

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 45 | 29. KW | 19.07.2017 | ISSN 1860-6369

Hamburg / Norddeutschland

„Sozialistische Züge“ – Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) fordert einen Bau-stopp in ländlichen Räumen – mit Verweis auf das Emsland. Dabei wächst gerade hier die Bevölkerung besonders stark Seite 2

Rosige Zukunft für eine rostige Immobilie – Lange wurde um die alte Kaufhalle in der Emdener Innenstadt gestritten. Jetzt ist eine Lösung in Sicht Seite 4

Wohnen statt Parken – Barmbek-Süd bekommt noch mehr Wohnungen – direkt an der U-Bahn Dehnhaide. Weichen muss dafür der Park+Ride-Parkplatz. Das ist ganz im Sinne des Senats Seite 6

Hoch, höher, Hamburg – Der Büromarkt ist auf Rekordkurs. Die Konsequenz: Der Leerstand sinkt weiter, die Spitzenmieten steigen Seite 8

Mehr Platz für Unternehmensgründer – Das Forum AutoVision in Wolfsburg hat ein neues Gebäude bekommen. Der InnovationsCampus8 bietet Raum für 180 Arbeitsplätze und kommt ohne Klimaanlage aus. Der Grund: tausende Quadratmeter Klimadecken Seite 12

Im Gespräch mit...

Seite 10

„Wohnungen mit auskömmlichen Renditen“, Jörn Stobbe, Chief Operating Officer bei Union Investment Real Estate. Über den offenen Wohnimmobilienfonds für Privatanleger, der Ende Juli aufgelegt wird, die Beteiligung an ZBI und den Nutzen eines PropTech Innovation Awards

3 Fragen an

Seite 13

„Wir wollen unseren Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten“, Lars Hansen, Geschäftsführer der Robert Vogel GmbH & Co. KG. Über das neue Wohnungsbauprojekt in Winterhude, 9 €/qm Kaltmiete und die Zukunft von Tiefgaragen

Zu guter Letzt

Seite 16

Grüne Perspektive für grauen Flakbunker – Der Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg auf dem Heiligengeistfeld soll aufgestockt und begrünt werden. Die Pläne stoßen nicht überall auf Gegenliebe

Impressum

Seite 16

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Hamburg hat das „Sommerloch“ mehr als publikumswirksam gestopft. Wenn auch nicht freiwillig. Landesweit wurde über die Krawalle im Herzen der Stadt berichtet. Stundenlang über die Idioten, die Randalen mit demokratischer Meinungsfreiheit verwechseln, diskutiert. Und jetzt wird die Frage debattiert, ob **Olaf Scholz** als Erster Bürgermeister die Konsequenzen ziehen und zurücktreten muss.

Belassen wir es dabei. Eines steht jedenfalls fest: Die Hamburger lassen sich nicht unterkriegen und können beherzt zupacken, wenn es daran geht, ihre Stadt wieder aufzuräumen. Hoffentlich erinnern sich die Verantwortlichen auch in ein paar Wochen noch an ihre Versprechen, die Geschädigten finanziell zu unterstützen – es wäre nicht das erste Mal, dass solche in der Eile der populistischen Anbiederung hinaus trompeteten Zusagen später schlicht in Vergessenheit geraten. So, damit auch genug zu diesem Thema.

Lassen Sie uns über der Emsland reden. Ja, richtig, das Emsland. Das **IW** in Köln will herausgefunden haben, dass hier zu viele Wohnimmobilien gebaut wurden. Und nicht nur hier: In etlichen ländlichen Regionen würden weit über den Bedarf hinaus neue Eigenheime entstehen. Um zu verhindern, dass durch überbordenden Neubau künftig Leerstände entstehen, sollten die dortigen Kommunen keine Bauflächen mehr ausweisen und Baugenehmigungen mit harten Auflagen verknüpfen: „Wer neu bauen möchte, muss im Gegenzug Leerstand abbauen.“ Tja, das können wir natürlich so nicht stehen lassen ...

Apropos Wohnungsbau. In Hamburg plant die **Robert Vogel GmbH & Co. Kg** in Winterhude ein neues Wohnungsbauprojekt auf eigenem Grund und Boden. Das Besondere: Die Miete soll dort weniger als 9 €/qm betragen – zumindest in den ersten fünf Jahren. Wie das geht? Für die Antwort scrollen Sie auf Seite 13

Lesen Sie auch bitte unser Interview mit Jörn Stobbe, der seit Februar als Chief Operating Officer bei **Union Investment Real Estate (UIRE)** für die Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse verantwortlich ist. Er ist für den neuen offenen Wohnimmobilienfonds für Privatanleger verantwortlich, der noch in diesem Monat aufgelegt werden soll. Warum sich auch die UIRE plötzlich für Wohnen interessiert Seite 10

Genießen Sie den Rest-Sommer, wo auch immer Sie ihn verbringen und viel Vergnügen beim Stöbern durch unseren Brief,



Susanne Osadnik Ihre Susanne Osadnik



Niedersachsen/Emsland

„Sozialistische Züge“

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) fordert einen Baustopp in ländlichen Räumen – und verweist als Beispiel auf das Emsland. Dabei kann diese Region mit besonders hohem Bevölkerungswachstum auftrumpfen

Schweinemast und Güllegestank, das verbinden die meisten Menschen mit dem Emsland. Eine Einschätzung, genährt von unzähligen Medienberichten über Protestaktionen von Tierschützern wie PETA gegen Mastbetriebe im niedersächsischen Landkreis an der Grenze zu den Niederlanden. Offenbar verorten auch Immobilienforscher des **IW** in Köln das Emsland primär als Agrarregion. Darauf deutet zumindest, dass sie den Landkreis in ihrer Studie „Wohnungsmangel in den Städten – Leerstand auf dem Land“ als ein Paradebeispiel für Fehlallokationen von Kapital und Ressourcen an den Immobilienmärkten aufführen.

Die These: In den Großstädten würden, gemessen an der Nachfrage, zu wenige neue Wohnungen geschaffen. In etlichen ländlichen Regionen hingegen würden weit über den Bedarf hinaus neue Eigenheime entstehen – etwa im Emsland. Dort seien „zwischen 2011 und 2015 mehr als 1.060 Wohnungen mehr entstanden, als auf Basis der demografischen Entwicklung und der Leerstände zu erwarten gewesen wäre“, heißt es in der Studie. „Zu rund 80 Prozent handelt es sich dabei um große Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser.“ Um zu verhindern, dass in ländlichen Regionen durch überbordenden Neubau künftig Leerstände entstehen, sollten die dortigen Kommunen keine Bauflächen mehr ausweisen und Baugenehmigungen mit harten Auflagen verknüpfen: „Wer neu bauen möchte, muss im Gegenzug Leerstand abbauen.“

Wer das Papier gelesen hat und die Geschehnisse zwischen Ems, Bourtanger Moor und Lingener Höhe nur sporadisch über Fernsehen und Presse aus der Distanz verfolgt, muss den Eindruck gewinnen, im Emsland würden sich Bauern mit qualvoller Tiermast so die Taschen füllen, dass sie ein neues Haus nach dem anderen in die Landschaft klotzen können – während gleichzeitig immer mehr alte Gebäude ungenutzt vor sich hingammeln.

Ein fokussierter Blick auf die Region hingegen zeichnet ein ganz anderes Bild: Rund um Meppen, Papenburg und Haselünne gibt es nicht nur Mastbetriebe, sondern auch etliche Maschinen-, Motoren- und Fahrzeugbauer. Zudem hat dort die **Nordland Papier** ihren Sitz, mit einer Produktionskapazität von 1,4 Mio. Tonnen pro Jahr einer der größten europäischen Hersteller von Feinpapier. Dann gibt es dort die

Glunz AG, einer der bedeutendsten Holzwerkstoffproduzenten des Kontinents, und schließlich die **Meyer-Werft** in Papenburg – einer der größten Hersteller von Kreuzfahrtschiffen weltweit.

Was all diese Unternehmen gemeinsam haben: Sie sind wirtschaftlich erfolgreich – und stellen deshalb Jahr für Jahr mehr Mitarbeiter ein. Die Folge: Die Zahl der Einwohner wächst stetig. Inzwischen leben mehr als 316.000 Menschen im Landkreis. Dessen Landrat Reinhard Winter spricht denn auch von einer „rasanten Bevölkerungsentwicklung“. Waren 2011 noch rund 1.000 Einwohner mehr zu- als fortgezogen, betrug 2015 das Plus beim Wanderungssaldo mehr als 4.000 Neubürger. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg von 2011 bis 2015 um 15.755 Menschen oder 14,4 Prozent. „Bis Juni vergangenen Jahres kamen weitere knapp 3.000 Beschäftigungsverhältnisse hinzu“, sagt **Matthias Günther**, (Foto), Vorstand des **Pestel-Instituts** in Hannover. Seine Schlussfolgerung: Das negative Urteil der IW-Analysten sei „nicht nachvollziehbar“.



