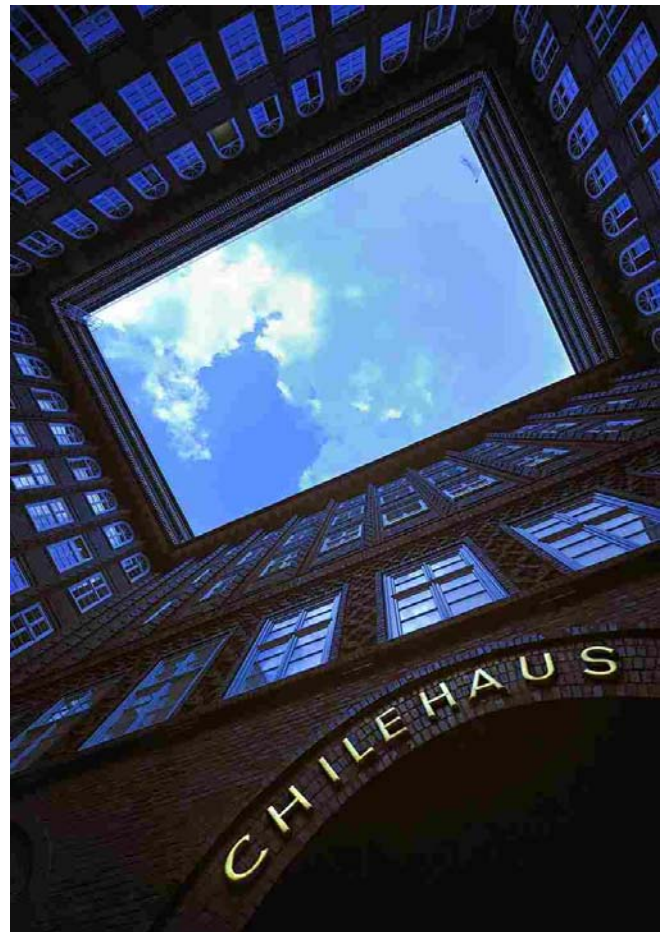
**Es gibt Immobilien, die hätte jeder Investor gerne in seinem Portfolio. Das alte Kontorhaus in der Fischertwiete gehört unbedingt dazu. Und das, obwohl es schon stolze 90 Jahre alt ist. Ein Hamburger Evergreen ...**

Zwei Gebäude kennt jeder Hamburger: den Michel und das Chilehaus. Zehn Stockwerke hoch, im Stil des Backsteinimpressionismus erbaut, ist das Chilehaus mit seinen fast 36.000 qm Nutzfläche schon ein gewaltiger Klotz. Wer sich beim Anblick des alten Kontorhauses an ein Passagierschiff erinnert fühlt, liegt richtig: Das war auch die Absicht des Bauherrn. Der Hamburger Kaufmann Henry Brarens Sloman wollte etwas Besonderes schaffen, ein Bauwerk, das etwas mit seiner Vergangenheit zu tun hatte und gleichzeitig den Aufbruch in eine neue und bessere Zeit bedeutete.

Einst mittellos nach Chile ausgewandert, kehrte Sloman in den 20er Jahren als reicher Mann an die Elbe zurück und ließ sich vom Architekten Fritz Höger sein „Chilehaus“ als Symbol für den Aufschwung nach dem Ersten Weltkrieg bauen – aus 4,8 Mio. Ziegelsteinen, die er einigen von der Inflation gebeutelten Architekten abgekauft hatte.

Heute steht das Gebäude unter Denkmalschutz – inklusive seiner Böden aus Linoleum und den Mahagoni-Kassetten Türen der Treppenhäuser mit handgearbeiteten Messinggriffen. Seit 1993 macht es auch seinem Besitzer, der Union Investment Real Estate (UIR), immer wieder Freude. Das legendäre Gebäude gehört zum Portfolio des Offenen Immobilien-fonds Unilmmo. „Eine markantere Visitenkarte mit vergleichbarer Geschichte, Esprit und Nachhaltigkeit lässt sich – auch außerhalb Hamburgs – nur schwer finden“, ist UIR-Geschäftsführer Volker Noack überzeugt.

Mehr als 90% der Flächen des Chilehauses sind



Das Chilehaus: so bekannt wie der Hamburger Michel (Quelle:UI)

derzeit vermietet. Gerade hat die Boston Consulting Group, die zu den langjährigen Nutzern des Chilehauses gehört, ihren Mietvertrag über mehr als 3.000 qm langfristig verlängert und residiert weiter über zwei Etagen. Als neuer Mieter zieht die Limbach Gruppe SE, eine große Hamburger Kommunikationsagentur, in die Fischertwiete. Die Heidelberger Limbach Gruppe, der größte ärztlich getragene Laborverbund hierzulande, hat schon am 1. April eine Gemeinschaftspraxis im Chilehaus eröffnet. □



Bauträgermarkt Hamburg

## Kleinere Wohnungen, weniger Zimmer

**Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich in Hamburg innerhalb eines Jahres verdoppelt. Vor allem abseits der innerstädtischen Szene-Viertel sind viele Objekte auf den Markt gekommen. Der Anteil an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen nimmt zu, größere Wohneinheiten sind weniger gefragt**

In Hamburg werden die Eigentumswohnungen kleiner gebaut und haben weniger Zimmer. Das ist das Ergebnis des aktuellen Bauträgermarktberichts von Grossmann & Berger (G&B). Durchschnittlich beträgt die Wohnfläche bei Neubauten jetzt nur noch 92 qm gegenüber 108 qm im Jahr 2012. Der Anteil der angebotenen Vier-Zimmer-Wohnungen sank von 31 % auf 22 %, während im gleichen Zeitraum der Anteil der Wohnungen mit zwei oder weniger Zimmern von 20 % auf 30 % stieg. „Neben dem Gesamtkaufpreis und der Lage sind hohe Flächenfunktionalität und die ge-

wünschte Zimmerzahl aktuell die wichtigsten Entscheidungskriterien beim Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung“, sagt Frank Stolz, Leiter Neubau bei G&B.

Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich mit 2.224 Objekten innerhalb eines Jahres fast verdoppelt – in Hamburg wird halt viel gebaut. Der durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter ist dagegen nur um 110 € gestiegen und liegt zurzeit bei 4.160 €. Der Grund: Das Angebot in günstigeren Lagen der Hansestadt ist enorm gestiegen.

Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich mit 2.224 Objekten innerhalb eines Jahres fast verdoppelt – in Hamburg wird halt viel gebaut. Der durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter ist dagegen nur um 110 € gestiegen und liegt zurzeit bei 4.160 €. Der Grund: Das Angebot in günstigeren Lagen der Hansestadt ist enorm gestiegen.

Rund 40 % aller Neubauhungen kamen in zentralen Lagen auf den Markt – zu einem Angebotspreis von durchschnitt-







## Hamburg

### Bouldern in Ottensen

Auf gut 2.000 Quadratmetern Fläche können Kletterbegeisterte sich bald in Hamburg-Ottensen austoben. In der Gasstraße 18 wird die B.L.O.C GmbH im Sommer die zweite Kletterhalle in Hamburg eröffnen. Eine etwas kleinere Halle von 400 Quadratmetern wird von einem der Betreiber noch in Eimsbüttel geleitet. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Lagerhalle, die nun umgenutzt wird. Eigentümer ist ein institutioneller Investor.

### Spiele in Wandsbek

In Wandsbek hat mit dem „Drachenlabyrinth“ kürzlich das erste „Indoor Spiel Labyrinth“ eröffnet. Es erlaubt, in die fantastische Welt der Ritter, Zauberer und Drachen einzutauchen. Die Botschaft des Drachenlabyrinths: „Entdecke deine Stärken, überwinde deine Schwächen, kommuniziere und kooperiere mit anderen, dann gibt es keine Herausforderung, der du nicht gewachsen bist.“

Auf Vermittlung des Immobilienberatungsunternehmens Völckers & Cie Immobilien mietet das Drachenlabyrinth 1.000 qm Eventfläche im „Wandsbeker“. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Wandsbek Markt sowie zum Einkaufszentrum Wandsbek Quarree und verfügt über einen breiten Mietermix sowie Restaurants und einem Hotel.

## Büromarkt Hamburg

### Große Player, satte Umsätze

**Büroraum an Elbe und Alster könnte knapper werden. Der Leerstand sinkt, Neubau kommt nur schleppend an den Markt. Das Interesse potenzieller Mieter ist aber weiterhin groß. Marktbeobachter erwarten infolgedessen steigende Spitzenmieten**

In Hamburg steht immer weniger Büroraum leer. Die aktuelle Leerstandsquote liegt laut BNP Paribas Real Estate bei 6,2 %. Allein im ersten Quartal dieses Jahres wurden gut 100.000 qm neu vermietet. Fast die Hälfte des Umsatzes bescherte die Industriebranche. Die fünf größten Deals wurden mit Büroflächen zwischen 5.000 und 15.000 qm abgeschlossen. Zur Eigennutzung mieteten das Mineralölunternehmen Marquard & Bahls sowie das Unternehmen Jungheinrich Flächen an – und kamen damit schon auf 46.000 qm. Beide Abschlüssen hoben zwei Teilmärkte in die Riege der Top 3: die Hafencity und Wandsbek. In der Innenstadt wurden insgesamt nur 11.500 qm neu vermietet, dafür aber viele kleine Büroflächen unterhalb von 500 qm.

An neuen Flächen sind in den ersten drei Monaten laut JLL nur 21.500 qm auf den Markt gekommen. Und so ähnlich soll es weitergehen. „Für 2014 erwarten wir das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit Ende der 90er Jahre“, sagt Tobias Scharf von JLL Hamburg. Das Interesse an Büroraum in der Hansestadt sei indes ungebrochen. Daher erwarten Marktbeobachter langfristig steigende Spitzenmieten. Lt. BNPPRE ist die Spitzenmiete Ende 2013 um 4 % auf 25 €/qm gestiegen und hat sich im ersten Quartal auf diesem Niveau stabilisiert. Sie wird für hochwertige Neubauf Flächen in der City der Elbmetropole erzielt. Die Top-Miete in der Hafencity liegt konstant bei 25 €/qm.

Allesamt sind optimistisch gestimmt: JLL geht schon jetzt von einem möglichen Jahresumsatz von 480.000 qm aus, BNP Paribas schätzt den Umsatz auf 450.000 qm, ebenso wie das Maklerunternehmen Savills. „Der Büroflächenumsatz dürfte aufgrund der guten Nachfrage in den verbleibenden drei Quartalen etwas höher ausfallen als in den ersten Monaten“, ist Ken Hoppe von Savills überzeugt. Ein Ergebnis von 450.000 qm vermieteter Bürofläche in Hamburg würde lt. Savills den 10-Jahres-Mittel entsprechen. □



## Hamburg

### Investoren entdecken

#### Langehorn für sich

Anfang April wurde der Grundstein gelegt, im Sommer 2015 sollen die ersten 114 Wohnungen schon fertig sein. Patrizia Immobilien setzt auf Hamburgs Norden und investiert rund 120 Mio. € in gleich zwei Immobilienprojekte – in Langehorn, einen Stadtteil, der den meisten Anlegern nur als Dauerwohnsitz von Alt-Bundeskanzler Helmut Schmidt bekannt ist.

Das könnte sich ändern. Denn auf dem einstigen Gelände der Klinik Ochsenzoll werden mit dem neuen Stadtquartier „Unter den Linden Hamburg“ insgesamt 450 Wohnungen entstehen. Von den 114 Wohnungen des ersten Bauabschnitts sollen mehr als 50 Prozent schon verkauft sein, heißt es bei Patrizia. „Mit einer Mischung aus architektonisch anspruchsvollen Neubauwohnungen und Wohnraum in historischen Gebäuden in einer denkmalgeschützten Parklandschaft mit 100 jährigem Baumbestand wollen wir hier ein modernes Wohnquartier mit einzigartigem Charakter schaffen“, so Sven Göller, verantwortlicher Entwicklungschef bei Patrizia im Norden. Im in der Nähe gelegenen „Waldquartier am Alten Zoll“ werden weitere 120 Mieteinheiten gebaut, unter anderem Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

### Investmentmarkt Hamburg

## Grenzenlos optimistisch

### Immer mehr ausländische Investoren decken sich in der Hansestadt mit Immobilien ein. Vor allem Büroobjekte in der City sind gefragt

