

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 9 | 29. KW | 16.07.2014 | ISSN 1860-6369

Editorial

1

Hamburg

Eigentumswohnungsmarkt - Wertstabiler Markt dank weiter anziehender Preise 2

Stadtteilaufwertung - Altona wird zweitgrößtes Entwicklungsprojekt 5

Gewerbeimmobilien - Hamburg zieht anderen Metropolen davon 6

Bürovermietungsmarkt - leichter Rückgang zur Jahresmitte 10

Interview

„Wir sind Investoren und keine Sammler“ - **Alejandro Obermeyer**, Leiter Investment bei Union Investment 8

Norddeutschland

Neumünster - ECE will 2015 Holsten-Galerie eröffnen 12

3 Fragen an...

Dr. Thomas Beyerle, Chef-Researcher der Catella Group - „Gerade bildet sich ein 'perfect storm'“ 13

Sonstiges

Veranstaltungen 14

Zu guter Letzt 14

Impressum

14

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es ist vollbracht: Der Titel ist zum vierten Mal gesichert, die deutsche Fußballseele darf sich noch ein paar Tage lang am Glücksgefühl laben und kann dann endlich wieder zur Ruhe kommen. Nur, was macht man jetzt mit so viel Freizeit? Der Übergang von euphorischem Freudenstaumeln in die Ödnis der Sommerpause ist abrupt. Bleibt nur die Vorfreude auf das nächste Mal. Immerhin dürfen sich Jogis Jungs schon in zwei Jahren wieder bei der Europameisterschaft in Frankreich beweisen. Wohl kein großes Problem: Spanien, England und die Gastgeber müssen einfach weiter so Fußball spielen wie bisher...



Aber bis dahin können wir uns wieder ein paar anderen Dingen widmen, die zwar in einer anderen Liga beheimatet sind, aber auch für Überraschungen sorgen. Für diese Ausgabe haben wir uns mit Alejandro Obermeyer, Leiter Investment Deutschland bei Union Investment (UI), über Transaktionen ohne Makler, langfristige Mietverträge und fallende Renditen unterhalten. Und natürlich darüber, warum die UI den Weser Tower in Bremen gekauft hat.

Dr. Thomas Beyerle, der gerade erst den Arbeitgeber gewechselt hat und seit Monatsbeginn für die Catella Group die Immobilienmärkte dieser Welt analysiert, gewährt einen Ausblick: Warum wir geradewegs in einen „perfect storm“ schlittern, und was das dauerhaft für die Renditen bedeutet.

Auch der Wohnungsmarkt spielt im Norden weiterhin eine wichtige Rolle: bulwiengesa hat ermittelt, dass man in Hamburg schon durchschnittlich 5.000 €/qm für eine Eigentumswohnung ausgeben muss. Ein Wahnsinn, der aber munter weitergeht, wie Oliver Nöthen berichtet.

Und noch eine Anmerkung gestatten Sie uns: Von jetzt an finden Sie jeden Monat parallel zum Erscheinen des Immobilienbriefs Hamburg und der Norden eine Kolumne zu einem brisanten Thema aus der Immobilienwirtschaft unter:

<http://www.capital.de/meinungen/das-kreuz-mit-der-mietpreisbremse.html>

Viel Lesevergnügen, möglichst neue Erkenntnisse und einen erholsamen Sommer wünscht,

Susanne Oedele



Hamburger Eigentumswohnungsmarkt

Eigentlich ganz schön teuer? Macht nix, nehmen wir trotzdem ...

Eigennutzer und Käufer treiben in Hamburg die Preise für Wohneigentum weiter in die Höhe – vor allem in den zentralen Lagen, wo Flächen nur noch begrenzt zur Verfügung stehen. Weil die Nachfrage ungebrochen ist, dürften Kapitalanleger auch künftig in einen wertstabilen Markt investieren, so das Ergebnis der jüngsten Studie von bulwiengesa

Eigentumswohnungen in Hamburg bleiben ein begehrtes Gut. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger setzen in der Hansestadt weiterhin auf Wohnraum: Mit immer noch mehr als 50% werden die meisten Objekte in den zentralen Stadtteillagen gehandelt. Aber auch in den anderen Stadtteilen steigen die Verkaufszahlen, so das Ergebnis der jüngsten Marktstudie des Immobilien-Analyse-Unternehmens bulwiengesa. Der Grund: das dort gestiegene Angebot an Kaufobjekten.

Für gut 60% aller aktuellen Immobilienprojekte der Stadt gilt: Zum Stichtag der Untersuchung (31.05.) waren mindestens die Hälfte der Immobilien bereits verkauft. Teilweise waren Projekte noch vor Baufertigstellung komplett verkauft. „Vor allem die guten bis sehr guten Meso- und Mikrolagen zeigten überdurchschnittlich hohe Vermarktungsgeschwindigkeiten“, sagt Oliver Nöthen, Projektleiter bulwiengesa, Niederlassung Hamburg. Überdurchschnittlich schnell vermarktet wurden



Heimvorteil für Immobilieninvestitionen

In der Bewertung attraktiver Investitionsmärkte liegt Deutschland unangefochten auf einem der vordersten Plätze. Das spiegelt sich auch im neuen Real I.S. Themenfonds Deutschland wider: Institutionellen Anlegern mit einer diversifizierten Anlagestrategie bietet sich die Möglichkeit, ein Immobilienportfolio gezielt in Deutschland aufzubauen oder zu erweitern.