Es sei nicht gut, mit der Bezeichnung „ländlicher Raum“ zu suggerieren, es würde in diesen Regionen „quasi automatisch Einbahn-Pendlerströme geben: vom Land raus – rein in die Zentren“, sagt Günther. Dieses stereotype Muster lasse sich auf das Emsland – wie auch auf etliche andere ländliche Regionen – nicht übertragen: „Dort gibt es einen Einpendlerüberschuss – also mehr Menschen, die zur Arbeit ins Emsland fahren als umgekehrt“, sagt der Institutschef.

Nun ist Günthers Urteil das Resultat einer Schnellanalyse der IW-Studie im Auftrag des Bündnisses „Impulse für den Wohnungsbau“, in dem 30 Organisationen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen sind – mit hin also ein Lobbyverband, dessen Mitglieder davon profitieren, wenn neue Häuser entstehen. Auch „neutrale“ Experten sind verwundert über das Papier des als wirtschaftsnah geltenden Kölner Instituts. „Die Forderung nach einem Baustopp in ländlichen Räumen hat sozialistische Züge“, sagt **Günter Vornholz**, (Foto nächste Seite), Professor für Immobilienökonomie an der **EBZ Business School** in Bochum und Leiter



Norddeutschland

Hannover: Prelios managt „A2 Center“

Prelios übernimmt das Centermanagement und die Vermietung für das „A2 Center“ nahe Hannover. Das Einkaufszentrum war ist kürzlich von der Krieger-Gruppe an einen **Redevco**-Fonds verkauft worden. Das Objekt hat eine Einzelhandelsfläche von 35.000 qm, etwa 2.000 Parkplätze und 32 Läden. Es ist Teil des 150.000 qm umfassenden Gewerbeparks Altwarmbüchen / Isernhagen und wurde 1967 als **Real**-Kaufcenter eröffnet, in den 1970er Jahren als Fachmarktzentrum ausgebaut und 2013 in ein Hybridcenter mit einer Mall im Erdgeschoss und ersten Geschoss umgewandelt.

Marktanalyse beim Gewerbeimmobilienfinanzierer **Deutsche Hypo** in Hannover. „Wer im Eigentum leben will, muss selbst entscheiden können, ob er neu baut oder ein altes Haus modernisiert.“



Zudem würde sich das Wohnungsangebot in den Großstädten nicht verstärken, wenn Menschen in ländlichen Regionen der Bau neuer Eigenheime verwehrt werde, sagt Vornholz. „Wenn im Emsland keine Häuser mehr gebaut werden dürften, könnten Handwerksbetriebe aus Papenburg nicht einfach Hamburg fahren, um dort Wohnungen zu errichten.“

Das Emsland ist übrigens nicht das einzige Beispiel für vermeintlich unnötigen Neubau in ländlichen Räumen, das die IW-Analysten aufführen. Angeprangert wird auch, dass im Landkreis Vorpommern-Greifswald zwischen 2011 und 2015 gleich 660 Wohnungen mehr als benötigt neu entstanden seien. Allerdings ist der nordöstliche Kreis Deutschlands nicht nur schrumpfende Region. Die Stadt Greifswald als Wissenschafts- und Technologiestandort sowie der Urlaubsort Bad Doberan verzeichnen dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung in Schwerin zufolge seit 2002 wachsende Einwohnerzahlen. Zudem sind landesweit in etlichen Küstenorten Mecklenburg-Vorpommerns in den vergangenen Jahren neue Häuser und Wohnungen entstanden – als Feriendomizile. □



Erstes Investment
in der Anbindung

Intelligente Immobilienvernetzung in Deutschland

Optimieren Sie Ihre Anlagestrategie mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland II. Im Anlagefokus stehen Immobilien an deutschen Metropolregionen sowie A- und B-Standorten. Der offene Immobilien-Spezial-AIF streut über verschiedene Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten. Dabei investiert die Strategie in die Segmente Core / Core Plus, ergänzt um Manage-to-Core.

> Erfahren Sie mehr



Hamburg

Projektentwickler **Becken** hat den Grundstein für das Mühlenquartier „Meine Königsreihe“ gelegt. Bis Anfang 2019 baut Becken für die **MEAG** 119 Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 84 Tiefgaragenstellplätze. Das Quartier bietet insgesamt rund 9.300 qm Wohnfläche, verteilt auf Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. In direkter Nähe: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Vollvermietung im Chilehaus: **Union Investment** (UI) hat mit der **unisonSteadfast AG**, einem internationalen Versicherungsmakler-Netzwerk, einen Mietvertrag von rund 470 qm abgeschlossen. Das Chilehaus wird seit dem Ankauf im Jahr 1993 im Bestand des Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland** geführt. Zuletzt hatte UI 805 qm Einzelhandelsfläche an die **Sesselei**, einen Spezialisten für Sessel, Sofas und gesundes Sitzen, sowie 770 qm Bürofläche an das Bauunternehmen **BAM Deutschland AG** vermietet.

Im Quartier Elbbrücken der HafenCity, in unmittelbarer Nähe der Haltestellen Elbbrücken der U4 sowie der S3 und S31, soll ein **Kongresshotel** entstehen. Anhandnehmer für das Grundstück und Bauherr für das Hotel ist die **ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG**. Das Kongresshotel soll mindestens 500 Zimmer bekommen und im internationalen 4-5-Sterne-Segment angesiedelt sein. Allein der Ballroom (Konferenzsaal) ist für bis zu 1.300 Gäste geplant. Auch Büroflächen könnten integriert werden. Ab Anfang 2018 startet der Architekturwettbewerb. Im Frühjahr 2021 könnte der Bau beendet sein.

Emden

Rosige Zukunft für eine rostige Immobilie

Fast 14 Jahre lang wurde um die alte Kaufhalle in der Emdener Innenstadt gestritten. Jetzt ist eine Lösung für das Gebäude in Sicht. Der Rat der Stadt hat den Verkauf der Immobilie an die Oldenburger Projektentwicklungsgesellschaft List Retail Development beschlossen

Damit ist der Weg endgültig frei für ein neues innerstädtisches Quartier. Ob auch die Diskussion „Abriss oder Sanierung“ vom Tisch ist? Wer weiß. Auf unsere Anfrage erhielten wir von List folgende Antwort: „Die Emdener Kaufhalle wird aller Voraussicht nach revitalisiert und nicht abgerissen.“

Somit könnte endlich mit der Revitalisierung der ehemaligen Kaufhalle, dem Bau eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses sowie eines Parkhauses begonnen werden. Insgesamt soll ein zweistelliger Millionenbetrag investiert werden, um bis 2019 auf 17.500 qm Fläche einen Mix aus Handel, Hotel, Gastronomie, Büro/Dienstleistung und Parken entstehen zu lassen.

Die Stadt Emden hat das Kaufhallengelände 2010 erworben – nach Jahren der Verhandlung mit zig verschiedenen Akteuren, die in komplizierten Eigentumsverhältnissen miteinander verstrickt waren. Dann suchte man nach einem Konzept, das gleich die gesamte Innenstadt aufwerten sollte. Die Wahl fiel auf den Vorschlag von List: Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind als Einzelhandelsfläche vorgesehen, die über die Haupteingänge an der Neutorstraße erschlossen werden. Über das zweite und dritte Obergeschoss des Kaufhallengebäudes wird noch mit einem Unternehmen aus der Budget-Hotellerie verhandelt. Insgesamt soll ein Hotel mit 93 Zimmern entstehen. Das oberste Staffelniveau wird Platz für Gastronomieflächen bieten – inklusive Dachterrasse und eine Sky Lounge. In direkter Nachbarschaft zur Kaufhalle entsteht ein mehrgeschossiges Büro- und Geschäftshaus, für das ebenfalls Mischnutzung vorgesehen ist. □



Blick auf die Stadt Emden; Quelle: Fotolia



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



Martin Schellein
Leiter Investment Management Europa
Union Investment

Unser Investmentkurs: ein breites Anlagespektrum mit klarem Qualitätsziel.