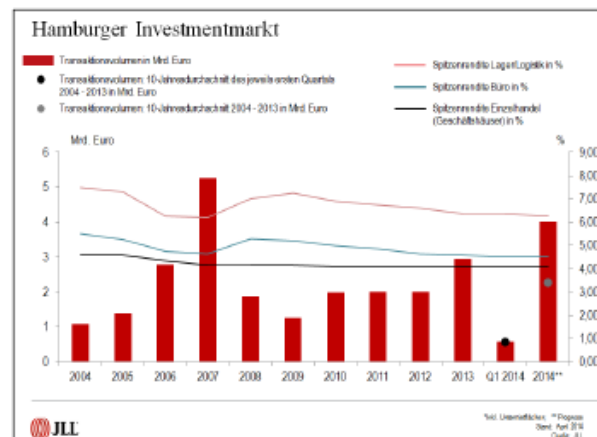
In Hamburg sinken die Renditen. Im ersten Quartal lag die Spitzenrendite für Büroimmobilien erstmals seit 2007 wieder bei mageren 4,5 %. Der Grund: Der Mangel an so genannten Core-Objekten in zentralen Lagen, die entsprechend teuer gehandelt werden. Denn die Konkurrenz wächst. Immer mehr ausländische Investoren aus dem deutschsprachigen Ausland, Skandinavien, Nordamerika und Großbritannien scannen den Hamburger Investmentmarkt. Ihr Anteil lag laut JLL allein im ersten Quartal bei 48 %. Anders als in Berlin, das vor allem von chinesischen Investoren als sicherer Anlagestandort gesehen wird, mangelt es in Hamburg bislang noch an nennenswerten Aktivitäten von asiatischer Seite.

Mit rund 580 Mio. € wurden in den ersten drei Monaten 21 % weniger in hanseatische Immobilien investiert als im Vorjahresquartal. Mehr als die Hälfte des Kapitals floss in Büroobjekte, gefolgt von Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Deren Renditeentwicklung sieht man bei Grossmann & Berger (G&B) stabil bei 4,7 beziehungsweise 7,2 %.

Stärkste Käufergruppe waren Offene Immobilienfonds, gefolgt von den Projektentwicklern/Bauträgern. Die wiederum waren die aktivsten Verkäufer, mit einem Transaktionsvolumen von 24 %.

Obwohl das Transaktionsvolumen insgesamt eher „überschaubar“ war, so G&B-Geschäftsführer Christoph Ringleben, ist er sicher,

dass sich das im Laufe des Jahres ändern wird und ein Umsatz von 2,35 Mrd. € möglich ist. JLL ist noch optimistischer und beziffert den angepeilten Umsatz mit 4 Mrd. €. □





Im Gespräch

## „Denkmalschutz ist die Würdigung einer Immobilie“

Das Bremer Traditionsunternehmen Justus Grosse hat langjährige Erfahrung mit der Sanierung alter Bausubstanz. In der Überseestadt wird demnächst ihr jüngstes Projekt, das „Weinkontor“ bezugsfertig. Als mittelständischer Projektentwickler gehen die Bremer aber auch andere Wege. Einer führt nach Hamburg. Clemens Paul (Foto), geschäftsführender Gesellschafter, über die „Liebe“ zur Immobilie, ein gutes Verhältnis zu Behörden und den Sprung an die Elbe

*Herr Paul, sind Sie schon mal Paternoster gefahren?*

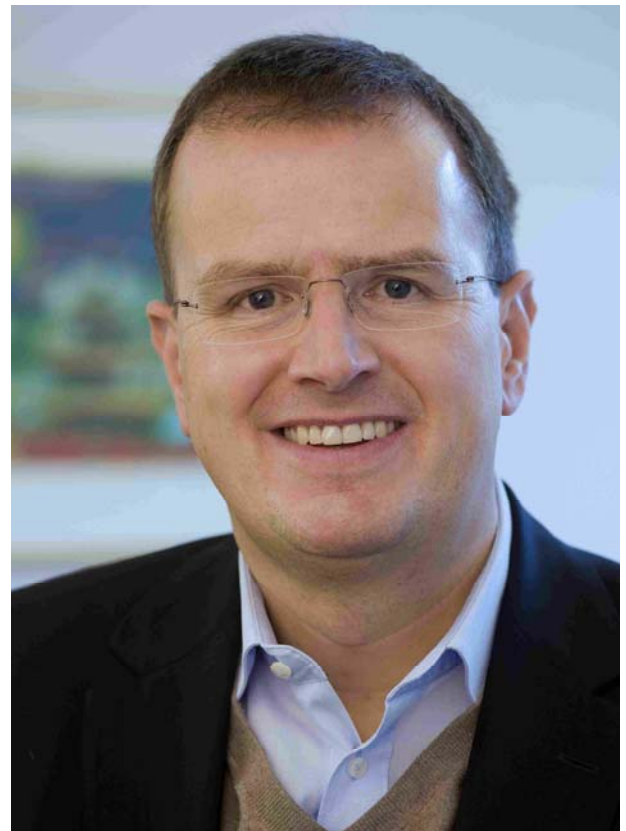
Ja, das bin ich in der Tat. Und ich weiß auch, warum Sie das fragen. In unserem aktuellen Sanierungsobjekt, dem „Weinkontor“ in der Bremer Überseestadt gibt es noch einen Paternoster. Einen von vieren, die überhaupt noch funktionsfähig sind in Bremen. Wir sind stolz darauf.

*Und er wird erhalten bleiben. Ein Auflage des Denkmalschutzamtes?*

Wir hätten ihn ohnehin erhalten. Ursprünglich war das Gebäude ja auch gar nicht geschützt. Die Stadt hat die Immobilie erst auf unser Betreiben hin unter Denkmalschutz gestellt.

*Wie kommt man denn auf so etwas? Andere Projektentwickler sind froh, wenn sie von strengen Auflagen des Denkmalschutzes verschont bleiben ...*

Wir sehen das anders. Das Weinkontor ist eines der letzten Gebäude, das zeigt, wie das Hafengebiet früher einmal ausgesehen hat. Das wollten wir bewahren, wie auch schon bei unserem Projekt Speicher 1. Und was wir unter Denkmalschutz ist die Würdigung einer Immobilie. Und was wir unter Denk-



malschutz sanieren, behalten wir auch. Ganz einfach, weil wir unsere Objekte lieben. Das ist unsere Philosophie.