Mehr Informationen: www.realisag.de



Hamburg

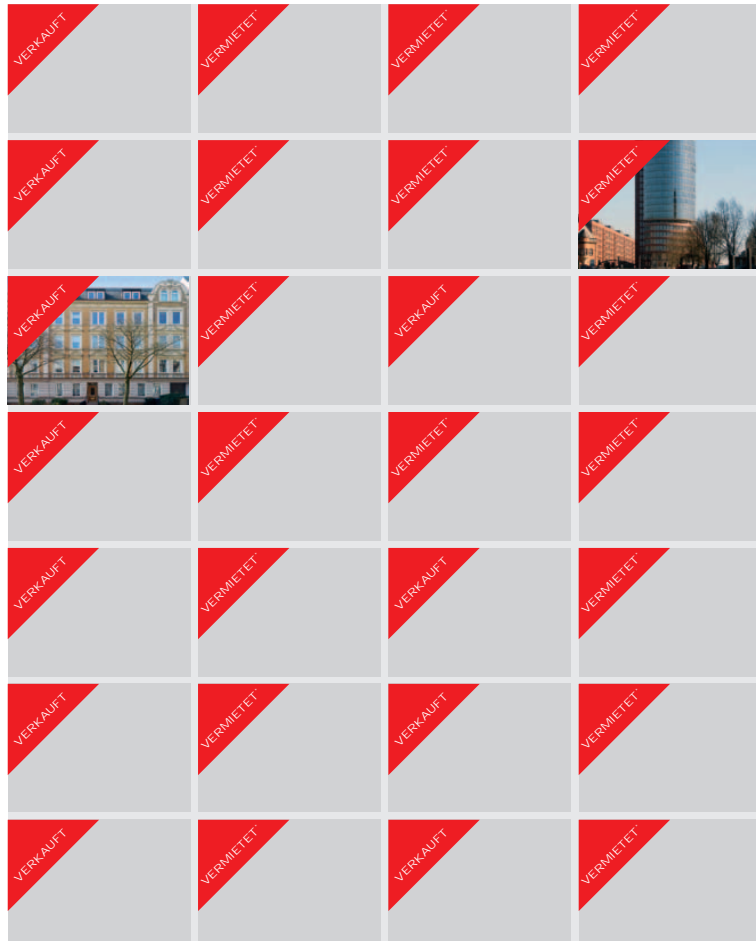
ABG kauft Deutschlandhaus

Das am Hamburger Gänsemarkt gelegene Deutschlandhaus wechselt den Eigentümer. Der Offene Fonds CS Euroreal der Schweizer Credit Suisse Asset Management Immobilien verkauft das neungeschossige Büro- und Geschäftshaus an die ABG-Gruppe mit Sitz in München, Köln und Hamburg. Der Kaufpreis bei 81 Mio. € liegen. Die Immobilie verfügt über 25.000 qm Mietfläche; Hauptnutzer ist die Commerzbank. Der CS Euroreal hatte die 2006 sanierte Immobilie Ende 2008 ins Portfolio genommen. Der Kaufpreis lag laut damaligen Angaben bei etwa 75 Mio. Euro.

etwa die Wohnprojekte: „Winterhuder Wohnkultur“, „Salingquartier 9“, „Witthof am Osterbekkanal“, „Wohnen am Hafencampus“, „Parkside Lokstedt“ oder „Kirschgärten Lokstedt“.

Die Nähe zum Wasser ist und bleibt das Sinnbild für attraktive Wohnlagen. Daher wird auch in den Teilmärkten „Außenalster“ und „Elbe/City“ – wozu Altona, Ottensen und die Hafencity gehören – das Gros an neuen Eigentumswohnungen entwickelt. Weil es hier aber langsam knapp an Flächen wird, profitieren auch Stadtteile wie Hamm und Rothenburgsort von der anhaltenden Nachfrage nach Objekten mit Wasserlage. „In den zentralen Lagen gibt es keine Angebotsvermehrung, sondern nur Verschiebungen zwischen den einzelnen Teilbereichen“, so Nöthen. „Die steigenden Baugenehmigungszahlen in Hamburg spiegeln sich nicht im Eigentumswohnungsmarkt in den zentralen Lagen wider.“

Entsprechend steigen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen. Der Preisschwerpunkt liegt bei 4.950 €/qm (Median) – gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg von fast 14%, seit 2011 ein Preisanstieg von mehr als 30%. Dafür verantwortlich sind nicht etwa Ausreißer aus dem Luxussegment. Vielmehr haben sich die durchschnittlichen Preise flächendeckend auf einem höheren Niveau eingependelt und liegen laut bulwiengesa in der Mehrzahl (42) der aktuellen Bauprojekte zwischen 4.401 und 6.000 €/qm. Allerdings gibt es zurzeit auch 27 Pro-



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



jekte, bei denen die durchschnittlichen Preise zwischen 3.201 bis 3.800 €/qm liegen. Aber vor allem im Bereich zwischen 4.000 und 5.000 €/qm hat die Zahl der Projekte um 600% zugelegt; zwischen 5.000 und 6.000 €/qm sind es noch 275%.

Weil diese Preise bei größeren Wohnungen zu exorbitanten Gesamtpreisen führen würde, wird – wie schon mehrfach im Immobilienbrief Hamburg und der Norden berichtet – einfach weniger großzügig gebaut. „Vor allem die mittelständische Käufergruppe hat so weiterhin Chancen auch in mittleren bis guten Lagen Eigentum zu erwerben“, ist Nöthen sicher. In Hamm und Rothenburgsort misst die durchschnittliche Wohnungsgröße 89 qm (3 qm weniger als 2011), in Eppendorf und Eimsbüttel rund 94 qm (2 qm weniger als 2011) und selbst an der Außenalster residiert man künftig etwas „bescheidener“ mit durchschnittlich 117 qm statt 124 qm – immerhin 5,6% weniger Wohnraum als noch 2011.



Hamburgs Eigentumswohnungspreise steigen in den Himmel
(Fotolia.com)

Fazit: Fast 5.000 €/qm müssen im Durchschnitt für eine Bleibe in den zentralen Lagen Hamburgs gezahlt werden. Dafür gibt es aber weniger Wohnfläche als noch vor vier Jahren. Das scheint Anleger nicht zu beunruhigen. Bulwiengesa geht davon aus, dass der Wohnungsmarkt wertstabil bleibt und Investitionen sich auch weiterhin lohnen – zumindest, so lange die Zinsen niedrig bleiben und die Nachfrage hoch. □



HEUER DIALOG

Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Immobilien-Dialog



Büromarkt Hamburg: Macht Lust auf mehr!

Neuentwicklungen und Bestand: Wer sitzt auf dem driver's seat?

10. September 2014 in Hamburg

Making places! Standorte beleben, aber wie?

