

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 59 | 39. KW | 26.09.2018 | ISSN 1859-6369

Hamburg / Norddeutschland

Chancenreiche Wasser-Städte – Immer mehr Menschen zieht es nach Rostock, Schwerin, Stralsund, Greifswald und Waren an der Müritz. Warum nur? Seite 2

Vermieter tricksen, Mieter zahlen – Der Mieterverein zu Hamburg hat festgestellt, dass drei von vier Forderungen unberechtigt sind Seite 6

Schwankende Fundamente, bröckelnde Fassaden – Die HSH Nordbank geht davon aus, dass Warenhäuser und Einkaufszentren künftig weniger wert sein werden Seite 7

Meinungssplitter im September Seite 9

Von der Stange geht's schneller – In Hamburg wird seriell gebaut. Immobilienprofis sehen gleichermaßen Chancen und Risiken Seite 10

Bitte viel Natur mit sehr viel Internet – Großstädter und Landbewohner haben sehr unterschiedliche Vorstellungen von der perfekten Lage für ihr Zuhause. Aber ohne schnelles Netz geht gar nichts mehr Seite 13

Licht am Ende des Tunnels – Die Stimmung unter Immobilienunternehmern hellt sich auf, so die Researcher der Deutschen Hypo in Hannover Seite 14

Elbinsel im Fokus der Investoren – In Finkenwerder will Magna ein Landmark-Hochhaus bauen. Die Politik hofft, dass sich das Verkehrsproblem vor Ort dadurch nicht noch weiter verschärft Seite 15

Im Gespräch Seite 11

„Wir brauchen einen Logistikbeauftragten für Hamburg“, Rainer Kiehl, für Deutschland verantwortlicher Projekt-Manager beim amerikanischen Express- und Paketzusteller United Parcel Service (UPS) in Hamburg.

3 Fragen an Seite 16

„Für Investoren wird es immer schwieriger, Grundstücke für neue Projekte zu finden“, Axel Steinbrinker, Geschäftsführer von Grossmann & Berger über die jüngste Initiative der Makler, künftig auch bei der Grundstückakquisition aktiv zu werden

Zu guter Letzt Seite 17

Verfassungszusatz für mehr bezahlbaren Wohnraum – Schleswig-Holstein SPD will das Recht auf Wohnraum gesetzlich verankern. Nicht zwangsläufig die Lösung für ein dauerhaftes Problem

Impressum Seite 17

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

man kann es kaum glauben. Aber sollte die unsägliche Posse um die Personalie **Hans-Georg Maaßen** tatsächlich beendet sein? Wünschenswert wäre es. Denn die gesamte Republik hat sich in den vergangenen Wochen kaum mehr um ihre Arbeit kümmern können, weil im gefühlten Stundentakt eine Eilmeldung die nächste jagte. Vielleicht haben wir ja Glück, und zumindest bis zur Bayernwahl ist Ruhe. Und danach ist hoffentlich klar, ob man sich in Berlin endlich zusammenrauft – ohne den amtierenden Bundesinnenminister – oder sich entscheidet, diese nicht sehr glückliche politische Ehe zu beenden.



Jetzt also erst mal Pause. Die können alle gut gebrauchen – auch in den Bundesländern. In Hamburg sind seit dem Sommer die Herausforderungen nämlich keineswegs geringer geworden. Noch immer ziehen die Mietpreise in der Hansestadt an, und zahlreiche Vermieter wollen auf Kosten ihrer Mieter Kasse machen, moniert der Mieterverein zu Hamburg.

Es wird an jeder Ecke gebaut, aber es reicht hinten und vorne nicht. Derweil wird es auch langsam auf dem Büromarkt eng. Der Leerstand ist auf unter 4 % gesunken. In manchen Teilmärkten liegt er sogar schon unter 2 % – etwa in Harburg, im Westen der Stadt und an der westlichen Alster. Der Konkurrenzkampf um gute Flächen spitzt sich aus Sicht der Maklerhäuser weiter zu. Immer häufiger werden Flächen auf Vorrat geordert, damit man bei künftigen Expansionen nicht schon wieder umziehen muss. Vorausgesetzt, man findet entsprechende Immobilien.