*Wie hilfreich war die Philosophie beim Erwerb des Weinkontors?*

Wir haben viele Jahre mit den Eigentümern verhandelt. Es ging schließlich um den einstigen Firmensitz eines Import-Traditionshauses für Wein und Spirituosen, Reidemeister & Ulrichs. Deshalb auch der Name „Weinkontor“. Vermutlich hat die Familie an uns verkauft, weil wir damit respektvoll umgehen und es nicht abreißen und durch einen modernen Glas- und Marmortempel ersetzen wollten.

*Was haben Sie daraus gemacht?*

Wir haben helle, offene Büro-Lofts geschaffen. Sowohl kleine Büros um 100 Quadratmeter als auch



## Hamburg und Niedersachsen

### Aberdeen kauft Wohnungen in Bahrenfeld

Aberdeen Asset Management hat für einen Immobilienspezialfonds 76 geplante Wohneinheiten in H-Bahrenfeld erworben. Verkäufer ist ein Joint Venture aus Deutsche Immobilien, Köhler & von Bergen sowie der WVF Beteiligungsgesellschaft Stahlwiete, hinter der wiederum die Frank-Gruppe und Wernst Immobilien stehen. Der Kaufpreis lag bei 30 Mio. €. Es handelt sich um zwei Wohnhäuser mit 67 Mietwohnungen sowie um neun Stadthäuser, die als Teil des ersten Bauabschnitts des Quartiers „Stahlwiete“ entstehen. Insgesamt umfasst der erste Abschnitt drei Gebäude mit zusammen 118 Wohnungen sowie die neun Stadthäuser. Die restlichen 51 Wohnungen sollen im Einzelvertrieb verkauft werden. Der Bauabschnitt soll im Sommer 2016 vollendet sein.

### Neuer Mieter im Logistikpark Rade.

Die van Eupen Logistik hat in Wenzendorf, südlich von Hamburg, Otto-Lilienthal-Straße 1, ca. 9.500 qm Lager sowie rund 330 qm Bürofläche angemietet. Die Flächen im Logistikpark Eurolog Rade wurden bereits Anfang März bezogen. Der Logistikpark ist damit vollständig vermietet. Vermieter ist die Logistikpark Rade GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Garbe Logistic AG.

größere und große Einheiten wie etwa für TTS Marine, die 2.700 Quadratmeter angemietet haben. Die Fläche haben wir auf das Unternehmen zugeschnitten. Das Wichtigste ist für uns: Die Immobilie muss so flexibel sein, dass sie problemlos an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden kann. Ein paar Wochen lang haben wir getüftelt, wie wir das Gebäude am besten aufteilen, es war im Laufe der Zeit ein bisschen verbaut worden. Aber inzwischen sind wir sehr zufrieden. Im Juni wird alles fertig sein.

### Hört sich ganz einfach an. Gab es keine unvorgesehenen Schwierigkeiten?

Eigentlich nicht. Wie immer bei älteren Gebäuden ging es auch beim Weinkontor vor allem um Brandschutz und Fluchtwege, die an die heutigen Vorschriften angepasst werden müssen. Wir beschäftigen uns seit fast zehn Jahren mit Denkmal geschützten Immobilien und unserer Erfahrung nach ist es das Beste, Behörden und Fachleute von Anfang an mit in die Planungen und Fragestellungen einzubeziehen.

### Wie muss man sich das vorstellen?

Wir setzen uns schon früh mit allen Beteiligten zusammen und versuchen Lösungen für einzelne Probleme wie etwa den Brandschutz oder Umweltschutz zu finden. Man braucht schon zwischen 15 und 20 Terminen, an denen man zusammenkommt. Aber dafür steht dann idealerweise schon alles Wichtige im Bauantrag.

### Könnte das auch ein Rezept für Ihren Start als Projektentwickler in Hamburg sein?

Das werden wir sehen. Nicht alles lässt sich von Bremen auf Hamburg übertragen. Aber wir hoffen schon auf enge Zusammenarbeit mit den Behörden, die wir grundsätzlich als Partner betrachten. Zunächst freuen wir uns aber darauf, im Mai unsere Niederlassung an der Reimersbrücke 5 zu beziehen und bald mit unserem ersten Hamburger Projekt starten zu können. Dazu werde ich jetzt noch nicht allzu viel verraten. Nur so viel: Es gibt einen Hamburger Partner. □





## Meinungssplitter

**„Kommunen brauchen lebendige und lebenswerte Innenstädte.“** *Andreas Breitner (SPD), Innenminister von Schleswig-Holstein, bei der Eröffnung von drei sanierten Fußgängerstraßen in der Dithmarscher Domstadt Meldorf. Für die neue Pflasterung hatten Bund, Land und Kommune rund 1,15 Mio. € gestellt.*

**„Wir sind die Badewanne Hamburgs, hier werden auch künftig immer Immobilien gehandelt werden.“** *Annegret Möllerherm, Inhaberin von Möllerherm Immobilien, über den boomenden Ferienimmobilienmarkt in Timmendorf und Scharbeutz.*

**„Früher haben die Kunden von einer Rendite von 3 bis 4 Prozent geträumt. Heute will die Mehrzahl nur noch ihre laufenden Kosten decken.“** *Kathrin Lange, Engel & Völkers-Maklerin in Vorpommern über veränderte Immobilien-Käuferansprüche in Binz/Rügen.*

**„Wie stellt sich die Landesregierung eine wirtschaftlich vertretbare Lösung der zeitgleichen Kombination der energetischen Erneuerung von Wohnungen bei gleichzeitiger Sanierung von Straßen mit einer Belastung der Immobilieneigentümer bis zu 75 % der Kosten unter Einfluss einer Mietpreisbremse vor?“** *Anfrage von niedersächsischen FPD-Landtagsabgeordneten an die rot-grüne Landesregierung in Hannover.*

**„Bleiben Nutzung und Verfügung nicht in jedem Fall lediglich innerhalb der Sphäre des Eigentümers, sondern berühren sie Belange anderer, die auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind, wie es für vermieteten Wohnraum zutrifft, umfasst das grundgesetzliche Gebot einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung das Gebot der Rücksichtnahme auf den Nichteigentümer.“** *Antwort von Cornelia Rundt (SPD), Niedersächsische Ministerin für Soziales, auf eine Anfrage der FDP.*

Einzelhandel Schleswig-Holstein

## Weniger kann manchmal mehr sein

**Ein Möbelhaus für Kiel, ein Shopping-Center für Heide, ein Fachmarktzentrum für Lübeck. Im Norden expandiert der Einzelhandel. Für kritische Marktbeobachter fast ein bisschen zu viel ...**

Mal ehrlich, Schleswig-Holstein als Shopping-Land? Das kann doch nur ein Scherz sein. Ist es aber nicht. Obwohl das nördlichste Bundesland nur 2,8 Millionen Einwohner zählt, ist es dennoch gefragt – bei Projektentwicklern und Investoren. Der Grund: Die Nordlichter können mit überdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft aufwarten (101,8) – so das Ergebnis des Einzelhandels-Kaufkraftindex der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Im Ranking der Bundesländer liegt Schleswig-Holstein sogar auf Platz 5.