Wir investieren vorausschauend. In zukunftsfähige Immobilien.

Den breiten Investmentauftrag unserer Fonds setzen wir in unserem Heimatmarkt Deutschland konsequent um – mit hohem Qualitätsbewusstsein und einem starken Partnernetzwerk. Unser Anlagespektrum reicht von klein- bis großvolumigen Investments, in den Top-7-Ballungszentren und dynamischen Sekundärstädten, von Büro- über Logistik- bis hin zu Wohnimmobilien und gemischt genutzten Objekten. Kommen wir ins Geschäft.

Erfahren Sie mehr über vorausschauende Immobilien-Investments:
www.union-investment.de/realestate



Hamburg

Die **Völckers & Cie Immobilien GmbH**, Partner der **Nai apollo group**, hat in Uhlenhorst eine Bürofläche von 600 qm vermietet. Eigentümer der Immobilie im Hans-Henny-Jahnn-Weg 49 ist die **Günther Franke Gruber Bauherren GmbH**. Der neue Mieter ist die **Schulenberg & Schenk Rechtsanwälte und Steuerberatung GbR**, die zuvor ihr Büro auf der anderen Seite der Alster, am Rotherbaum, hatte.

Zalando will in der Hamburger Innenstadt ein stationäres Geschäft eröffnen. Verhandelt wird über eine Fläche im früheren **Thalia**-Standort in den Großen Bleichen 19. Ein weiterer Mietinteressent soll Depot sein.

Die **Regus-Gruppe**, Anbieter von Business Centern und Co-Working-Flächen, hat im Gorch-Fock-Wall 1a / Dammtorwall 4, rund 3.500 qm Bürofläche angemietet. Im Büro- und Geschäftshaus „Work Life Center“ eröffnet Regus im April 2018 erstmals in Hamburg ein Co-Working-Center der Marke „SPACES“. Den Co-Working-Pionier aus den Niederlanden hatte Regus 2015 erworben. Weitere „SPACES“ entstehen derzeit in Düsseldorf und Berlin.

Die **Hamburger Sparkasse (Haspa)** hat eine Gesellschaft zur Beteiligung an Immobilienprojekten in Hamburg und Berlin gegründet. Die **Haspa PeB Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft** soll bis zu 100 Mio. € investieren, zunächst in 15 bis 20 Minderheitsbeteiligungen mit einer Einstiegsgrenze von 1 Mio. €. Ziel ist ein gut gemischtes Portfolio aus Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Hamburg

Wohnen statt Parken

Barmbek-Süd bekommt noch mehr Wohnungen – direkt an der U-Bahn Dehnhaide. Weichen muss dafür der Park+Ride-Parkplatz. Das ist ganz im Sinne des Senats, der den Pendlerverkehr am liebsten ganz vor die Tore Hamburgs verbannen will. Dennoch hat es fast fünf Jahre gedauert, bis das Gebiet dem Wohnungsbau endlich zur Verfügung steht

Neben 46 Eigentumswohnungen (3.600 qm) entstehen 101 Mietwohnungen (6.200 qm), 44 davon im 1. und 2. Förderweg direkt an der U-Bahn Dehnhaide. Hamburg Team will insgesamt 39 Mio. € in das Bauprojekt investieren.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Durchführung des Bauvorhabens in dieser Größenordnung war die Aufgabe des Park+Ride-Parkplatzes an der U-Dehnhaide. Der erfüllt nicht mehr die Anforderungen, die das neue 2013 vom Senat in Auftrag gegebene Entwicklungskonzept für P+R-Parkplätze formuliert. Danach soll der Pendlerverkehr möglichst bereits am Stadtrand auf den öffentlichen Personennahverkehr verlagert werden. Mit der Aufgabe des Parkplatzes gibt es jetzt die Chance für Wohnungsbau in dieser zentralen Lage. Für das Großprojekt hat Hamburg Team noch weitere Grundstücke von privaten Eigentümern erworben.

Fast fünf Jahre habe es gedauert, um die brachliegenden Flächen – insgesamt 4 Grundstücke – zu reaktivieren und hier die Grundlage für den Wohnungsbau zu schaffen, sagt Hamburg-Team-Chef **Peter Jorzick**: „Ein schönes Beispiel dafür, wie zeitintensiv und komplex es oft ist, überhaupt erst einmal die Grundvoraussetzungen für den Wohnungsbau in innerstädtischen Lagen herzustellen.“

Die Neubauten nach dem Entwurf von **APB.Architekten** sind als zusammenhängender Baukörper mit 5 bis 7 Geschossen geplant. Sie erhalten zu den Außenseiten Backstein- und zum Hof hin Putzfassaden und nehmen damit Bezug auf das städtische Umfeld. Die Anlage als zusammenhängender Baukörper lässt begrünte Gartenhöfe für die künftigen Nutzer entstehen. Ferner entsteht eine Tiefgarage mit 54 Stellplätzen. Der Baumbestand wird in die Außenraumplanung integriert.

Der Baustart ist den für Herbst geplant, mit der Fertigstellung des gesamten Gebäudekomplexes wird bis Ende 2019 gerechnet. Die Mietwohnungen will Hamburg Team in den Fonds „Hamburg Team Urbane WohnWerte“ der **Hamburg Team Investment Management GmbH** einbringen, die die Wohnungen langfristig verwalten wird. □



Meinungssplitter

„Als Faustregel gilt, dass die monatliche Rate 35 Prozent des Familiennettoeinkommens nicht übersteigt. Zu diesem Einkommen zählen die Verdienste aller Familienmitglieder, feste Einkünfte durch Nebenjobs, Mieteinnahmen, Unterhaltszahlungen, das Kindergeld und feste Zinsen auf Ersparnisse“, **Anne Ahler**, Dr. Klein, zur Einschätzung, wie viel Haus man sich leisten kann.

„Pro Jahr sollen mittlerweile 10.000 Wohneinheiten neu entstehen. Damit könnte zwar mittel- bis langfristig dem Angebotsengpass begegnet werden, der akute Nachfrageüberhang bleibt jedoch bestehen. Dies zeigt auch die Leerstandsquote, die mit 0,7 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau liegt“, **Udo Cordts-Sanzenbacher**, BNP Paribas Real Estate GmbH, zum Hamburger Wohnungsmarkt.



„Wenn eine Rhetorik von ‚letzter Chance‘, ‚große Lösung‘ und ‚Totalumbau‘ bemüht wird, ist das häufig ein Zeichen dafür, dass die Vernunft über Bord geht. Innenstadtentwicklung hat viel mit Umsicht und Entwickeln zu tun, wie der Name schon sagt – mit Abrissbirne und Monopolbildung aus unserer Sicht eher nicht“, **Claudia Bernhard**, (Fotonachweis: F. Scheffka), Die Linke, zur Debatte um den Innenstadtumbau in Bremen.

„Das kürzlich abgeschlossene Wettbewerbsverfahren zur Zukunft der City Hof Häuser mit dem vorhersehbaren Ergebnis war eine Farce. Es ging nie um die Frage: Sanierung oder Neubau. Es drängt sich vielmehr der Verdacht auf, dass der rot-grüne Senat von Anfang an den Abriss der Häuser wollte. Das wurde durch die Aussage des Finanzsenators Peter Tschentscher in der Bürgerschaft, als er von einer „asbestverseuchten Schrottimmoblie“ sprach, noch einmal deutlich“, **Jens P. Meyer**, FDP-Fraktion Hamburg.

Mieter zufrieden, Mieterhöhung wahrscheinlich

Ein Großteil der Mieterinnen und Mieter sind mit ihrer derzeitigen Miethöhe zufrieden bis sehr zufrieden. Zu diesem Ergebnis kommt die repräsentative Studie „Mieterzufriedenheit in Deutschland“, die das **Institut für Demoskopie Allensbach** im Auftrag der **Wertgrund Immobilien AG** auf Grundlage einer Befragung von 1.459 Personen durchgeführt hat.

Die Durchschnittsmiete aller befragten Mieter belief sich inklusive Nebenkosten auf 673 €; auf dem Land 642 €, in **Hamburg** und anderen Top-Städten zahlt man durchschnittlich 725 €. 69 Prozent der Befragten in den Metropolen berichteten von leichten, nur 3 % von starken Mieterhöhungen. Zudem zeigt sich, dass Immobilienunternehmen die Miete nicht häufiger erhöhen als städtische Unternehmen. Zukünftige Mieterhöhungen befürchteten 45 % aller befragten Mieter. Dabei fallen die Ergebnisse je nach Standort allerdings sehr unterschiedlich aus: Während auf dem Land nur 34 Prozent der Befragten an eine mittelfristige Erhöhung ihrer Miete glaubten, lag der Anteil in den Top-5-Städten bei ganzen 73 %.