Eines der wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte liegt auf Eis, weil das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht dem Eilantrag des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) gegen den Planfeststellungsbeschluss für die Verlegung des Fernbahnhofs Altona stattgegeben hat. Deshalb konnte nicht in diesem Monat mit den Arbeiten für den Bahnhof an der Station Diebsteich begonnen werden – und damit kann auch das Wohnquartier „Mitte Altona“ nicht weiter vorankommen. Denn erst, wenn der Bahnhof endlich umgezogen ist, ist Platz, um weitere 1.900 Wohnungen zu bauen.

Und dann gibt es ja auch das Problem des stetig wachsenden Lieferverkehrs, der Hamburgs Straßen verstopft, woran all die Leute Schuld sind, die ständig alles online bestellen. Lesen Sie dazu unbedingt unser großes Interview mit **Rainer Kiehl**, dem Chef von **ups** in Hamburg, auf Seite 11.

Es gibt also reichlich zu tun ... Vielleicht sorgt ja die Expo Real für neue Impulse, und nach der Messe gehen alle wieder mit Elan ans Werk.

Genießen Sie den Besuch in der bayerischen Landeshauptstadt – trotz Wahlkampfs –

und viel Vergnügen beim Lesen unserer Vor-Messe-Ausgabe,
Ihre

Susanne Bodewig



Chancenreiche Wasser-Städte

An Mecklenburg-Vorpommerns Küsten und Seen lässt es sich gut leben. Immer mehr Menschen zieht es nach Rostock, Schwerin, Stralsund, Greifswald und Waren an der Müritz. Die Bevölkerung wächst, die Kaufkraft steigt. Es gibt Jobs und günstigen Wohnraum

Mecklenburg-Vorpommern rüstet sich für die Zukunft. Ministerpräsidentin **Manuela Schwesig** hat die Digitalisierung des Landes zur Chefsache erklärt und auch gleich zwei Standorte ausgemacht, an denen die ersten Innovationszentren entstehen sollen: Greifswald und Rostock. Beides Universitätsstädte, beide auf Wachstumskurs. Sowohl die Bevölkerungszahlen steigen kontinuierlich, als auch die Zahl der Haushalte. Mit den neuen Forschungszentren, in denen sich junge Gründer mit digitalen Geschäftsideen ansiedeln sollen, wird der wirtschaftliche Aufwärtstrend weiter unterstützt. In Sachen Lebensqualität punkten beide Ostsee-Städte ohnehin schon: Hafen, Strand, historische Altstadt. Alles da.

Rostock sticht laut einer aktuellen **Prognos**-Studie in Sachen „Natur und Freizeit“ unter 401 Kreisen und Städten deutlich mit Rang 4 hervor. Außerdem gibt es hier noch etwas, das man andernorts lange suchen muss: günstigen Wohnraum. Man zahlt im Durchschnitt 7,51 €/qm, im oberen Preissegment liegt die Miete bei 11,53 €/qm – und das trotz zweistelliger Preissteigerungen. Seit 2013 haben die Mieten im Schnitt um 23,5 % angezogen, im vergangenen Jahr allein

um 23,6 %. Dennoch bleibt Rostock eine vergleichsweise preiswerte Großstadt, in der man Wohneigentum noch zu Preisen erwerben kann, von denen Käufer in Berlin und Potsdam nur träumen können: Neubau gibt es durchschnittlich für 3.648 €/qm, Wohnungen im Bestand noch für 2.754 €/qm. Auch Wohnungsbesitzer älterer Objekte dürfen damit rechnen, dass ihr Eigentum weiter im Wert steigen wird: Allein zwischen 2013 und 2017 sind die Kaufpreise um 54 % gestiegen – mehr als in Leipzig (51%). Denn in der prosperierenden Hansestadt, in der es nur 2 % Leerstand gibt, ist der Bedarf an Wohnungen groß, das Angebot trotz zahlreicher Neubaulprojekte noch lange nicht ausreichend.