Natürlich profitiert das Land von seinem extrem starken Kreis Stormarn (GfK-Index 116,9), der zum Hamburger Speckgürtel gehört und auch bundesweit mit den stärksten Regionen mithalten kann. Aber der Norden hat noch mehr zu bieten: Küstenregionen entlang der Transitstrecken nach Skandinavien und Ostseehäfen, die nicht nur im Sommer Touristen anziehen. Das macht Kiel, Lübeck, Neumünster und Flensburg für den Einzelhandel interessant – aber auch Heide oder Husum.

Ein Fachmarktzentrum in Lübeck, ein Shopping-Center in Neumünster, ein Möbelhaus und Primark für Kiel, ein innerstädtisches Einkaufszentrum für Heide – es wird mächtig geplant und gebaut im Norden. Für Marktbeobachter wie Udo Radtke fast ein bisschen zu viel. „Wir haben eine sehr expansive Entwicklung im Norden“, sagt der GfK-Einzelhandelsspezialist. „Da muss man sich fragen, ob die Grenzen des Wachstums mancherorts nicht überschritten werden.“

Wird Kiel um ein Möbelhaus reicher und erweitert Dodenhof in Kaltenkirchen kann das ein Mitbewerber wie Möbel Kraft in Neumünster zu spüren bekommen. Wo neues Angebot lockt, wird anderswo Kaufkraft abgezogen. „Ob die Entscheidung Lübecks aus Sicht der Innenstadt richtig war, das erste deutsche IKEA-Center in Dänischburg anzusiedeln, wird sich schon bald zeigen“, so Radtke. Dieser Tage wird das gigantische Projekt – eine Mischung aus Fachmärkten, Einrichtungshaus und Shopping-Center auf 60.000 qm – seine Pforten öffnen. ►



Die bislang für Kunden attraktive Innenstadt Lübecks könnte darunter leiden und muss vielleicht gegensteuern – etwa mit mehr Qualität als Quantität. „Das Haerder-Center könnte mit einem qualitativ hochwertigen Sortiment nachbessern“, sagt Radtke.

In Kiel sieht der Einzelhandelsexperte „Licht und Schatten“ sehr dicht beieinander. Das modernisierte Einkaufszentrum Sophienhof ist aus seiner Sicht eine deutliche Aufwertung der Innenstadt. Demgegenüber könne der Bereich um den umgestalteten Bootshafen

nur hoffen, dass TK Maxx und Primark für mehr „Impulse“ sorgen. Bislang leide dieser Bereich der Innenstadt durch das komplett ausgefallene Einkaufszentrum Leik, die erfolglose Markthalle und den Leerstand im einstigen C&A-Haus.

*Im Rahmen der Veranstaltung „Handels-Dialog: Einzelhandelsstandorte Hamburg und Schleswig-Holstein“, wird Udo Radtke ausführlich die jüngsten Entwicklungen des Einzelhandels im Norden analysieren. Siehe Seite: 20 □*

---

Einzelhandel Schleswig-Holstein

## Gefahr für die „Königin der Hansestädte“

**Die Lübecker Innenstadt könnte die große Verliererin im Buhlen um die Käufergunst werden. Denn in der Peripherie sind riesige Einzelhandelsflächen entstanden. Sie sind verkehrstechnisch bestens angebunden und bieten kostenlose Parkplätze**

Die Lübecker Innenstadt ist ein Shopping-Magnet. Allein 2012 hat die City auf einer Verkaufsfläche von rund 136.000 qm einen Umsatz von 530 Mio. € erzielt. Die gute Performance ist einer Reihe von Maßnahmen und Neuansiedlungen während der vergangenen 10 Jahre geschuldet.

Doch das könnte sich bald ändern. Günter Rudloff befürchtet, dass die aktuellen Großflächenentwicklungen in der Peripherie der City schaden könnten. In Lübeck-Dänischburg kommen dieser Tage rund 60.000 qm Einzelhandelsfläche an den Markt, davon gehören 34.500 qm dem IKEA-Möbelhaus und Baumarkt. Zudem ist eine Erweiterung um 8.600 qm des an der südlichen Stadtgrenze liegenden Citti-Parks genehmigt worden. Allein dort sollen 50 neue Geschäfte entstehen. „Viele Retailer sind noch immer verunsichert, welchen Einfluss so viel zusätzliche Fläche auf die Einkaufslagen der

Lübecker Altstadt haben werden“, sagt der Geschäftsführer des Handelsimmobilienexperten COMFORT.

Die Eröffnung des Designer Outlet Centers in Neumünster habe ohnehin schon Einfluss auf den Lübecker Markt. „Gerade bei Anmietern im gehobenen oder Luxussegment hat durch diese Alternative das Interesse an einer Vermietung in Lübeck merklich nachgelassen“, so Rudloff. Und vielleicht auch bei den Kunden. Langfristig könnte die Lübecker Altstadtinsel zum Verlierer werden. Denn Cititpark und IKEA sind verkehrstechnisch bestens an die A1 und die A 226 angeschlossen und bieten kostenlose Parkplätze – statt teures Parkchaos in der Stadt.

Die schon gesunkenen Mieten in den 1A-Lagen, pendeln sich inzwischen zwar wieder bei durchschnittlich 98 €/qm für Neuvermietung (Ladenlokale 80 bis 120 qm) ein; größere Flächen zwischen 300



## Hamburg und Bremen

### HBB übernimmt Balandis-Projekt

Die HBB hat von der Stuttgarter Balandis Real Estate das ehemalige C&A-Haus in Hamburg-Wandsbek samt dem 6.000 qm großen Grundstück Wandsbeker Marktstraße 1/Brauhausstraße erworben. Bis Anfang 2016 wird dort ein sechsgeschossiges Geschäftshaus mit rund 12.000 qm Einzelhandelsfläche auf drei Etagen sowie rund 310 Pkw-Stellplätzen gebaut. Neben einem Lebensmittelmarkt soll der Schwerpunkt im Textilbereich liegen.