Die Renaissance der City Nord: urban und attraktiv

Hamburg Heights: Im Zweifel mittendrin

More risk, more fun? (Innovative) Finanzierung von Developments

Ganz vorne mit dabei: der Investmentmarkt Hamburg

Dialogpartner

Haspa
Hamburger Sparkasse



Medienpartner

Der
Immobilien Brief
Hamburg und der Norden

www.heuer-dialog.de/veranstaltungen/n10586





Stadtteilaufwertung

Altona ist der Hit

Der westlichste Bezirk Hamburgs zieht zurzeit alle Blicke auf sich. Nach der Hafencity wird hier das zweitgrößte Stadtentwicklungsprojekt der Millionenmetropole verwirklicht – Schritt für Schritt

Frank Conrad ist bekennender Altona-Fan. Für ihn ist der Hamburger Stadtteil ein Trendsetter in Sachen Wohnungsbau und Einzelhandel. „Gesellschaftlich vielfältig, städtebaulich interessant, kreativ durch seine Bevölkerung und durch die Nähe zur Elbe hat Altona auch noch Wasserlagen“, schwärmte Conrad anlässlich des jüngsten Heuer-Handels-Dialogs in Hamburg.

Das sehen wohl auch die Bürger so. Hamburg wächst, Altona wächst mehr: Bis 2020 soll der Bezirk 6% mehr Menschen haben, Hamburg insgesamt um 3,1% wachsen, berichtete Conrad, Fachamtsleiter für Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirksamt Altona. Hunderte neue Wohnungen sind schon gebaut worden oder werden geplant. Erst kürzlich hat Aurelis Real Estate den städtebaulichen Vertrag unterzeichnet, der den Weg für den nächsten Schritt frei macht: Im ersten Bauabschnitt sollen insgesamt 1.600 Wohnungen, ein Park von 2,7 ha Fläche, vier Kindertagesstätten und eine Stadtteilschule entstehen. Aurelis wird 450 Wohneinheiten, die Schule sowie Einzelhandels- und Gewerbeflächen entwickeln.

Seit Anfang Juli steht auch fest: Der alte Kopfbahnhof Altona wird verlegt – nach Diebsteich. Damit ist das jahrelange Gezerre vieler Akteure beendet und Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt „Neue Mitte Altona“ kann endlich Gestalt annehmen.

Für Kay Brahmst, Geschäftsführer von Bruhn Immobilien, ist Altona schon immer ein wichtiger Stadtteil gewesen. Immerhin ist das Unternehmen seit 1956 hier investiert und zurzeit mit zwei Bauprojekten in zentraler Lage vor Ort engagiert: Im Bereich der Schillerstraße sind nach Kernsanierung einer Bestandsimmobilie Büro- und Ladenflächen entstanden. Auf der Ecke Große Bergstraße/Neue Große Bergstraße wird eine Immobilie aus den 60er Jahren durch einen Neubau mit Ladenflächen in den unteren Ebenen und Mietwohnungen im Obergeschoss ersetzt. Beides wird zur Aufwertung der in die Jahre gekommenen Fußgängerzone beitragen, ist Brahmst überzeugt. „Früher reichte der Ruf die-

ser Einkaufsmeile bis nach München“, überraschte Brahmst das Publikum beim Heuer-Handels-Dialog. „Sie galt als eine der modernsten Einkaufsstraßen der Republik.“ Das war 1966. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Fußgängerzone mächtig herunter gekommen. Zum Schluss waren hier hauptsächlich 1-Euro-Shops angesiedelt. Doch mit dem Bau von IKEA, dem ersten innerstädtischen Haus überhaupt, ist alles anders geworden: Inzwischen gibt es an der Großen Bergstraße einen Biosupermarkt, Buchhändler, Drogerien, einen Laden für Stoffe. Von der ehemaligen Tristesse ist nichts mehr zu spüren. „Wir hoffen auf noch mehr Sogwirkung durch IKEA“, sagt Conrad vom Bezirksamt Altona. „Damit könnten wir auch weit über die Grenzen Hamburgs hinaus städtebauliche Signale setzen.“



IKEA Hamburg: erstes Möbelhaus in einer Innenstadt

IKEA hat vor drei Wochen eröffnet. Die Resonanz war gut, glaubt man den Schweden. Mit 7.000 Kunden täglich rechnet das Management. Das gefällt nicht jedermann in Altona. Kritiker sehen Lärm, Stau und Abgase als Konsequenz – und noch höhere Mieten, sobald der Standort endgültig aus seinem lang anhaltenden Koma erwacht ist. Das wäre dann ein Signal, das besser nicht erhört werden sollte. □



Hamburg

CBRE Global Investors kauft „Lurup Center“

CBRE Global Investors hat für einen internationalen Mandanten das „Lurup Center“ im gleichnamigen Hamburger Stadtteil erworben. Verkäufer ist die Norddeutsche Grundvermögen Bau- und Entwicklungsgesellschaft, die das 2012 fertig gestellte Fachmarktcenter entwickelt hatte. CBRE Global Investors überweist 44,4 Mio. Euro für die annähernd voll vermieteten 13.260 qm Einzelhandelsfläche samt 430 PKW-Stellplätzen. Mieter sind u.a. Kaufland, Rossmann, Ernsting's Family, Xenos und Reno. Früheren Angaben zufolge hatte die Norddeutsche Grundvermögen 30 Mio. Euro in das Objekt investiert.

Olsen mietet im Quartier der Marzipanfabrik

Rund 2.200 qm Büroflächen hat die Olsen Germany GmbH auf Vermittlung von Cushman & Wakefield (C&W) im Quartier der Marzipanfabrik in Altona angemietet. Der Mode-Hersteller verlegt damit seine Deutschlandzentrale.

Olsen wurde Ende 2013 von der Veldhoven Group übernommen. Das Unternehmen beschäftigt weltweit rund 600 Mitarbeiter, davon 150 in Deutschland. Vermieterin ist die HPV Marzipanfabrik GbR. Das Hamburger Familienunternehmen Hollmann & Partner Vermögensverwaltung (HPV) hat die ehemalige Marzipanfabrik in Altona und das 40.000 qm große Gelände im März 2012 erworben. Der Altbestand wird seither nach und nach saniert, zwei neue Gebäude mit jeweils 4.500 und 1.500 qm sind bereits fertig gebaut.