Hamburg

Hoch, höher, Hamburg

Der Büromarkt der Hansestadt ist auf Rekordkurs. Allein in den ersten sechs Monaten des Jahres wurde ein Viertel mehr Fläche vermietet als im Vorjahr. Die Konsequenz: Der Leerstand sinkt weiter, die Spitzenmieten steigen

Im 1. Halbjahr 2017 wurde 25 % mehr Fläche vermietet und eigengenutzt als im Vorjahreszeitraum. Nach Berechnungen von **Grossmann & Berger**, Mitglied von **German Property Partners (GPP)**, erzielte der Hamburger Büromarkt mit einem Flächenumsatz von rund 300.000 qm ein Rekordergebnis. Mit einem Anteil von rund 8 % und 25.000 qm spielten die Eigennutzer für das Gesamtergebnis nur eine untergeordnete Rolle. „Die neue Halbjahresbestmarke spiegelt die Marktbewegung wider. Angesichts der aktuellen Gesuche von größeren Unternehmen, die eine kurzfristige räumliche Neupositionierung am Standort Hamburg anstreben, scheint ein Jahresumsatz von 600.000 qm in Reichweite“, sagt **Andreas Rehberg**, Geschäftsführer von Grossmann & Berger.

City Süd stärker als die City

Zum Ende der ersten Jahreshälfte ging die City Süd im Ranking der Teilmärkte als Sieger hervor und überholte die City. Mit 84.900 qm entfielen rund 28 % des Flächenumsatzes auf die City Süd. Neben dem Großmietvertrag von Olympus mit 34.500 qm im 2. Quartal trugen diverse größere Abschlüsse aus dem 1. Quartal, wie etwa die beiden Verträge der Behörde für Schule und Berufsbildung über rund 8.400 qm und 6.400 qm (Amsinckstraße 28/34) zum Ergebnis bei.

Mit 64.800 qm wurden in der City rund 20.000 qm weniger vermietet als in der Bürostadt City Süd. Somit belegte der traditionell umsatzstärkste Teilmarkt mit einem Anteil von 22 % lediglich Platz zwei. Als größter City-Abschluss mit rund 7.800 qm wurde der Mietvertrag des Anbieters von Coworking-Flächen **WeWork** im „Hanseforum“ (Axel-Springer-Platz 3) aus dem 1. Quartal verbucht. Im 2. Quartal kam mit dem Vertragsabschluss von **Regus** über 3.400 qm Fläche im „Work Life Center“ (Gorch-Fock-Wall 1a) ein weiteres Business Center als zweitgrößter Abschluss hinzu.

Verarbeitendes Gewerbe durch Olympus vorn

Der **Olympus**-Großanmietung geschuldet entfiel mit einem Anteil von rund 19 % (57.600 qm) knapp ein Fünftel des Flächenumsatzes auf Unternehmen aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe. Platz zwei belegte die seit jeher umsatzstarke Beratungsbranche, die auf einen Anteil von 16 % (48.000 qm) kam.

Mit knapp 5.700 qm war die Anmietung von **Publicis Pixelpark** im „Bieber-Haus“ am Heidi-Kabel-Platz 2 (St. Georg) der größte Vertragsabschluss

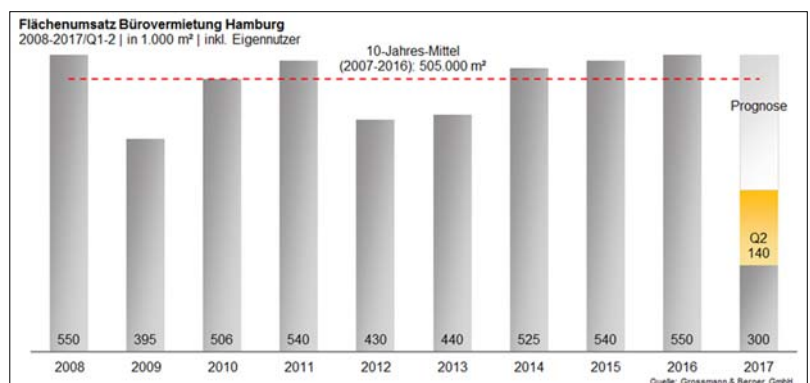
dieser Branche. Drittstärkster Flächenabnehmer war der Bereich Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen mit knapp 11 % (33.000 qm). Auf Platz vier folgten Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von knapp 16 % (48.000 qm). Größte Abschlüsse dieser Branche waren die beiden Business Center Konzepte **WeWork** und **Regus** mit 7.800 qm und 3.400 qm. „Die große Nachfrage von Business Centern mit verschiedensten Konzepten zeigt, dass auch in Hamburg flexible Office-Lösungen zunehmend nachgefragt werden und Arbeits- und Organisationsformen vielfältiger werden“, so Rehberg.

Spitzenmiete verteuert sich um mehr als 8 Prozent

Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) stieg gegenüber dem Vorjahr um 8,2 % von 24,50 auf aktuell 26,50 €/qm. Im gleichen Zeitraum sank die flächengewichtete Durchschnittsmiete leicht von 14,90 auf 14,80 €/qm, während sie im Vorquartal noch bei 15,00 €/qm lag.

Leerstandsrate erstmals seit 10 Jahren unter 5 Prozent

Zum Ende des 1. Halbjahres sank die Leerstandsrate inklusive Untermietflächen in Hamburg von 5,4 % im Vorjahresquartal auf nun 4,9 %. Das kurzfristige Flächenangebot betrug nur noch rund 666.700 qm. „Auch wenn ein Großteil der Nutzer die veränderte Situation nicht wahr haben will, bei einem Leerstand unter der 5 %-Marke muss man von Flächenknappheit sprechen. So ist der Markt für kleine Büros unter 250 qm so gut wie leer gefegt. Auch bei größeren Flächen wird es eng. Teilweise verhandeln derzeit mehr als drei Nutzer auf einen Standort“, so Rehberg. □





Hamburg

Neue Höchstpreise für Wohneigentum

Laut **bulwiengesa** werden in den innerstädtischen Lagen Hamburgs zurzeit weniger Eigentumswohnungen (ETW) vermarktet als im Vorjahr. In 49 Projekten werden 1.429 ETW (-25 %) mit knapp 143.000 qm Wohnfläche offeriert. Der Vermarktungsstart 17 weiterer Projekte mit mehr als 480 Wohneinheiten steht jedoch unmittelbar bevor. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, wie die zumeist guten Vermarktungserfolge belegen, so bulwiengesa. Weil die Nachfrage größer als das Angebot ist, sind die Kaufpreise nochmals gestiegen: Der Kaufpreismedian liegt mit 6.280 €/qm rund 10 % über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Projektgröße von 29 ETW ist im Vergleich zum Vorjahr konstant. Ebenfalls stabil zeige sich die durchschnittliche Wohnfläche von knapp 100 qm; sie sei jedoch stark lageabhängig. So beträgt die mittlere Wohnfläche bei Projekten mit einem Durchschnittspreis bis 6.000 €/qm gut 87 qm, bei höherpreisigen Projekten, die sich in der Regel in gefragten Lagen an Alster und Elbe befinden, mit einem Durchschnittspreis ab 8.000 €/qm dagegen 143 qm.

Hochhäuser werden auf Brandschutz geprüft

Die Feuerwehr Hamburg und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wollen die Fassadendämmung sämtlicher Hochhäuser in der Stadt auf brennbare Materialien überprüfen lassen. In Hamburg gibt es 611 Hochhäuser. Davon sind 230 reine Wohnhäuser, 285 Bürogebäude und 96 haben eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Anstoß für die Überprüfung ist der Hochhausbrand in London im Juni, der mindestens 80 Menschen das Leben kostete.

Stimmen zum Hamburger Büromarkt



„Projektentwickler sollten in dieser Marktlage die Chance nutzen, mehr spekulativ zu bauen. Viele Mieter, darunter auch Großnutzer, sichern sich jetzt bereits Flächen, die sie erst in zwei bis drei Jahren beziehen können. Bezogen auf den Flächenumsatz erwarten wir eine dynamische zweite Jahreshälfte, die die Marke des Vorjahres übertreffen könnte“, **Andreas Rehberg, Grossmann & Berger.**

„Für die Vermieter geht diese Entwicklung mit einer stetigen Verbesserung ihrer Verhandlungsposition einher. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Bereitschaft Incentives zu gewähren, insbesondere bei hochwertigen Flächen in den zentralen Bürolagen, weiter abnimmt“, **Artur Kraft, Angermann Real Estate Advisory AG,** zur aktuellen Leerstandsquote von unter 5 %.