Greifswald: höchste Renditechancen

Ähnlich sieht es in Greifswald aus, wo die Stadtverantwortlichen (ebenso wie in Rostock) über eine Mietpreisbremse nachdenken, weil der Wohnungsbedarf groß ist, und die Sorge vor zu hohen Mietsteigerungen wächst. Dabei zahlt man im Durchschnitt nur 8 €/qm Miete, in der Spitze allerdings schon 10,53 €/qm – das entspricht dem Niveau von Dresden.





Neuwohnungen kosten im Schnitt nur 2.525 €/qm – und das, obwohl der Durchschnittspreis binnen vier Jahren um 41 % gestiegen ist. Bestandsobjekte kann man zwischen 748 und 2.223 €/qm erwerben. Von allen untersuchten Nord-Städten hat Greifswald mit 11,5 den niedrigsten Vervielfältiger zu bieten – und die höchsten Renditechancen. Mit durchschnittlich 8,7 % liegt die Kreisstadt fast gleich auf mit Stralsund und Schwerin. In der Spitze lassen sich an allen drei Standorten bis zu 10 % Rendite erzielen.

Schwerin: demografische Gewinnerin

In der Landeshauptstadt sind Wohn-Investitionen per sé ein kalkulierbares Risiko. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 3,8 % (2014-2016) und steigenden Haushaltszahlen von 8,8 % ist Schwerin eine demografische Gewinnerin. Mehr als 15.000 Menschen pendeln täglich hierhin zur Arbeit; die Zahl der Arbeitslosen ist um mehr als 27 % gesunken (2011-2017), die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten hat binnen fünf Jahren um 6,73 % zugelegt. Dennoch liegen die

Mieten hier nur zwischen 4,91 und 8,50 €/qm. Weil es aber in Schwerin – wie auch andernorts in Mecklenburg-Vorpommern – meist lange dauert, bis neue Baugebiete ausgewiesen und Bauanträge genehmigt werden, sind hier die Mieten allein seit 2017 um 7,3 % gestiegen. Die Engpässe spiegeln sich auch in den Kaufpreisen für Neubauwohnungen wider: Mit rund 3.000 €/qm im Mittel ist es hier nicht günstiger als in Erfurt, Weimar oder Jena. Binnen vier Jahren haben die Preise um 32 % angezogen. Ältere Wohnungen hingegen sind sogar in der Spitze für weniger als 2.500 €/qm zu bekommen – und damit günstiger als an der Müritz.

Waren: Kurort mit Perspektive

Im kleinen Waren an der Müritz schrammt der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen mit 2.879 Euro auch schon bald an der 3.000-Euro-Grenze. Seit 2013 hat sich Wohnraum um 57 % verteuert. Nur Stralsund hat mit 60-%iger Verteuerung einen noch größeren Sprung vollzogen, liegt aber mit Durchschnittspreisen von gut 1.500 €/qm deutlich unter



den Werten von Waren, wo man mit fast 500 €/qm mehr rechnen muss. Im Neubaubereich übertrifft man in Waren mit 4.776 €/qm sogar schon heutzutage die Spitzenwerte von Erfurt, Dresden und Leipzig.

Was die gut 21.000-Einwohner-Stadt vergleichsweise „teuer“ macht, ist ihre geografische Lage an einem der größten Binnenseen Deutschlands sowie der Status als Kurort. Nur 175 Kilometer von Berlin entfernt, dient es auch als Naherholungsgebiet der Hauptstädter. Gut verdient wird hier auch: Mit einem Kaufkraftindex von 83 führt Waren vor allen anderen untersuchten Städten in der Region. Die Gesundheits- und Sozialwirtschaft ist das stärkste wirtschaftliche Feld des Heilbades, das an weiteren Attraktionen arbeitet: So plant ein Investor, für 100 Mio.€ einen „Aqua Regia Park“ inklusive Therapie- und Wellnessangeboten zu bauen. Wer auch immer dort einen neuen Job finden sollte, braucht auch eine Wohnung, von denen nur 2,4 % leer stehen. Auf dem engen Markt liegt die durchschnittliche Miete bei 6,43 €/qm, im oberen Preissegment bei 10 €/qm. Das ist mehr als in Schwerin und Stralsund gezahlt werden.