Gewerbeimmobilienmarkt

Hamburg „schwimmt“ gegen den Strom

Gewerbeimmobilieninvestoren entdecken die deutsche Provinz: Während in den mittelgroßen Städten das Transaktionsvolumen mächtig anzieht, stagniert der Markt in den Großstädten – mit wenigen Ausnahmen. In Hamburg zog das Transaktionsvolumen an

Als Renditebringer haben Bundesanleihen längst ausgespielt. Am Aktienmarkt überwiegen nach den hohen Kursanstiegen aus Sicht konservativer Investoren die Risiken inzwischen deutlich die Ertragschancen. Was bleibt, sind Immobilien. Weil die Mietpreisbremse das Ertragswachstum bei Wohnobjekten in Großstädten deckeln wird, wenden sich Altersvorsorgeeinrichtungen, Family Offices, Fonds, Stiftungen und Versicherungen noch stärker den Gewerbeimmobilien zu. Bundesweit strömten nach Beobachtungen des Immobiliendienstleisters JLL 16,9 Mrd. € in der ersten Jahreshälfte in dieses Marktsegment. „Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht diesem einem Anstieg von rund 29%“, sagt Frank Pörschke, Vorstandschef Deutschland des US-Maklerkonzerns.



Frank Pörschke
(Foto: JLL)

Davon konnten jedoch vor allem die Märkte in den mittelgroßen Städten profitieren. In den sieben Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart legte das Umsatzvolumen nur um magere 2% auf 8,185 Mrd. € zu. Dass es bei den Top-Sieben überhaupt ein Plus gab, ist den Investmentmärkten in Hamburg, München und Stuttgart zu verdanken. „Lediglich in diesen drei Städten zog das Investmentvolumen an“, sagt Pörschke.

JLL ermittelte für den Hamburger Gewerbeimmobilienmarkt ein Plus von 22% auf 1,43 Mrd. €. Die Analysten von Colliers International sowie Grossmann & Berger (G&B) kommen für die Hansestadt sogar auf ein Plus von knapp 50% auf 1,5 Mrd. € oder 1,45 Mrd. € (G&B). BNP Paribas Real Estate ermittelt in seiner Halbjahresstudie für den Hamburger Büromarkt nur einen Zuwachs von 15% auf 775 Mio. €. Die stark divergierenden Zahlen zeigen einmal mehr, dass der deutsche Immobilienmarkt von der Transparenz der angelsächsischen Märkte noch weit entfernt ist.

Nach JLL-Daten sank das Transaktionsvolumen in Frankfurt um 15% auf 1,55 Mrd. €, in Köln um 18% auf 295 Mio. € und in Berlin sogar um 24% auf 1,18 Mrd. €. Dies liege aber nicht daran, dass Investoren keinen Appetit mehr auf Bürogebäuden hätten, so Sven Stricker, Geschäftsführer und Leiter Investments bei BNP Paribas Real Estate,



Deutsche Top-7-Investmentstandorte 1.-2. Quartal 2014

	HAM	BER	DUS	CGN	FRA	STU	MUC
Transaktionsvolumen in Mio. €	1.450	1.240	1.180	265	1.364	550	1.740
Spitzenrendite Büro	4,50	4,85	5,10	4,80	4,85	5,00	4,20
Stärkste Assetklasse in %	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
	62,5	77,3	80,1	63,0	67,5	84,5	55,2

Quelle: GPP-Partnerunternehmen, Colliers International Deutschland (für Frankfurt)

„sondern eindeutig am mangelnden Angebot, insbesondere im großvolumigen Core-Segment“. Dieser Ansicht ist auch Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsleitung von G&B: „Nicht mangelnde Nachfrage, sondern fehlende Investmentmöglichkeiten haben das Transaktionsvolumen begrenzt.“



Andreas Rehberg, G&B

Hingegen wuchs das Geschehen in Hamburg gegen den Trend, weil hier Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten fanden. Zum einen gab es einige Großdeals. „Sowohl das Karstadt-Sport-Haus an der Mönckebergstraße, als auch der Büro- und Einzelhandelskomplex Sumatrakontor im Überseequartier wechselten für jeweils mehr als 100 Mio. € den Besitzer“, sagt Andreas Trumpp, Chefresearcher von Colliers International in Deutschland. „Zudem profitierte der Hamburger Markt von vielen Transaktionen im zweistelligen Millionenbereich“, so Rehberg. Auch die traditionell engen Kontakte zu angelsächsischen und skandinavischen Investoren halfen in der Hansestadt. „43,7% der Käufe wurden von ausländischen Investoren getätigt“, sagt Rehberg. „Darauf folgten mit einem Anteil von 35% offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds“, sagt Trumpp.

Für den weiteren Jahresverlauf erwarten die Maklerhäuser weiteren Zuwachs beim Investmentvolu-

men. „Die wirtschaftliche und politische Stabilität wird dazu führen, dass der deutsche Markt sehr lebhaft bleibt und seine Position als zweitwichtigster Investmentstandort Europas hinter Großbritannien behält“, ist Ignaz Trombello, Leiter Investment bei Colliers International, sicher.



Karstadt Sport Hamburg: Mehr als 100 Mio. Euro wert

Ob Hamburger Büroobjekte noch teurer werden, bleibt abzuwarten. Nach Berechnungen von JLL und G&B ist die Spitzenrendite auf 4,5% gesunken und liegt damit nur noch knapp oberhalb der von der bayrischen Metropole München mit 4,3%. In den übrigen fünf Top-Standorten Deutschland werden Core-Bürobauten hingegen zu Preisen gehandelt, die den Käufern aus den Mieterträgen deutlich höhere Renditen bescheren. G&B hat für Berlin und Frankfurt 4,85% ermittelt, für Stuttgart sogar 5%. □



Union Investment (UI), der Vermögensverwalter der Volksbanken und Raiffeisenbanken, hat für seinen Offenen Immobilien-Publikumsfonds UniInstitutional European Real Estate den „**Weser Tower**“ in der Bremer Überseestadt gekauft. Damit setzt das Unternehmen seine Strategie fort, den Anteil an Immobilien in deutschen Mittelstädten kontinuierlich zu erhöhen. Ein Gespräch mit **Alejandro Obermeyer**, Leiter Investment Deutschland bei Union Investment, über Transaktionen ohne Makler, langfristige Mietverträge und fallende Renditen.