„Die positive Stimmung am Markt deutet auf ein dynamisches zweites Halbjahr hin, sodass ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres durchaus realistisch ist. Inwieweit sich dies kurzfristig auf das Mietpreisniveau auswirken wird, bleibt aus heutiger Sicht noch abzuwarten ...“, **Heiko Fischer, BNP Paribas Real Estate.**

„Neben den bekannten Akteuren aus Frankreich, Großbritannien und den USA sind mittlerweile auch Südamerikaner an Immobilien in Hamburg interessiert ... Die Nachfrage ist nach wie vor extrem gut, so dass die Büro-Spitzenrendite stabil bei 3,25 % liegt und nur noch von Berlin mit 3,0 % unterboten wird“, **Sarah Cervinka, JLL Hamburg.** □





Im Gespräch mit...

Jörn Stobbe. Der 51jährige Volljurist ist seit Februar als Chief Operating Officer bei **Union Investment Real Estate** für die Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse verantwortlich. Als Diplom-Immobilien- und Wohnungswirt verfügt das neue Mitglied der Geschäftsführung über die nötige Expertise für das jüngste Produkt des stark expandierenden Immobilienfonds-anbieters der Volks- und Raiffeisenbanken – einen offenen Wohnimmobilienfonds für Privatanleger, der Ende Juli aufgelegt wird.

„Wohnungen mit auskömmlichen Renditen“

Herr Stobbe, bislang konzentrierten sich Anbieter Offener Immobilienfonds fast ausschließlich auf Gewerbeliegenschaften. Jetzt startet die Union Investment mit dem neuen Unilmmo: Wohnen ZBI. Warum der Vorstoß in das neue Terrain?

Stobbe: Mietwohnungen mit ihren niedrigen Leerstands-raten und stetigen Cash Flows sind zu sehr attraktiven Investments für Anleger geworden. Insbesondere, wenn ihnen über die Anlage in einem Fonds ein breit diversifiziertes Portfolio zur Verfügung steht, mit dem sie Risiken reduzieren und Chancen erhöhen können.

Deshalb hat die Union Investment im März 49,9 Prozent der Anteile an der ZBI Zentral Boden Immobilien AG erworben?

Exakt. Für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es durchaus herausfordernd, Wohnungsbestände so kostengünstig zu managen, dass am Ende attraktive Renditen für die Anleger erzielt werden. Im Gegensatz zu Büroimmobilien, Hotels oder Shoppingcentern haben Sie es bei einem Wohnungsportfolio eben nicht mit einer kleinen Zahl von Nutzern zu tun, sondern mit Tausenden Mietern in kleinen Einheiten.

Und mit der Beteiligung an der ZBI ist das nun leichter?

Die ZBI ist ein deutschlandweit tätiger Wohnimmobilienspezialist, der über viele Jahre hinweg gezeigt hat, dass er erfolgreich Wohnungsportfolios bewirtschaften kann. Mit diesem Partner sind wir nun in der Lage, den lange geplanten Schritt in dieses Marktsegment zu vollziehen. Die Partnerschaft mit



der ZBI spiegelt sich auch im Namen des Fonds – Unilmmo: Wohnen ZBI – wieder.

Es dürfte nicht leicht sein, ein renditeträchtiges Portfolio aufzubauen. Die Wohnungspreise sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen...

In der Tat sind in den Großstädten, den sogenannten A-Standorten, Wohnungen heute oft sehr teuer. Dies gilt selbst bei Portfolioankäufen. Aber wenn Sie den Fokus nicht auf Berlin, Hamburg, Frankfurt oder München richten, sondern auf die deutschen B- und C-Standorte, können Sie Wohnungen mit auskömmlichen Renditen erwerben.

Eine höhere Rendite geht in der Regel mit einem höheren Risiko einher. Die Leerstandsgefahr dürfte in den B- und C-Städten langfristig höher sein als in den großen Metropolen.

Zum einen ist das Neubauvolumen in den B- und C-Städten deutlich geringer als in den A-Städten. Zum anderen gibt es zahlreiche gesunde mittelgroße und auch kleinere Städte, die ebenfalls sehr dynamisch wachsen, weil dort leistungsstarke Unternehmen neue Arbeitsplätze schaffen. Und genau auf solche Standorte konzentrieren wir uns beim Ankauf für den Fonds. Das Anlageuniversum des Unilmmo: Wohnen ZBI umfasst Wohnimmobilien unterschiedlicher Größe, verschiedenster Struktur und ist deutschlandweit verteilt. Der Investitionsfokus liegt auf Wohnraum für die breite Bevölkerung.

**Sie beginnen mit einem Startvolumen von rund 650 Mio. €
Wo sehen Sie den Fonds in ein paar Jahren?**



Wir gehen davon aus, dass der Unilmmo: Wohnen ZBI in einigen Jahren die Schwelle von 1 Mrd. € überschreiten wird.

Sie konkurrieren mit dem Fonds um die Gunst der Anleger mit den großen börsennotierten Wohnungsunternehmen. Die Aktienkurse der Deutsche Wohnen, LEG und Vonovia sind in den vergangenen drei Jahren um mehr als 60 Prozent gestiegen und dennoch liegen deren Dividendenrenditen größtenteils oberhalb der Marke von drei Prozent.

Die Börse ist keine Einbahnstraße. Kurse, die hoch steigen, können auch tief fallen. Dieses Risiko wollen institutionelle und private Anleger meiden, die in Offene Immobilienfonds investieren. Sie suchen stabile Erträge gepaart mit einem geringem Kursverlustrisiko. Genau das bieten wir ihnen mit einem diversifizierten Portfolio an Wohnungsbeständen aus B- und C-Städten, die wir anhand der Kriterien hohe Wirtschaftskraft, tiefer Leerstand und gute Lage identifiziert haben.

Sie fahren den Fonds mit einer niedrigen Fremdkapitalquote. Eine Reaktion auf die Leitzinserhöhungen in den USA?

Der Unilmmo: Wohnen ZBI speist seine Investments in der Tat vornehmlich aus dem Eigenkapital der Anleger. Das erhöht nochmals die Stabilität. Mit höheren Fremdkapitalquoten könnten wir zwar die Renditen ein Stück weit hebeln. Fremdkapital wird aber zum Fluch, wenn die Zinsen steigen. Dann verteuert es die Refinanzierungskosten und frisst einen Teil der Erträge auf. Angesichts von inzwischen drei Leitzinserhöhungen in den USA und der sich immer weiter verbessernden Konjunkturdaten aus der Eurozone zeichnet sich eine nachhaltige Trendwende an der Zinsfront ab. Da die Anleger dieses Fonds vor allem stabile Renditen suchen, verzichten wir weitgehend auf Fremdkapital.

Stichwort „Rendite“. Zusammen mit dem German Tech Entrepreneurship Center lobt die Union Investment den PropTech Innovation Award aus. Dort wurde jetzt Preisgeld in Gesamthöhe von 35.000 € verteilt. Rentiert sich dieses Engagement für einen Immobilienfondsanbieter?

Die Digitalisierung stellt die Immobilienbranche vor erhebliche Herausforderungen. Der Prop Tech Innovation Award ist Teil eines umfassenden Programms, mit dem wir die Potentiale der Digitalisierung und der kreativen Ansätze von Start-up-Unternehmen für unsere Immobilien und Fonds aktivieren.

Quasi täglich entwickeln Startups neue Ideen und technische Anwendungsmöglichkeiten. Der PropTech Innovation

Award gibt uns die Möglichkeit, frühzeitig Einblick in diese Entwicklungen zu erlangen und zu sehen, welche Innovationen wir für uns nutzen können.

Gewinner des diesjährigen Awards ist ein Startup, das große Mooskästen vertreiben will, mit denen Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden. Welchen Nutzen kann die Union Investment aus so einer Innovation ziehen?

Ich kann mir sehr gut vorstellen, die Lösung des Hauptpreisträgers Green City Solutions, einen Citytree, in oder vor einem unserer Bürokomplexe aufzustellen und damit die Luftqualität für die dort Beschäftigten zu verbessern. Das würde zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung der Immobilie sorgen. Durch den Wettbewerb haben wir weitere Innovationen identifiziert, die für uns als Immobilienfondsgesellschaft einen noch größeren Nutzen stiften können.