Stralsund: moderate Mietsteigerungen

Das „Tor zu Rügen“ ist mehr als 800 Jahre alt und schon immer ein Tourismuszentrum gewesen. Seit die Altstadt von Stralsund zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde, hat sich das verstärkt. Aber auch die IT-Branche siedelt sich hier ver-

stärkt an. Die Bevölkerung wächst, die Kaufkraft steigt – allein zwischen 2014 und 2016 um 14,5 %. Wer hier lebt, zahlt zwischen 5 und 8,69 €/qm Miete und belastet sein monatliches Budget gerade mal mit 22 % für Wohnen. Mit einem Plus von 8 % seit 2013 gelten die Mieten als moderat steigend. Neubauwohnungen sind hier mit durchschnittlich 2.247 €/qm die preiswertesten in der untersuchten Region. Das obere Preissegment liegt im Schnitt bei 2.869 €/qm.

Ausblick: Die hohe Lebensqualität der Städte im Norden ist unbestritten: Wasser, Strände, historische Bausubstanz in den Innenstädten. Hier lebt man wassernah mit großem Freizeitwert. Aber auch wirtschaftlich können Mecklenburg-Vorpommerns Perlen mithalten: Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen steigen genauso wie die Kaufkraft. Das Mietpreisniveau ist trotz stetigen Anstiegs noch vergleichsweise niedrig, Wohneigentum zu Kaufpreisen zu erwerben, die es andernorts längst nicht mehr gibt. Die Einstiegspreise sind selbst im Neubau moderat. Der Mangel an Wohnungen birgt aber nicht nur für Neubauten enorme Wachstumspotenziale, sondern auch für ältere Objekte, wie diese Untersuchung zeigt. □

Dies ist ein Auszug aus dem TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2018, der uns im bereits im Vorfeld der Veröffentlichung Mitte Oktober zur Verfügung gestellt wurde.



Night-Panorama von Rostock

#112951719



Sven Lintl
Leiter Asset Management Deutschland
Union Investment

Unsere Immobilien managen wir mit Weitsicht und Flexibilität. Weil Nutzeranforderungen sich verändern.



Wir investieren vorausschauend. Für zufriedene Mieter und Anleger.

Das Portfolio von Union umfasst 375 gewerblich genutzte Immobilien, davon allein 194 in Deutschland. Um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Fondsobjekte in puncto Gebäudequalität, Nutzerkomfort und Nachhaltigkeit zu sichern, setzen wir beim Bestands- und Mietermanagement hohe Qualitätsstandards um. Wir handeln zuverlässig und flexibel und investieren fortlaufend in die Attraktivität unserer Immobilien. Kommen wir ins Gespräch.

Erfahren Sie mehr über vorausschauendes Immobilienmanagement:
www.union-investment.de/realestate



Treffen Sie uns in der Halle B2
am Stand 142.



Hamburg

Vermieter tricksen, Mieter zahlen

Hamburgs Vermieter versuchen bei Mieterhöhungen richtig hinzulangen – und stellen sich dabei auch noch blöd an. Der Mieterverein zu Hamburg hat bei seinen regelmäßigen Überprüfungen festgestellt, dass drei von vier Forderungen unberechtigt sind. Dabei geht es nicht nur um viele Millionen Euro, die zu viel verlangt werden, sondern auch um künftige Ansprüche, weil durch weiter steigende Mieten auch der Mietpreisspiegel weiter anziehen wird