„Wir sind Investoren und keine Sammler“

Herr Obermeyer, Union Investment hat mit dem Weser Tower das zurzeit spektakulärste Bürogebäude in der Bremer Überseestadt gekauft. Was kann das noch toppen?

Künftige Investitionen werden sich sicher daran messen lassen müssen: Der Weser Tower ist das höchste Bürogebäude der Stadt und setzt damit schon optisch Maßstäbe. Aber entscheidender ist, dass es ein sehr nachhaltiges Bürohaus ist, einen langfristigen Mieter und der Standort Überseestadt sehr viel Potenzial hat.

Es gab sicher auch andere Kaufinteressenten. Wie haben Sie sich durchgesetzt? Nur eine Frage des Preises?

Es gab durchaus andere Interessenten. Aber wir sind aktiv auf den Eigentümer zugegangen ...

Verkäufer ist die Firma Siedentopf, die zur Kaffeehaus-Dynastie Eduard Schopf Eduscho stammt. Und die ruft man einfach an und fragt, ob sie ihr Gebäude verkaufen wollen?

In den meisten Fällen weiß man, ob Objekte mögliche Verkaufskandidaten sind. Für uns ist das nicht ungewöhnlich, so vorzugehen. Gut die Hälfte unserer Transaktionen wickeln wir ohne Maklerunterstützung ab, indem wir potenzielle Verkäufer direkt ansprechen.

Über den Kaufpreis schweigen Sie ... Die Baukosten des Weser Towers wurden damals mit 50 Mio. € beziffert. Nicht gerade ein Schnäppchen. Hat UI mit dessen Kauf nicht den gesetzten Investitionsfokus von 15 bis 50 Mio. € in Mittelstädten überschritten?



Das Gros unserer Investitionen in den Mittelstädten liegt in der Tat zwischen 15 und 30 Mio. €. Der Weser Tower liegt außerhalb dieser klassischen Investmentrange. Aber die Immobilie passt gut in unser Portfolio.

Der Weser Tower ist noch für 17 Jahre an die Oldenburger EWE vermietet. Hätten Sie auch einen kürzeren Mietvertrag akzeptiert?

Auch ein über zehn Jahre laufender Mietvertrag wäre für uns kein Problem gewesen, weil das Gesamtpaket stimmt. Dazu gehört auch die exponierte Lage des Gebäudes. Das Objekt ist das Tor zur Überseestadt, die sich zum wichtigsten Bürostandort Bremens entwickelt hat. In den vergangenen zwei Jahren wurden die meisten Vermietungstransaktionen von Büroimmobilien in der Überseestadt getätigt.

Gibt es neben der Überseestadt auch andere Investitionsstandorte in Bremen, die Union Investment ins Auge fasst?

Im Bürobereich sehen wir zurzeit außerhalb der Überseestadt und in der Innenstadt keine weiteren Investitionsstandorte. Aber Einzelhandel in der Fußgängerzone und auch Hotels könnten in Bremen interessant sein.

Kämen dafür nur Bestandsobjekte in Frage?

Grundsätzlich schließen wir auch Projektkäufe in



Bremen und anderen Mittelstädten nicht aus. Gut die Hälfte unserer Ankäufe von jährlich rund 2 Mrd. Euro entfallen in der Regel auf Projektentwicklungen in verschiedenen Entwicklungsstadien.

In jüngster Vergangenheit haben Sie sich wieder von einigen Immobilien getrennt. Wie sieht eine mögliche Exitstrategie für den Weser Tower aus?

Wir wollen das Gebäude langfristig halten, weil Mittelstädte wie Bremen sich durch Kontinuität bei Mieten und Renditen auszeichnen. Im Ankaufsprozess haben wir aber natürlich geprüft, inwieweit eines Tages eine Anschluss-Vermietung möglich ist.

Das Gebäude hat fast 18.000 Quadratmeter Bürofläche und ist zurzeit an nur ein Unternehmen vermietet ...

Das ist richtig. Pro Geschoss haben wir aber gut

800 Quadratmeter Fläche. Damit ließe sich das Bürohaus gut aufteilen und kleinteilig an mehrere Unternehmen vermieten.

Die flexible Aufteilung von Gebäuden ist inzwischen ein wichtiges Kriterium bei Immobilieninvestments – neben vielen anderen. Gelten in Mittelstädten wie Bremen andere Anlagekriterien als in den Metropolen?

Nein, eigentlich nicht. Unsere Kompromissfähigkeit ist gering, was Lage und Ausstattung anbelangt. Alle Objekte müssen immer auf dem Stand der Zeit sein, das schließt bei Büroobjekten aber auch Refurbishments mit ein. Bei Logistikimmobilien kaufen wir ausschließlich neuwertige Immobilien und achten auf die Funktionalität der Gebäude. Hochregallager kommen beispielsweise nicht in Frage, weil es zu spezielle Immobilien sind. ►



Attraktive Vielfalt in der HafenCity.

Das „Centurion Commercial Center“ besticht nicht nur durch seine prominente Lage zwischen Kreuzfahrtterminal, Magellan-Terrassen und Speicherstadt, sondern auch durch die Sichtachse Elbphilharmonie und Hafen/Elbe. Und genau diese Lage macht die attraktiven Büro- und Ladenflächen hochattraktiv. Ausgezeichnet u.a. mit dem Nachhaltigkeitszertifikat **DGNB in Gold** zählt es zur Spitzenklasse der nachhaltigen Gebäude in Deutschland. Niedrige Betriebskosten durch Fernwärme und Geothermie, flexibel nutzbare Räume, zentrale Erreichbarkeit machen das „Centurion Commercial Center“ zur TOP Immobilie der HafenCity. Interesse?
www.centurion-hh.de

Eine Immobilie von
**Union
Investment**





Norddeutschland

H&M mietet im „Bremer Carree“

Hennes & Mauritz (H&M) hat weitere 1.000 qm Ladenfläche im „Bremer Carree“ gemietet. Ab dem kommenden Frühjahr nutzt der Modefilialist dann insgesamt gut 2.900 qm im Geschäftskomplex an der Obernstraße/Ecke Ansgarikirchhof. Vermieter des Objekts ist Allianz Real Estate, vermittelt hat der Makler JLL. Auch für weitere noch freie Flächen sei man „in engen Gesprächen mit Mietinteressenten“, teilte Allianz RE Thomas Daily mit.