Balandis hatte bereits eine Baugenehmigung erhalten, sodass die Abriss- und Bauarbeiten noch in diesem Jahr beginnen können.

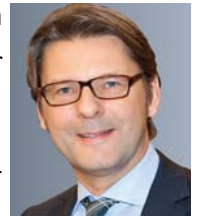
### Investoren für neues Bauprojekt in Bremen

Die Stadt Bremen hat die Investorensuche für den „Schuppen 3“ in der Überseestadt gestartet. Das gesamte Areal an der Konsul-Smidt-Straße umfasst 35.624 qm, auf dem sich ein 400 m langer und bis zu 58 m breiter Backsteinbau befindet. Die Liegenschaft soll laut der WFB Wirtschaftsförderung Bremen zu 50.000 bis 65.000 qm für Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung entwickelt werden. Vorgegeben ist dabei, dass mindestens 25 % der neuen Wohnflächen als sozialer Wohnungsbau realisiert werden.



Hansestadt Lübeck: Touristen- und Einkaufsmagnet im Norden (Quelle: fotolia)

und 500 qm kosten in der Vermietung aktuell rund 52 €/qm. Aber die wenigen verfügbaren Flächen müssen auch den Grundanforderungen eines modernen Einzelhandelskonzepts genügen. „Die Zeiten, in denen sich die ortsansässige Einzelhändler mit den Mietangeboten internationaler Filialisten messen konnten, sind auch in Lübeck vorbei“, sagt COMFORT Geschäftsführer Frank Reitzig.



Frank Reitzig,  
(Foto: Comfort)

Die Lübecker müssen auf ihre „Königin der Hansestädte“ aufpassen, wenn sie nicht abdanken soll. Investoren reagieren zurzeit zurückhaltend, weil sie Umsatzeinbußen zugunsten von IKEA & Co befürchten. Abgeschwächte Randbereiche der A-Lagen und potenzielle Entwicklungslagen wie



die Sandstraße verlieren laut COMFORT in der Gunst der Käufer, weil sie kaum mehr an Wachstum in der Innenstadt glauben. □

Die Sandstraße soll zu einer fußgängerfreundlichen Geschäftsstraße ausgebaut werden. Nur noch Linienbusse und Taxen können die Straße nutzen.  
(Foto: stadtentwicklung.luebeck.de)





## Hamburg

### Baustart für Luftfrachtzentrum

Mit dem ersten Spatenstich hat der Bau für das neue Luftfrachtzentrum begonnen. Das „Hamburg Airport Cargo Center“ (HACC) am Weg beim Jäger soll rund 60.000 qm Gesamtfläche und den alten Hallenkomplex in der selben Größe ersetzen. Die Anlage bietet rund 6.000 qm Büro- und 20.000 qm Logistikfläche sowie bis zu 40 Lkw-Laderampen und 36 Stellplätze für Lastzüge. Für etwa 85 % der Flächen soll es bereits Mieter geben. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 45 Mio. €. Die Eröffnung ist für Sommer 2015 geplant.

### Österreicher kaufen

#### „Holstenhaus“

Die Erste Immobilien KAG aus Wien hat für den Erste Immobilienfonds das „Holstenhaus“ in Hamburg erworben. Verkäufer ist B&L Real Estate. Das an der Ecke Holstenstraße 205/Holstenplatz 18 gelegene Gebäude wurde 1994 errichtet und umfasst 11.000 qm Nutzfläche. Das Finanzamt Altona ist der Hauptnutzer des Objekts. Zum Kaufpreis wurden keine Angaben gemacht, der Verkehrswert wird im Fondsprospekt des Erste Immobilienfonds mit 21 Mio. € angegeben.

Schleswig-Holstein

## Nordfriesisches Mikado

**Am Südstrand von Wyk auf Föhr soll ein Luxus-Hotel entstehen. Seit vier Jahren ist es in Planung, der Bau wurde immer wieder verzögert. Aber im Herbst soll es endlich losgehen**

Die Insulaner sind es leid. Vier Jahre lang warten sie schon darauf, dass das „Wellnessresort Wyk“ am Südstrand endlich gebaut wird. „Wir brauchen dieses Hotel“, ist Inselmakler Thomas Müller überzeugt. „Aber seit einem Jahr hören wir nichts mehr. Da herrscht überall Funkstille.“

Schon Ende 2012 sollte es losgehen. Stolz verkündete die Bauwo als Projektentwickler den Namen des künftigen Betreibers: die in Düsseldorf ansässige Lindner-Gruppe. Und dann passierte erst mal nichts mehr. Für die Bauverzögerung gab es zig verschiedene Gründe, unter anderem: Warten auf die Zusage von Fördermitteln zur Schaffung von Dauerarbeitsplätzen. Die Lindner-Gruppe dementierte derweil erst mal ihre vermeintliche Betreiberzusage. „Wir sind noch nicht raus, aber auch noch nicht drin“, sagte deren Sprecherin im vergangenen Jahr gegenüber der lokalen Presse. Was für eine Formulierung!

Tatsache ist, bei Lindner hat man schon mehr als ein Jahr lang nichts mehr von der Bauwo gehört. „Wir haben nach wie vor wir Interesse“, sagt Lindner-Sprecherin Catherine Bouchon. „Wir kennen aber den aktuellen Stand des Projekts nicht.“

Da können wir helfen. Erstens: Lindner ist nicht mehr der Wunschkandidat der Bauwo. „Es gibt andere bevorzugte Partner, etwa das Steigenberger“, erklärte Bauwo-Geschäftsführer Bernd Rathenow auf unsere Anfrage. Zweitens: In diesem Herbst geht es endgültig los. „Sobald die Einsprüche von Privatleuten gegen das Bauvorhaben negativ beschieden worden sind, fangen wir an“, so Rathenow. Das zuständige Bauamt in Husum habe schon Entsprechendes signalisiert, man warte nur noch auf die offizielle Bestätigung. „Vorher fang´ ich nicht an zu bauen“, sagt Rathenow. □



Schleswig-Holstein

## Augsteins Erbe

### **Auf Sylt sind große Baugrundstücke rar. Wie gut, dass es die Wiesen des Spiegel-Gründers in Archsum gibt**

Es ist eines der größten Baugrundstücke, das jetzt den Sylter Immobilienmarkt bereichert: auf 15.000 Quadratmetern rund um das alte Herrenhaus des verstorbenen Verlegers Rudolf Augstein werden bald sieben Neubauten entstehen. Zwei Einzel- und fünf Doppelhäuser sind geplant. Eine Doppelhaushälfte soll 1,7 Mio. €, ein Einzelhaus mehr als 4 Mio. € kosten – ohne Unterkellerung.