Beispielsweise der Zweitplatzierte, Architrave?

In der Tat. Dieses Berliner Startup hat ein zukunftsweisendes Produkt für elektronisches Dokumentenmanagement und digitale Datenraumlösungen entwickelt, das wir so spannend finden, dass wir mit Architrave über eine konkrete Umsetzung verhandeln. Wenn alle Dokumente über eine Liegenschaft elektronisch aufbereitet sind und per Knopfdruck in einen Datenraum übertragen werden können, kann dies beispielsweise bei einem Objektverkauf deutliche Effizienz- und Zeitvorteile bringen.

Das heißt, Sie könnten sehr viel schneller auf Kaufanfragen von Investoren reagieren und sogar in kurzer Zeit ganze passende Portfolien zusammenstellen?

Richtig. Das würde uns und damit unseren Anleger einen Wettbewerbsvorsprung bei Verkäufen bieten. Wir decken die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab – von der Projektentwicklung über die laufende Bewirtschaftung und etwaige Revitalisierung bis hin zum Verkauf. Unser Ziel ist es, durch digitale Innovationen Effizienzgewinne entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu erzielen und unser Geschäftsmodell weiterzuentwickeln. Das zahlt sich am Ende für unsere Anleger aus.

Das Interview führte Richard Haimann



Hamburg

Beos erweitert Gewerbepark, DHL mietet

Beos erweitert das Flächenangebot der ehemaligen Rotring-Werke in Hamburg-Bahrenfeld von 13.000 qm auf weitere 15.500 qm Büro-, Produktions- und Lagerfläche. Baubeginn ist im August. **DHL** steht als erster Mieter für 4.800 qm fest. Die Fertigstellung soll im 2. Quartal 2018 erfolgen. Das 34.500 qm große Werksgelände hatte Beos 2014 im Auftrag einer internationalen Investorengruppe übernommen. Eines der beiden Bestandsgebäude ist inzwischen abgerissen worden. An der Stelle soll der Neubau entstehen.

Beiersdorf baut neue Zentrale

Die **Beiersdorf AG** errichtet für 230 Mio. € ihre neue Konzernzentrale und erweitert ihr Forschungszentrum in Eimsbüttel. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Das neue sechsgeschossige Hauptquartier mit 95.000 qm wird auf dem Werksgelände an der Tropowitzstraße zwischen Stresemannallee und Wiesingerweg gebaut und ist für 3.000 Arbeitsplätze ausgelegt. Es ersetzt den Konzernsitz auf dem Gelände zwischen Unnastraße und Quickbornstraße, der aber im Besitz des Beiersdorf-Pensionsfonds bleibt. Beiersdorf wird das Gelände selbst entwickeln – und eventuell auch Wohnungen bauen.

Friends & Brgrs: erstes deutsches Lokal in Hamburg

Die Restaurantkette **Friends & Brgrs** eröffnet im „Food Sky“ der Europa-Passage ihre erste deutsche Filiale. Lläuft die Pilotfiliale gut, will Friends & Brgrs deutschlandweit 10 bis 15 Standorte in den nächsten drei bis vier Jahren eröffnen. Das Unternehmen wurde 2014 gegründet und hat fünf Restaurants in Finnland und Dänemark. Die Kette stellt Burger mit frischen Zutaten selbst her; jedes Restaurant hat seine eigene Bäckerei.

Wolfsburg

Mehr Flächen, mehr Platz für Unternehmensgründer

Das Forum AutoVision in Wolfsburg hat ein neues Gebäude bekommen. Der InnovationsCampus8 bietet Raum für 180 Arbeitsplätze und kommt ohne Klimaanlage aus. Der Grund: tausende Quadratmeter Klimadecken

Das Image des Volkswagenkonzerns könnte kaum schlechter sein. Da passt es gut, wenn es mal wieder etwas Positives zu berichten gibt: Auf dem Hauptsitz der **Wolfsburg AG**, die der **Stadt Wolfsburg** und **VW** zu gleichen Teilen gehört, ist der InnovationsCampus 8 fertig geworden. Das Bürogebäude, das für die Wolfsburg AG, Investor und Bauherr, konzipiert wurde, umfasst eine Fläche von 4.200 qm (zusätzliche Nutzfläche von 3.600 qm) und bietet Raum für 180 Arbeitsplätze. Die **Georg Göbel GmbH** mit Sitz in Würzburg übernahm die Ausführung des Rohbaus, während das **Architekturbüro Koller Heitmann Schütz** für die Gestaltung des Komplexes verantwortlich zeichnete. Rund 8 Mio. € wurden in den Bau investiert.

Effiziente Technologie dank Klimadecke

Das Gebäude kommt ohne Klimaanlage aus. Der Grund dafür: Die Nutzung von Klimadecken, bei denen mittels Betonkernaktivierung thermische Regulierung erzeugt wird; Heizung und Kühlung des Gebäudes erfolgt so automatisch. Dafür wurden 2.682 qm Klimadecken verlegt. „Wir profitieren zum einen von der optimalen Temperierung durch den Einsatz der ELBE Klimadecke. Zum anderen haben uns auch die deutliche Beschleunigung des Bauablaufes und das angenehme Raumklima überzeugt“, sagt **René Bamberg** von der Wolfsburg AG. Und kostengünstig sei es auch gewesen.

Seit 1999 existiert das Forum AutoVision der Wolfsburg AG, zu dem auch der nunmehr achteilige Gebäudekomplex InnovationsCampus gehört, als Ausgangspunkt für Unternehmensgründung und Strukturentwicklung. Der Baukörper wurde dabei unter Fortführung der städtebaulichen Struktur östlich vom SE-Zentrum der Wolfsburg AG errichtet. Mit dem Bau des viergeschossigen Gebäudes wurde der Bedarf an weiteren Mietflächen gedeckt. □

© Photodesign-Wolfsburg, Foto: Matthias Leitzke





3 Fragen an ...

Lars Hansen, Geschäftsführer der **Robert Vogel GmbH & Co. KG**, die vor mehr als 75 Jahren in Hamburg gegründet wurde. Mit 1.800 Wohnungen und mehr als 100.000 Quadratmetern Gewerbefläche im Bestand ist das Traditionsunternehmen einer der größten privaten Vermieter in der Hansestadt. In Winterhude plant das Unternehmen zurzeit ein neues Wohnungsbauprojekt auf eigenem Grund und Boden. Das Besondere: Die Miete soll dort weniger als 9 €/qm betragen – zumindest in den ersten fünf Jahren.

„Wir wollen unseren Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten“

Herr Hansen, ursprünglich waren im Rahmen des Bauvorhabens „Dorotheen-Kai“ auch achtgeschossige Gebäude geplant. Jetzt werden es doch nur sieben Geschosse werden. Wer hat gemeckert, so dass Sie jetzt umdisponieren müssen?

Gemeckert hat niemand. Dass das höchste Gebäude ein Geschoss weniger haben wird, ist auf ein Verschattungsproblem zurückzuführen. Am gegenüberliegenden Mühlenkamp gibt es ebenfalls Bebauung. Wir sind davon ausgegangen, dass es dort erst ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen geben wird. Jetzt hat sich herausgestellt: Wohnraum gibt es schon ab dem ersten Obergeschoss. Für diese gelten dann selbstverständlich ebenfalls die üblichen gesetzlichen Regularien zum Schutz vor Verschattung. So haben wir uns überlegt, alle drei Häuser mit sieben Geschossen zwei Meter weiter nach hinten zu versetzen, um dieses Problem zu beseitigen. So wird auch die Symmetrie der Ensembles gewahrt. Wir bauen ja drei Gebäude, die aus jeweils drei Baukörpern mit je sieben, zwei und fünf Wohngeschossen bestehen.

Sie planen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, insgesamt 109 Wohneinheiten und wollen sie zunächst für weniger als 9 €/qm vermieten. Für Winterhude ein sensationell günstiges Angebot – noch dazu im Neubau. Würden Sie das tun, wenn Sie das Grundstück hätten kaufen müssen?