F&C Reit Deutschland kauft in Oldenburg

F&C Reit Deutschland hat für ein Individualmandat das Geschäftshaus Lange Straße 2 in Oldenburg gekauft. Mieter der 1.700 qm Fläche in 1a-Lage sind Rossmann und die Targo-Bank. Verkäufer ist eine Gesellschaft aus Nordrhein-Westfalen. Das Mandat des Käufers wird von der Hansainvest als Service-KVG verwaltet. Lührmann Osnabrück war vermittelnd und beratend tätig.

Land reduziert Leerstand in Kiel

Das Land Schleswig-Holstein mietet das 5.000 qm große Gebäude am Jensendamm 5 in der Kieler Altstadt. Anfang 2015 soll es wieder bezugsfertig sein. Das 1985 errichtete Gebäude war lange Zeit an die HSH Nordbank vermietet. Der neue Mietvertrag mit dem Land soll die bisher größte Bürovermietung in diesem Jahr in der Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein sein.

In welchen norddeutschen Städten werden Sie sich künftig noch nach Investmentobjekten umschauen?

In Hannover und Bremen interessieren uns Büro und Logistik. Für Highstreet Retail könnten im Norden auch Oldenburg, Osnabrück, Lübeck und Kiel in Frage kommen – vorausgesetzt, die Objekte befinden sich in Fußgängerzonen.

Dasselbe suchen auch andere Investoren. Dadurch steigen in den Mittelstädten bereits die Preise und sinken entsprechend die Renditen. Wettbewerber haben kürzlich geäußert, dass sie künftig nichts mehr ankaufen, was nicht mindestens fünf Prozent Rendite verspricht. Gilt das auch für die UI?

Wir haben keine festgeschriebene Mindestrendite, stellen aber natürlich auch fest, dass die Renditen in den Mittelstädten fallen. Umso sorgfältiger muss man beim Ankauf die Immobilie und den Markt prüfen. Faktoren, beispielsweise jenseits des 25-fachen, kämen für uns nicht in Frage. Schließlich sind wir Investoren und keine Sammler. □

Bürovermietungsmarkt Hamburg

Bilanzretter Telekom

Es sind zwar keine Molltöne, aber Dur klingt anders: Zur Jahresmitte müssen die großen Maklerhäuser einen leichten Rückgang beim Büroflächenumsatz in den deutschen Top-Standorten vermelden – eine der wenigen Ausnahmen: Hamburg

In der Hansestadt stieg das Vermietungsvolumen nach Berechnungen von CBRE gegen den Trend leicht um 1,9% auf 223.000 qm. Jan Linsin, Chefresearcher bei CBRE, spricht von einem „zufriedenstellenden Halbjahresergebnis in der Hansestadt“; Andreas Trumpp, Chefresearcher bei Colliers International von „soliden Zahlen“. Für die sorgte vor allem die Telekom. Ihre Großanmietung von 32.000 qm in einem Neubau am Überseering in der City-Nord generierte allein 14,4% des Gesamtumsatzes. Ohne den Mega-Deal wäre das Vermietungsvolumen um 12,7% auf 191.000 qm gesunken.



Andreas Trumpp,
Colliers International

Unternehmen zögern bei der Anmietung

In Europas Krisenstaaten ist die Wirtschaftsleistung zwar in der ersten Hälfte dieses Jahres nicht mehr gesunken. Sie wächst aber auch noch nicht nennenswert. In den USA zieht die Konjunktur ebenfalls nicht stark



Hamburg

Hansestadt bekommt ein neues Großprojekt

Der Fernbahnhof Hamburg-Altona wird verlegt, und das freiwerdende Gelände für 38,8 Mio. € an die Stadt verkauft. Darauf einigten sich Hamburger Senat und Deutsche Bahn. Nach Angaben der Stadt können auf dem mehr als 13 ha großen Grundstück 1.900 Wohnungen entstehen; sie werden den zweiten Abschnitt des städtebaulichen Projekts „Mitte Altona“ bilden, das damit auf 3.600 Wohnungen und 8 ha für Grün- und Freifläche wächst. Der Fernbahnhof wird im Bereich der heutigen S-Bahnstation Diebsteich neu gebaut. Das Planfeststellungsverfahren soll bis Ende 2015 beginnen. Mit der Inbetriebnahme rechnet man 2023. Die Verlagerung des Altonaer Bahnhofs ist seit einigen Jahren in der Diskussion gewesen; vor zwei Jahren hatte die Bahn eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Thomas Kröger zieht nach Wilhelmsburg

Die Umschlags- und Lagerflächen befinden sich bereits im Hamburger Hafengebiet, jetzt verlegt die Theodor Kröger GmbH – Internationale Distribution & Logistik auch einen Teil ihrer Verwaltung nach Wilhelmsburg. Der Grund: Der gute Anschluss an die A 255, die A7 und die A1. Auf Vermittlung von Völckers & Cie, Partner der NAI apollo group, mietet der Logistikspezialist im Bürogebäude Georgswerder Bogen rund 560 qm Bürofläche sowie eine Halle mit 450 qm Fläche.

an. In China, dem weiteren wichtigen Exportmarkt Deutschlands, stottert die Wirtschaft ebenfalls. Als Folge ist die Inflationsrate in der Eurozone so stark geschrumpft, dass die Deflationsangst umgeht, und die Europäische Zentralbank die Leitzinsen auf das Rekordtief von 0,15% gesenkt hat.

Da ist es kein Wunder, dass Unternehmen mit der Anmietung weiterer Flächen zögern. „Bei vielen Entscheidern herrscht nach wie vor Unsicherheit über die konjunkturelle Entwicklung und den Beginn des von vielen Wirtschaftsforschungsinstituten prognostizierten Aufschwungs“, sagt Peter Bigelmaier, Leiter Bürovermietung bei Colliers International in Deutschland.

In Düsseldorf brach das Vermietungsvolumen im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17,6% ein, in der Bankenmetropole Frankfurt sogar um 21,8%, errechnete das Makler-Netzwerk German Property Partners (GPP), zu dem auch der Hamburger Dienstleister Grossmann & Berger zählt. „In beiden Städten wurden im zweiten Quartal keine Verträge in einer Größenordnung von mehr als 5.000 qm abgeschlossen“, macht Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung von Grossmann & Berger, die Dimension deutlich.