Ganz glücklich ist man auf Sylt nicht mit dem Bauvorhaben. Jürgen Kamp, Ortsbeiratsvorsitzender in Archsum gegenüber der Sylter Rundschau: „Was da jetzt gebaut wird, ist ortsbildprägend. Es wäre schön gewesen, wenn man das im Vorfeld abgesprochen hätte.“ Weniger Immobilien wären ihm grundsätzlich lieber gewesen.

Aber schon 2013 gab es einen Bauvorbescheid für die Errichtung von sieben Häusern, dem die Gemeinde zugestimmt hat. Die jetzt im Rahmen einer B-Plan-Anpassung erlassene Veränderungssperre für das ge-

samte Gebiet kam für das Augstein-Areal zu spät. Jetzt wird gebaut.

Kamp ist sicher, dass das nicht im Sinne von Rudolf Augstein ist. Jahrzehntlang diente dem „Spiegel“-Gründer sein Refugium im kleinen Archsum als Rückzugsmöglichkeit. Er hatte rund um sein Haus am Bop Terp sämtliche Wiesen aufgekauft, um zu verhindern, dass ihm der Blick gen Norden verbaut wird, so die Sylter Rundschau.

Aber der schnöde Mammon hat seine eigenen Regeln. Schon im vergangenen Jahr hatte die Erbgemeinschaft um Augstein-Sohn Jakob das 200 Jahre alte Herrenhaus zu Geld gemacht. Jetzt habe man noch ein paar Millionen dazu verdient mit dem Verkauf der bisher brach liegenden Grundstücke, mutmaßen die Sylter. □





### 3 Fragen an ...

**Tobias Wann**, Zentraleuropa-Chef der Online-Ferienhausvermietung HomeAway FeWo-direkt. Immobilien an Nord- und Ostsee sind seit Jahren der Hit bei deutschen Kapitalanlegern. Vor allem Gutverdiener stehen auf Steine „im Meer“

## „Gutverdiener stehen auf Steine im Meer“



*Herr Wann, welche deutsche Küste macht zurzeit das Rennen bei deutschen Urlaubern?*

Ganz klar das Ostsee-Festland. Vor allem die Gutverdienenden mit einem Monatseinkommen von rund 3.000 Euro netto bevorzugen komfortable Unterkünfte in Orten wie Kühlungsborn, Boltenhagen und Warnemünde. Bei den Inseln liegt Rügen vor Sylt.

*Spiegelt sich das auch bei den Investitionen in Ferienimmobilien wider?*

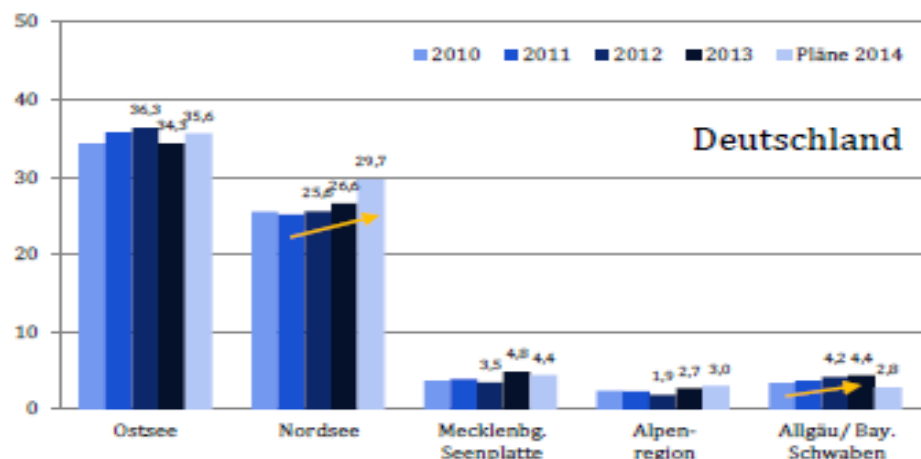
Da ist es eher umgekehrt: Wer viel Geld zur Verfügung will sich immer noch den Traum von einer Inselimmobilie erfüllen. Für Anleger mit 5.000 Euro Nettoeinkommen im Monat sind Borkum, Rügen und Usedom zurzeit die wichtigsten Inseln. Insgesamt führen aber die Nordseeinseln das Ranking der beliebtesten Investitionsstandorte in Deutschland an, gefolgt von den Ostseeinseln, dann folgen das Nordsee-Festland

und das Ostsee-Festland mit Fischland und dem Darß.

*Wie sieht es mit den Kaufmotiven der Anleger aus?*

Zwischen 2010 und 2013 war das vorherrschende Kaufmotiv aller Anleger die Altersvorsorge. Immer mehr Investoren denken schon vor dem Kauf daran, das Objekt zu vermieten, um damit zusätzlich Geld zu verdienen. Aber in den höheren Einkommensklassen soll die Ferienimmobilie auch noch Spaß machen. Mehr als 73 Prozent dieser Anleger will das Objekt zwar vermieten, aber auch selbst nutzen. □

### Top 5-Regionen 2010-2014



Ost- und Nordsee sind seit Jahren des Deutschen liebste Urlaubsregionen. (Q: Home-Away FeWo-direkt)



### Neues Quartier für den Zoll in Bremens Überseestadt

Die Konsul-Smidt-Straße hat einen weiteren Mieter: das Hauptzollamt hat vor Kurzem seine Räumlichkeiten in einem neuen Bürogebäude bezogen – insgesamt mehr als 5.000 qm. Eigentliche Mieterin ist die BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), die den Neubau für den Zoll mit seinen 280 Mitarbeitern angemietet hat. Die STRABAG Real Estate hat das Bürohaus geplant, Züblin hat es gebaut. Der Clou: das energetische Konzept. Das Gebäude wird über ein System aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, Gas-Brennwerttechnik und Solarthermie beheizt und gekühlt. Damit wurden sogar die Anforderungen von EneV und EEWärmeG übererfüllt.