Neun Monate nach Erscheinen des neuen Mietenspiegels im Dezember 2017 zieht der Mieterverein zu Hamburg eine ernüchternde Bilanz. Bei der Prüfung von fast 4.000 Mieterhöhungsbegehren der Mitglieder durch die Rechtsabteilung des Vereins ist eine Häufung von falschen und unberechtigten Forderungen aufgedeckt worden. Drei von vier Mieterhöhungen enthalten Fehler. Die finanziellen Nachteile für die Mieter belaufen sich bei den geprüften Fällen auf bis zu 3.500 € im Jahr. Weil Vermieter keine Sanktionen bei falschen Mieterhöhungen fürchten müssten, und die Mieter aufgrund der Wohnungsnot Angst um ihr Zuhause hätten, drängte sich der Verdacht auf, dass nach der Prämisse verfahren werde, „der Versuch macht klug“.

Hamburgs Vermieter fordern 20 Millionen Euro zu viel

Dabei werde beispielsweise die Wohnlage verbessert, die Kappungsgrenze von 15 % nicht beachtet, die 12-monatige Sperrfrist zwischen Mieterhöhungen außer Acht gelassen, der Modernisierungszuschlag hinzugerechnet oder die ortsübliche Vergleichsmiete weit über den Werten des Mietenspiegels verortet. Den Medien gegenüber offenbarte der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, **Siegmond Chychla**, einige besonders dreiste Vorgehensweisen. Ein Vermieter begründete demnach die Mieterhöhung mit einem „Sollertrag Wohnen“ – also der Rendite, die er zu erwirtschaften gedachte. Kreativ war man auch im Luruper Weg, wo ein Vermieter zunächst den Modernisierungszuschlag aus der Miete heraus rechnete, so dass sie unter den Mittelwert im Mietpreisspiegel fiel, um sie dann aber entsprechend an die Spiegel anpassen zu können und die Modernisierungskostenpauschale noch oben drauf zu packen.

Mit ihren Mieterhöhungsverlangen haben Hamburgs Vermieter seit Dezember 2017 nach Schätzungen des Vereins zu Unrecht rund 20 Mio. € zu viel gefordert. Dabei machte es keinen Unterschied, ob es sich um unerfahrene Kleinvermieter oder professionelle Vermieter mit größerem Wohnbestand handelte, heißt es bei den Mieterschützern.

Die negativen Erfahrungen aus der Mitgliederberatung würden auch durch die Auswertung des Online-Checks für Mieterhöhungen gestützt. Der allen Mieterinnen und Mietern der Hansestadt kostenlos angebotene Check bestätigt, dass rund drei Viertel der online untersuchten Mieterhöhungsverlangen zu beanstanden waren. In 60 % der Fälle bestand der Verdacht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wurde.

Der traditionellen Gegenspieler des Mietervereins, der Grundeigentümerverband, ist indes überzeugt, dass es sich nur um Einzelfälle handle und nicht, wie vom Mieterverein suggeriert werde, die Großzahl der Vermieter gierige Abzocker seien. Tatsächlich sei die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Grundlage für Mietpreiserhöhungen ein sehr komplexer Vorgang, sagte **Ulf Schelenz**, Geschäftsführer des Grundeigentümerverbandes Hamburg gegenüber der taz.

Die Häufung der unberechtigten Mieterhöhungen lässt für Siegmund Chychla aber nur einen Schluss zu: „Mieter sollten jede Mieterhöhung prüfen, weil eine vorschnell erteilte Zustimmung zu finanziellen Schäden und zum Anstieg der ortsüblichen Mieten im nächsten Mietenspiegel führt!“ □





Hamburg

Schwankende Fundamente, bröckelnde Fassaden

Die Zukunftsfähigkeit von Immobilien entscheidet mehr denn je darüber, ob sie überhaupt noch finanziert werden. Die HSH Nordbank verkündete jetzt, angesichts stagnierender Mieten für Einzelhandelsimmobilien noch deutlich selektiver bei der Kreditvergabe vorzugehen. Die Banker gehen auch davon aus, dass Warenhäuser und Einkaufszentren mittelfristig weniger wert sein werden