Peter Bigelmaier, Colliers International

Spitzenmiete in Hamburg steigt, Leerstand sinkt

Dennoch legten die Spitzen- und Durchschnittsmieten an allen Top-Standorten leicht zu. „Dies lag vor allem an einigen größeren Anmietungen in hochpreisigen innerstädtischen Topobjekten“, sagt Rehberg. In Hamburg zog die Spitzenmiete nach GPP-Berechnungen um 1 € auf 24,50 € pro Qm und Monat an. Markus Schmidt, Leiter von Aengevelt Research, ermittelte sogar ein Plus von 1,5 € auf 25 €. „Die Durchschnittsmiete in der Hansestadt legte leicht um 0,25 € auf 14,75 € zu“, sagt Schmidt.

Die Prognosen für den weiteren Jahresverlauf sind dennoch in Dur gehalten. Das liegt vor allem daran, dass nur vergleichsweise wenige Neubauten in nächster Zeit an den Markt kommen. In Hamburg ist deshalb der Leerstand nach Colliers-Berechnungen von 930.000 qm zur Mitte des Vorjahres auf 901.000 qm gesunken; die Rate beträgt 6,8%. Aengevelt-Researcher Schmidt kommt gar auf eine Quote von nur 6,5% bei einer Leerstandsreserve von 890.000 qm. Bleibt das Vermietungsvolumen im zweiten Halbjahr auf dem Niveau der ersten sechs Monate, wird die Rate weiter sinken. „Bis zum Jahresende werden in der Hansestadt nur 133.000 qm an neuen Büroflächen fertiggestellt“, sagt der Büromarktexperte Rehberg. □



Meinungssplitter

Anlässlich der 21. Handelsblatt Jahrestagung

„Wir kaufen gute Lagen, aber Objekte, die noch bearbeitungsbedürftig sind“, Dr. Marc Langenbach, AEW Europa

„Wir investieren überall auf der Welt, auch in Europa. Deutschland ist bei uns unter den Top 3“, Ralf Klann, Abu Dhabi Investment Authority, einer der weltweit größten institutionellen Investoren

„Japaner würden gerne in den deutschen Markt investieren. Aber der deutsche Markt ist zu vielfältig und zu undurchsichtig aufgrund seiner föderalen Strukturen. In Japan gibt es nur einen natürlichen Standort für Erstinvestments. Und das ist Tokio“, Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde, CEO Kenzo Capital Corporation, erschließt deutschen Investoren den japanischen Markt

„Zu Verkaufen ist jetzt einfach, das Anlegen bleibt schwierig. Wir orientieren uns wieder mehr in Richtung USA“, Dr. Eduard Zehetner, CEO, Immobilienfinanz

„Im Fokus der institutionellen Investoren stehen nach wie vor Core-Immobilien“, Walter Klug, Geschäftsführer Financial Consulting GmbH, Frankfurt

„Die kurzen Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Konsumieren sind das Mantra der Zukunft“, Dr. Thomas Beyeler, Chef-Researcher der Catella Group

Projektentwicklung

Einkaufsmeile für Neumünster

Bis zum kommenden Frühjahr will ECE ein weiteres innerstädtisches Shopping-Center eröffnen. Knapp die Hälfte der Flächen soll schon vermietet sein

Beim Projektentwickler ECE ist man zufrieden. Auf der Baustelle in Neumünster läuft zurzeit alles nach Plan. Demnächst beginnen die Hochbauarbeiten für die Holsten-Galerie – das Einkaufszentrum, für das rund 27.000 Kubikmeter Beton und fast 40 Tonnen Stahl verarbeitet werden sollen. Zu Spitzenzeiten werden sich hier mehr als 800 Menschen tummeln, um sicherzustellen, dass der Rohbau im kommenden Frühjahr abgeschlossen sein wird.

Auf Hochtouren läuft nach ECE-Angaben die Vermietung der Ladenflächen. „Die Ankermieter sind gesichert, knapp die Hälfte der Fläche ist vermietet“, sagt der für die Vermietung zuständige ECE-Manager Thomas Carl. Der Lebensmittelmarkt Sky ist auf alle Fälle mit dabei. Zu den großen Mietern gehört auch ein Elektronikmarkt und ein Modehaus. Mieter werden auch Intersport, Deichmann, Parfümerie Schuback, Mister Lady, McPaper und Schuhpark Fascies sein. Nicht fehlen darf heutzutage bei ECE das gastronomische Angebot: geplant sind nationale und internationale Konzepte sowie lokale und regionale Händler.

Neben Einzelhandel und Gastronomie soll die Holsten-Galerie auch über 1.400 qm Büroflächen mit separaten Eingängen verfügen – mit Blick auf den Gänsemarkt und die Schwale. Die Flächen können flexibel geteilt werden. Möglich sind Bürogrößen von 110 bis 800 qm – als Einzel- oder als Großraumbüro.

Insgesamt plant ECE auf einer Verkaufsfläche von 22.800 Quadratmetern mit rund 90 Fachgeschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben.



Das Innenleben der Holsten-Galerie soll an die Blüte der Stadt mit ihrer Tuch- und Lederindustrie erinnern.



3 Fragen an ...

Dr. Thomas Beyerle, der neue Chef-Researcher der Catella Group, zu „Windhundrennen“, der „Draghi-Doktrin“ und der Aussicht auf dauerhaft niedrige Renditen

„Gerade bildet sich ein `perfect storm´...“

Herr Dr. Beyerle: Die Zinsen scheinen ins Bodenlose zu sinken. Immobilien werden immer teurer. Das Angebot an attraktiven Objekten nimmt eher ab denn zu. Wie wirkt sich das auf den Gesamtmarkt aus?

In der Tat muss man schon einen Begriff aus dem angelsächsischen bemühen, um diese Situation aktuell zu beschreiben: Ein so genannter „perfect storm“ bildet sich gerade. Das ist eine Gemengelage, die eine seltene Konstellation beschreibt: Die positive Entwicklung der letzten der Jahre an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienmärkten hat durch die jüngste Zinsentwicklung offensichtlich einen Turboeffekt zur Folge. Das Resultat: Die Nachfrage nach Immobilien wird in den kommenden Quartalen dramatisch zunehmen, was die Renditen weiter unter Druck setzen wird.