### GRR kauft Fachmarktzentrum in Rendsburg

GRR Real Estate Management hat für den GRR German Retail Fund No.1 ein Fachmarktzentrum in der Kieler Straße in Rendsburg (Schleswig-Holstein) erworben. Der Kaufpreis beträgt 9,2 Mio. €. Verkäufer ist tB investments Deutschland. JLL war vermittelnd tätig. Die 5.500 qm Mietfläche des Centers sind an Edeka, Aldi und dm vermietet.

## Veranstaltungen Mai/Juni

### Gutes Plus in Hamburg. Zu viel des Guten in Schleswig-Holstein?

Hamburg boomt – Schleswig-Holstein will mithalten. In der Hansestadt brummt der Einzelhandel, mehr als 11 Mrd. € wurden 2013 innerhalb der Stadtgrenzen umgesetzt. Immer mehr nationale und internationale Labels starten zwischen Elbe und Alster mit ihren Marktoffensiven. Da in den frequenzstarken Lagen die Flächen knapp werden, weicht man mit größeren Projektentwicklungen auf angrenzende B-Lagen wie das Quartier Stadthöfe aus. Aber auch Schleswig-Holstein kann sich über enormen Flächenzuwachs freuen. Oder etwa nicht? Es gibt auch kritische Stimme, die vor einem „Zu viel des Guten“ warnen. Der **Handels-Dialog am 14. Mai in Hamburg** will einen Blick auf das gesamte Einzelhandelsspektrum im Norden werfen. Dazu gehören neue Handelskonzepte und Immobilienprojekte, Ansätze wie Local-E-Commerce als Antwort auf Amazon & Co und auch die Frage, ob und wie sich Fährbetreiber als Händler etablieren können, soll diskutiert werden. Weitere Infos: [www.heuer-dialog.de](http://www.heuer-dialog.de)

Anmeldungen unter: [nolte@heuer-dialog.de](mailto:nolte@heuer-dialog.de)

## Renditebringer Refurbishment

Welche Renditepotenziale bieten Modernisierungen von Gewerbeimmobilien? Lohnt sich die Umwandlung von Büro- oder Handelsflächen in Wohnraum? Welche rechtlichen Hürden müssen bei solchen Maßnahmen genommen werden? Um diese Fragen geht es beim Fachdialog „Königsdisziplin Refurbishment und Umnutzung“, den die Deutsche Hypo und **Heuer Dialog am 5. Juni** von 8.30 bis 17 Uhr im Forum der Norddeutschen Landesbank in **Hannover** veranstalten. Weitere Infos: [www.heuer-dialog.de](http://www.heuer-dialog.de)



## Zu guter Letzt

### Ausgetrickst

Im schicken Blankenese hängt der noble Haussegel etwas schief. Der Grund: das neue Bauprojekt der Firma Maus Immobilien. Am Sülldorfer Mühlenweg soll statt einer zweigeschossigen Villa ein fünfgeschossiger „Beton-Klotz“ mit mehreren Eigentumswohnungen gebaut werden, berichten lokale Hamburger Medien. Im Vorbescheidsverfahren sei von zwei Stockwerken plus Staffelgeschoss die Rede gewesen. „Da hat jemand versucht, uns an der Nase herumzuführen“, schimpfte SPD-Bezirksabgeordneter Mark Classen. Möglicherweise mit Erfolg. Ein Schlupfloch im Gesetz macht es möglich: Fünf Etagen, wo nur drei erlaubt sind. Das geht, denn eine Etage unterm Schrägdach zählt nicht zwingend als Vollgeschoss. Rund 15 Meter hoch wird das neue Bauwerk mit seinem spitzen steilen Dach aus den gediegenen Grundstücken der umliegenden Villen herausragen – wenn es denn gebaut wird. Denn die Blankeneser geben ja nicht auf. Jetzt soll der Bauantrag noch einmal geprüft werden.

Wäre ja auch zu schade, wenn ausgerechnet ein so idyllisches Quartier verschandelt würde. Dafür gibt es in Hamburg schließlich genügend andere Standorte, wo ein Betonklotz mehr oder weniger gar nicht auffällt.

## Impressum

### Verlag:

Research Medien AG  
Rietberger Str. 18  
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05242-901250, F: 05242-901251

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de),

**Chefredaktion:** Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)

**stellv.:** Richard Haimann

**Tel.** 04168/ 82 50

**Redaktion:** [sosadnik@aol.com](mailto:sosadnik@aol.com)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.**

**Namens-Beiträge geben die Meinung des  
Autors und nicht unbedingt der Redaktion  
wieder.**

## **Firmen, die in „Der Immobilien Brief - Hamburg und der Norden“ genannt werden:**

Aberdeen (13), Aldi (20), B.L.O.C. (10), Balandis (15), Bankhaus M.M. Warburg (2), Bauwo (17), BNP Paribas Real Estate (10), Comfort (15), Der Spiegel (3), Engel 6 Völkens (14), Erste Immobilien KAG (17), Garbe Logistic AG (13), GfK (14), Grossmann & Berger (8), GRR (20), Gruner + Jahr (2), HACC (16), HBB (15), HomeAway FeWo-direkt (19), Ikea (14), Internationale Bauausstellung (6), JLL (10), Justus Grosse (12), KanAm (6), Marcard, Stein & Co. (2), Marquard & Bahls (10), Möllerherm Immobilien (14), Rade (13), Savills (10), tB investments Deutschland (20), Telefonica O2 (6), Union Investment Real Estate (7), Völckers & Cie. (10), WFB (15), WVF (13).

## **Personen, die in „Der Immobilien Brief - Hamburg und der Norden“ genannt werden:**

Andreas Breitner (14), Annegret Möllerherm (14), Bernd Rathenow (17), Catherine Bouchon (17), Christoph Ringleben (11), Clemens Paul (12), Cornelia Rundt (14), Frank Reitzig (15), Frank Stolz (8), Helmut Schmidt (11), Henry Brarens Sloman (7), Kathrin Lange (14), Ken Hoppe (10), Kurt Duwe (5), Maik Rissel (2), Michael Birnbaum (6), Olaf Scholz (5), Rudolf Augstein (1), Thomas Müller (17), Tobias Scharf (10), Tobias Wann (19), Udo Radtke (14), Uli Hellweg (6), Volcker Noack (7).