Nein. Das Grundstück, auf dem wir bauen werden, gehört Robert Vogel schon seit den 50er Jahren. Wenn wir das Grundstück hätten kaufen müssen, wäre es nicht möglich, die Wohnungen so niedrigem Mietzins anzubieten. Schon



unter den jetzigen Voraussetzungen wissen wir, dass wir in den ersten 10 bis 15 Jahren kein Geld mit der Vermietung verdienen werden. Wir halten dennoch an unserem Vorschlag fest, in den ersten fünf Jahren nach Baufertigstellung zu weniger als 9 € zu vermieten. Als traditionelles Wohnungsunternehmen, das sich über das Bündnis für das Wohnen auch dafür einsetzt, dass mehr bezahlbarer Wohnraum in Hamburgs Innenstadtlagen entsteht, wollen wir unseren Beitrag leisten. Bei einer Neuvermietung nach den fünf Jahren gleicht sich die Miete dem ortsüblichen Niveau an. Da wir aber voraussichtlich nicht vor 2019 mit dem Bau beginnen, sprechen wir hier über ein Szenario, das frühestens in 2025/26 eintritt. So weit in die Zukunft schauen können wir leider nicht. Grundsätzlich fokussieren wir als klassischer Bestandshalter stabile Mieten.

Die Zahl der Tiefgaragenplätze ist mit 152 relativ hoch für einen innerstädtischen Standort. In anderen Stadtteilen gibt es bei Neubauten viel weniger. Fordern die meisten Mieter nach wie vor ihren eigenen Stellplatz?

Das Thema ist für uns inzwischen sehr schwierig zu handhaben. Heutzutage benötigen wir die Parkflächen noch. In den kommenden zehn Jahren werden sie vermutlich nicht mehr gebraucht, weil die junge Generation Großstädter kaum noch eigene Autos besitzt. Sie sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs, leihen oder mieten ein Auto nur noch stunden- oder tageweise. Deshalb ist es wichtig, die Tiefgaragen schon jetzt so gestalten, dass sie neue Konzepte wie Carsharing oder Elektromobilität integriert werden können. □



Norddeutschland

Göttingen: Hoko baut 360 Wohnungen

Die Soester **Hoko Verwaltungs GmbH** hat den Grundstein für das Wohnquartier „Am Klosterpark“ auf dem einstigen Huhtamaki-Gelände in Göttingen-Weende gelegt. Bis Ende 2020 entstehen 61 Reihenhäuser, 32 Doppelhäuser, zwölf Kettenhäuser, sechs Stadtvillen, 57 Eigentumswohnungen, 109 Mietwohnungen und 90 Service-Wohnungen – insgesamt 35.500 qm Wohnfläche. Das Investitionsvolumen beträgt etwa 100 Mio. €. Das 6,6 ha große ehemalige Firmengelände hatte Hoko 2006 erworben. Bereits abgeschlossen ist Bauabschnitt I auf dem ehemaligen Betriebsparkplatz von Huhtamaki an der Friedrich-Ebert-Straße. Dort sind 16 Reihenhäuser und zwei Doppelhäuser entstanden.

Bremen: Novum mietet bei Peper & Söhne

Novum wird Mieter für das Hotelprojekt von **Peper & Söhne** am Bremer Flughafen. Anfang 2019 soll das 152-Zimmer-Hotel der Marke Niu eröffnet werden. Baubeginn ist für November geplant. Die siebengeschossige Immobilie soll zwischen 10 und 15 Mio. € kosten. Es ist das erste Hotelprojekt von Peper & Söhne, zuvor haben die Bremer Logistikimmobilien projektiert.

Wolfsburg: Meyer kauft Baufelder in Steimker Gärten

Die **Meyer Projektentwicklung** aus Lüneburg hat in Wolfsburg Grundstücke von **VWI** gekauft. Darauf sollen sukzessive 112 Eigentumswohnungen im Rahmen der Steimker Gärten gebaut werden. Geplant sind sechs Mehrfamilienhäuser mit drei und vier Geschossen plus Staffelgeschoss. Investitionsvolumen: 30 Mio. €. Baustart des ersten Wohnprojekts ist für das laufende Jahr geplant, das zweite Projekt startet 2018. Die ersten Wohnungen sollen im Sommer 2019 bezugsfertig sein.

Kiel: Revitalis darf mit Hilton-Hotel starten

Revitalis kann sein **Hampton by Hilton** bauen. Das Gebäude mit 208 Zimmern soll allerdings höher ausfallen als ursprünglich geplant. Statt 45 wird es 54 m und 13 Geschosse hoch sein. Der Bauausschuss der Stadt hat die Gestaltungsentwürfe am 6. Juli befürwortet. Der Bauantrag soll noch in diesem Sommer eingereicht werden. Die Fertigstellung ist auf Ende 2019 terminiert.

Lüneburg: Cofinimmo erwirbt Pflegeimmobilie

Die belgische **Cofinimmo Group** hat den Christinenhof in Lüneburg erworben. Der Kaufpreis von 12,6 Mio. € entspricht auf Basis der gegenwärtigen Mieteinnahmen einer Bruttoanfangsrendite von 6 %. Die Pflegeimmobilie bietet 140 Betten auf einer Fläche von 6.100 qm. Betreiber ist die 2016 von der französischen **Korian-Gruppe** übernommene **Casa Reha**. Die Immobilie soll zunächst für 300.000 € saniert werden.

Ratzeburg: Sparkasse will Zentrale an Premero und RIMC verkaufen

Die **Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg** will ihren Hauptsitz in Ratzeburg an den Hamburger Projektentwickler **Premero** verkaufen. Der plant dort ein Vier-Sterne-Hotel mit Wellnessbereich, Service-Wohnen und weiteren Nutzungen. Mit dem Neubau in Ratzeburgs Altstadt soll 2020 begonnen werden. Das Gebäude der Sparkasse stammt aus dem Jahr 1970 und ist technisch sowie energetisch erhebliche Mängel veraltet. Daher wird nach Mölln verlagert, wo bereits Verwaltungseinheiten angesiedelt worden.

Hamburg

Olympus baut mit Zech Group

Olympus und die **Zech Group** haben sich zusammengesetzt, um die neue Olympus-Zentrale am Heidenkampsweg zu bauen. Zech übernimmt die Projektentwicklungs-, Vermietungs-, Finanzierungs- und Platzierungsleistungen sowie die Verantwortung für die Planungs- und Bauphase. Das Gebäudeensemble mit bis zu elf Obergeschossen und drei Untergeschossen wird 54.000 qm und 532 Tiefgaragenstellplätzen umfassen. Von der 48.500 qm Mietfläche wird Olympus rund 34.500 qm belegen. 14.000 qm stehen für weitere Mieter zur Verfügung. Der Neubau soll bis Ende 2020 fertiggestellt sein. Verantwortlich für den Entwurf ist **gmp** (Gerkan, Marg und Partner).



Braunschweig

Die **Imperial Automotive Logistics GmbH** hat im Gewerkepark Braunschweig 23.100 qm Lager- und Bürofläche angemietet. Imperial wird diesen Standort als Pufferlager für Baukomponenten der Automobilindustrie nutzen.

IT-Dienstleister **msg David GmbH** hat seinen neuen Hauptsitz in den ehemaligen „Pantherwerken“ bezogen. Auf 3.750 qm Mietfläche wurden 250 Arbeitsplätze geschaffen. Die maximale Flexibilität des Konzeptes spiegelt sich in Kreativräumen, Familienbüros sowie weitläufigen Meeting-Points und Aufenthaltsflächen wider. „Agile Softwareentwicklungsteams benötigen ein modernes und flexibles Arbeitsumfeld mit viel Freiraum für Kreativität und Innovationskraft. Wir freuen uns sehr, diesem Bedürfnis nun vollumfänglich gerecht zu werden“ so **Tobias Brunkhorst**, Leiter Personal und Verwaltung msg DAVID GmbH.

Die **Dengler Engineering GmbH** aus Witten hat einen Mietvertrag über rund 460 qm Bürofläche für ihre Braunschweiger Niederlassung im Panther Business Center unterschrieben. Dengler ist als Zulieferer für die internationale Automobilbranche insbesondere in den Bereichen Karosserie-Rohbau, Montageanlagen und Sondermaschinenbau tätig.