Das dürfte doch wohl eher auf eine Metropole wie Hamburg zutreffen. Oder wird man eine solche Entwicklung auch in Bremen, Flensburg oder Oldenburg erleben?

Klassischerweise wird diese Entwicklung als so genannter „Überschwappereffekt“ bezeichnet. Wenn das Anlagekapital, etwa für Büroimmobilien, keine „vernünftige“ Verzinsung am Standort A erfährt, orientieren sich Investoren dann eher an B-Standorten. Das ist gleichwohl die sehr analytische Sichtweise, zumal sich B-Standorte



aktuell weniger unter der alten Maßgabe „stabile Mieten und Renditen“ positionieren lassen, sondern mehr unter „Wer bekommt eine langfristig vermietete neuwertige Immobilie an einem Top B-Standort?“. Gerade deshalb sollten die Parameter der Objekte besonders geprüft werden. Noch hat kein Windhundrennen um die letzten besten Immobilien an B-Standorten stattgefunden, aber die Anzahl der qualitativ fungiblen Produkte ist dort eher eingeschränkt.

Deutet all das nicht auf eine Blasenbildung hin? Zumindest innerhalb der Wohnungswirtschaft?

Wenn man rückblickend die Parameter der Jahre 2006 und 2007 anlegen würde, kann man zu der Aussage kommen. Bewertet man aber das Jahr 2014 und die Entwicklungen an den Finanzmärkten, lautet die Antwort: Nein. Die Alternativanlage fehlt schlicht und einfach... Und ganz unanalytisch formuliert, signalisiert mir mein Gespür, dass wir uns an A- und B-Standorten im Norden auf Dauer auf ein neues Renditeniveau einstellen sollten. Aktuell lässt sich gut beobachten, wie Investoren auf die „Draghi-Doktrin“ reagieren. Sie prüfen die B-Standorte und stehen vor der Frage, was Ihnen der Einstiegswert heute und der Exitpreis in Zukunft „wert“ ist.

Das Interview führte Susanne Osadnik



Zu guter Letzt

Abzocken in Bremen

Die Stadt Bremen will ihr 10.000 qm großes Grundstück des einstigen Krankenhauses Hartmannstift im Stadtteil Vege-sack versilbern – und hofft auf 1,8 Mio. €. Doch kein Investor will anbeißen. Nach längeren Verhandlungen hatte sich zu-letzt noch eine Achimer Unternehmens-gruppe aus dem Deal verabschiedet. Die Stadt versteht die Welt nicht mehr. Sie knüpft doch nur ein paar kleine Bedin-gungen an den Erwerb: 1. Erlaubt ist ausschließlich Wohnbebauung; 2. Ein Teil der Wohneinheiten soll sozial geför-dert sein; 3. Die historische Bausubstanz der 1887 errichteten Gebäudes muss erhalten bleiben. Das ist doch nun wirk-lich nicht zuviel verlangt.

Das sieht man aus Investorensicht an-ders. Der Bauträger Nordbau und die Ingenieursgesellschaft Procon würden schon wollen. Aber der Preis sei „abenteuerlich angesichts der vielen Krö-ten, die man als Investor hätte schlucken müssen“, sagte Nord-Bau-Geschäftsführer Olaf Mosel gegenüber dem Weser-Kurier.

Bremen hat kapiert und will handeln. „Eine neue Ausschreibung wird modifi-ziert ausfallen“, ließ ein Sprecher vom Vermarkter Immobilien Bremen wissen. Wir sind gespannt, wie die wohl ausse-hen wird...

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05242-901250, F: 05242-901251

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de,

Chefredaktion: Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)
stellv.: Richard Haimann
Tel. 04168/ 82 50

Redaktion: 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.**

Veranstaltungen/Seminare im Juni

Hamburg – Moderne ohne Identitätsverlust

Was erwarten die Menschen von einer Metropole wie Hamburg? Herrscht zu viel Selbstzufriedenheit in der Stadt? Beim **Immobilien-Dialog Büromarkt Hamburg: Macht Lust auf mehr! Neuentwicklungen und Bestand: Wer sitzt auf dem driver's seat? am 10. September 2014 in Hamburg, auf der Reeperbahn 1, Tan-zende Türme** soll diskutiert werden, wie durch innovative und unge-wöhnliche Konzepte Standorte entstehen können. Making Places – aber wie? Der Blick richtet sich auf Altona und Barmbek, wo Hamburg „perlt“ und ur-hamburgische Identität im Wandel zur Moderne ist. Ist es diese Mischung, die Menschen und Unternehmen in Hamburg suchen? Experten aus der Immobilienwirtschaft und lokale Planer ver-suchen, darauf eine oder auch viele Antworten zu geben.

Anmeldung: Das vollständige Programm können Sie hier einsehen:
<http://www.heuer-dialog.de/downloads/10586-t.pdf>;

Ansprechpartnerin ist Elisabeth Nolte, Projektorganisation, Büro Düs-seldorf; Telefon: 0211 46905-23, E-Mail: nolte@heuer-dialog.de

EnEV, EnEG und EEWärmeG

Am 28. August kann man sich in Sachen EnEV, EnEG und EEWär-meG schlau machen. Zusammenhänge und neue, zu erfüllende Aufla-gen in der Praxis, Änderungen für die Energieausweis-Erstellung mit der EnEV 2014 und Erfahrungen aus der Praxis, Energieberatung und Beantragung von Fördermitteln stehen auf dem Programm des Semi-nars, das in Hamburg, Magdalenenstr.2 statt findet.

Kontakt und Anmeldung: Verlag Dashöfer, Tel: 040/413321-0
info@dashoefer.de

Die wichtigsten Mietanpassungen bei Wohnraum

Heißt das Seminar am **16. September in Hannover**, das der VdW Niedersachsen Bremen, Leibnizufer 19, für alle Vermieter veranstaltet. Es geht um die Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, um Zu-stimmungsfristen, Termine, Fristen, Rechte und Pflichten des Mieters, aber auch darum, wie man Modernisierungen plant und ausführt – al-les vor dem Hintergrund der geplanten Mietpreisbremse.

Kontakt und Anmeldung: s.haltenhoff@vdw-online.de;
Tel: 0511/ 1265-0