Die dänische Lifestyle-Kette **Flying Tiger** hat ihre insgesamt 50. Filiale in Deutschland eröffnet. Der Laden ging in den „Schloss-Arkaden“ in Braunschweig an den Start. Flying Tiger will weiter expandieren und sucht Standorte in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Boizenburg: Gummiwerke expandieren vor Ort

Die **BGT Boizenburger Gummitechnik GmbH & Co. KG** plant umfangreiche Investitionen in den Ausbau ihrer Betriebsstätte. Das Unternehmen stellt unter anderem Dichtsysteme für den Kanalbau her. „Die BGT Boizenburger Gummitechnik GmbH & Co. KG hat sich zu einem gefragten Produzenten von Profilen, Dichtungen und Dichtungssystemen entwickelt. Jetzt reichen der bestehende Lagerplatz und die Produktionskapazitäten nicht mehr aus. Mit der Erweiterung entstehen vier neue Arbeitsplätze und 15 Jobs werden gesichert“, sagt Meck-Pomms Minister für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit **Harry Glawe**. Insgesamt belaufen sich die Investitionen des Unternehmens auf mehr als 2,8 Millionen €.

Norddeutschland/Hamburg

Union Investment setzt auf Logistik in Burgwedel

Union Investment hat das derzeit entstehende Fiege Mega Center in Burgwedel, 20 Kilometer nordöstlich von Hannover, im Rahmen eines Forward Fundings erworben. Die schlüsselfertige Übergabe ist für Dezember 2017 geplant. Der Ankauf des 48.600 qm Mietfläche umfassenden Projekts erfolgt für den **immofonds 1**, einen Offenen Immobilien-Publikumsfonds, der in Österreich vertrieben wird. Entwickler und Verkäufer ist das westfälische Familienunternehmen **Fiege Logistik**, einer der größten Kontraktlogistikdienstleister in Europa. Der Kaufpreis liegt bei rund 46 Mio. €. Es ist das erste Logistikobjekt des immofonds 1. Zur Fertigstellung wird das Fiege Mega Center in Burgwedel 40.000 qm Lagerfläche in vier Hallenabschnitten bieten, die durch 4.750 qm Mezzaninfläche ergänzt werden. Außerdem stehen rund 3.900 qm für Büroräume und 181 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Drei der vier Hallenabschnitte sind an den Logistikdienstleister Fiege vermietet, ein Hallenabschnitt wird von der Drogeriekette Rossmann bezogen, die an dem Standort an der A7 auch ihre Unternehmenszentrale hat. Der Vermietungsstand wird damit bei 100 % liegen.

Quest Investment setzt auf Mieterhöhung in Hamburg

Die Hamburger Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft **Quest Investment Partners** hat das Büro- und Geschäftshaus in der Willy-Brandt-Straße 69 erworben. Das Haus mit Blick auf die Elbphilharmonie und Gebäude der Cremon-Halbinsel wird rückwärtig durch das historische Nikolaifleet begrenzt. Die 4.687 qm Mietfläche ist zu 100 % vermietet; Hauptmieter ist die **Holcim AG**. Quest geht davon aus, dass die Leerstandsrate innerhalb des Wallrings stetig sinken und die Mieten im Gegenzug weiter steigen werden. Die Willy-Brandt-Straße 69 stelle daher eine weitere wichtige Potenzialfläche dar, so das Unternehmen. „Wir sind überzeugt, dass die positive Entwicklung der Hafenanlage zwischen City und Speicherstadt in den nächsten Jahren anhält und wir das Potential dieser Immobilie langfristig heben können“, sagt **Jan Rouven Künzel**, geschäftsführender Gesellschafter der Quest Investment Partners.

Mit dem zuletzt übernommenen Bürohaus gehören nunmehr drei Objekte entlang der Hamburger Willy-Brandt-Straße zum Portfolio der Quest Investment Partners.



Zu guter Letzt

Grüne Perspektive für grauen Flakbunker

In Hamburg gibt es Gebäude, um die wird schon seit ewigen Zeiten gerungen. Der Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg auf dem Heiligengeistfeld gehört auf jeden Fall dazu. Pläne, wie man mit dem nahezu 38 Meter hohen Monstrum umgehen soll, hat es viele gegeben. Immerhin hält die Diskussion um den Betonklotz seit Jahrzehnten an. Jetzt hat man angeblich die Lösung gefunden: Ein Investor will das hässliche Ding um 20 Meter aufstocken, um darin eine Sport- und Kulturhalle unterzubringen. Außerdem sind zwei Gästehäuser mit rund 150 Zimmern, ein Fitnessclub, Stadteiflächen und ein Bunkermuseum geplant. Und damit das Ganze nicht noch schlimmer aussieht als ohnehin schon, soll das Dachgarten üppig begrünt und über eine bepflanzte Außenrampe für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Jetzt sollten die St. Paulianer doch endlich zufrieden sein. Sind sie aber nicht. Die Kritik kommt von allen Seiten.

Auch das geplante Bunkermuseum kann die Gemüter nicht beruhigen. Im Gegenteil: Die Denkmalschützer beklagen, dass durch die Aufstockung des Gebäudes Hamburgs wichtigstes Mahnmal gegen den Krieg verunstaltet würde. Und überhaupt. Wie kann es sein, dass so etwas genehmigt wird? Laut Baugesetzbuch müssen sich geplante Gebäude in die Umgebung einfügen. Wenn ein ohnehin überdimensionales Gebäude (aber eben auch wichtiges Zeitdokument), das wahrlich keine Augenweide ist, noch monströser wird, dürfte das kaum der Fall sein. Aber Senat und Bezirksamt Mitte haben dem Ganzen schon zugestimmt. Und rühmen sich der Auflagen, die sie dem Investor auferlegen. Schließlich muss es das neue Monstrum ordentlich begrünen. Nur 25 Prozent der Betonfläche dürfen sichtbar sein. Allerdings gilt das nur im Sommer. Im Winter dürfen die Anwohner dann gleich 58 Meter hohe Betonflächen bewundern. □

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstraße 21
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05243-901250,
F: 05243-901251

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

Chefredaktion:

Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)
stellv.: Richard Haimann
Im Grund 6,
21629 Neu Wulmstorf
Tel. 04368/ 82 50

Redaktion: susanne.osadnik@gmail.com

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlagsleitung: André Eberhard
(eberhard@rohmert.de)

Bildquellen: fotolia.de

Fotos (sos): Susanne Osadnik

Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage

Firmen und Personen

Angermann Real Estate (9), Architekturbüro Koller Heitmann Schütz (12), BAM Deutschland AG (4), Becken (4), Beiersdorf AG (12), Beos (12), BGT Boizenburger Gummitechnik GmbH & Co. KG (15), BNPPRE (7,9), bulwiengesa (9), Casa Reha (14), Cofinimmo Group (14), Dengler Engineering GmbH (15), Deutsche Hypo (3), DHL (12), Dr. Klein (7), EBZ (2), ECE (4), Fiege Logistik (15), Flying Tiger (15), Friends & Brgrs (12), Georg Göbel GmbH (12), Glunz AG (2), gmp (14), Grossmann & Berger (8,9), Günther Franke Gruber Bauherren GmbH (6), Haspa (6), Haspa PeB Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft (6), Hoko Verwaltungs GmbH (14), Holcim AG (15), Imperial Automotive Logistics GmbH (15), Institut für Demoskopie Allensbach (7), IW Köln (1,2), JLL (9), Korian-Gruppe (14), List Retail Development (4), Meag (4), Meyer Projektentwicklung (14), Meyer-Werft (2), msg David GmbH (15), Nai apollo (6), Nordland Papier (2), Novum (14), Olympus (8,14), Peper & Söhne (14), Pestel-Institut (2), Prelios (3), Premero (14), Publicis Pixelpark (8), Quest (15), Real (3), Real I.S. (3), Redevco (3), Regus (6,8), Revitalis (14), Robert Vogel GmbH & Co.KG (1,13), Schulenberg & Schenk Rechtsanwälte und Steuerberatung GbR (6), Sesselei (4), Thalia (6), Union Investment (1,4,5,10,15), unison Steadfast AG (4), Völklers & Cie. (6), VW (12), VWI (14), Wertgrund Immobilien AG (7), We-Work (8), Wolfsburg AG (12), Zalando (6), ZBI (10), Zech Group (14).

Ahler, Anne (7); Bamberg, René (12); Bernhard, Claudia (7); Brunkhorst, Tobias (14); Cervinka, Sarah (9); Cordts-Sanzenbacher, Udo (7); Fischer, Heiko (9); Glawe, Harry (14); Günther, Matthias (2); Hansen, Lars (13); Jorzick, Peter (6); Kraft, Artur (9); Künzel, Jan Rouven (15); Meyer, Jens P. (7); Rehberg, Andreas (8,9); Scholz, Olaf (1); Stobbe, Jörn (10,11); Vornholz, Günter (2).