Für den Handel und alle Shopping Center-Betreiber ist es keine gute Nachricht, die **Peter Axmann** (Foto re.), bei der **HSH Nordbank** verantwortlich für Immobilienkunden, kürzlich verkündet: „Die Stimmung ist gekippt. Erstmals nach vier guten Jahren sind Einzelhandelsimmobilien in Eins-A-Lagen weniger wert.“ Auch in Hamburg sei das so. Hier stagnierten die Spitzenmieten in den ersten sechs Monaten des Jahres – und das trotz robusten privaten Konsums. Doch immer häufiger befriedigt der Kunde seine Wünsche im Internet. Während die Umsätze im stationären Handel in den ersten sechs Monaten um 2,5 Prozent gestiegen sind, betrug das Wachstum des Online-Handels sieben Prozent.

Hat der stationäre Handel noch eine Chance?

In den vergangenen zehn Jahren ist auch die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien enorm groß gewesen. Auch das ließe nach. Häufig seien Investoren kritisch und vorsichtig und fragten sich: „Hat der stationäre Handel überhaupt noch eine Zukunft?“ Diese Haltung gehe einher mit erstmals wieder sinkenden La-





denmieten in besten Lagen. „Die Verbraucher sind bequemer geworden“, so Axmann. „Vergleichsportale und Smartphones sorgen für mehr Preistransparenz.“ Da kommen die Läden vor Ort oft nicht mit. Online ist es meist günstiger als im Shop nebenan. Weniger Umsatz, weniger Mietinteresse sind die Folgen. Nach Analysen der HSH Nordbank auf Grundlage zahlreicher Maklerdaten sinkt in allen Einkaufszentren hierzulande das Mietinteresse. Während die größeren Center in den Metropolen damit noch irgendwie klar kommen und der Wert ihrer Häuser stabil bleibt, sinkt der Wert der Einkaufszentren an kleineren Standorten.

Deshalb ist die Zukunftsfähigkeit von Immobilien mit das wichtigste Thema – vor allem, wenn es um Finanzierungsfragen geht. „Dazu zählt neben einer flexiblen Objektstruktur für eine gute Drittverwendungsfähigkeit auch eine attraktive Aufenthaltsqualität. Zudem schauen wir genau auf das Betreiberkonzept und einen ausgewogenen Mietermix mit starken Ankermietern“, so Axmann. „Wir sind deutlich selektiver als noch vor wenigen Jahren, halten an konservativen Kreditstandards fest und rechnen ausreichende Puffer für sinkende Marktwerte ein.“ Gefragt bleiben aus Sicht der Bank vor allem 1A-Geschäftshäuser und Fachmarktzentren in wachsenden Städten. Der Marktwert für dezentrale Einkaufszentren, Warenhäuser wie auch Geschäftshäuser dürfte hingegen weiter sinken.

Letzte Bastion des stationären Handels

Das Segment Lebensmitteleinzelhandel gilt dabei vielen Investoren als die letzte Bastion des stationären Handels im Kampf gegen den Online-Handel. **René Westerheider** (Foto), Head of Transactions bei der **Trei Real Estate**: „Die Discounter weiten ihre Sortimente immer mehr aus. Damit steigt der Flächenbedarf – oft um bis zu 30 Prozent. Ältere Discounter haben häufig 700 bis 800 Quadratmeter Verkaufsfläche. Benötigt werden jedoch in der Regel 200 bis 400 Quadratmeter mehr. Dieser größere Flächenbedarf erfordert erhebliche bauliche Anpassungen.“ □



Bremen

Im Bremer „Lloyd Industriepark“ hat die **Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG** eine weitere Logistik- und Industriefläche vermittelt. Die **Weser-Ems Hydraulik GmbH** ist neuer Mieter einer Produktions- und Lagerhalle mit rund 2.500 qm – von der Gesamtfläche entfallen rund 2.150 qm auf die Hallenfläche und rund 350 qm auf die dazugehörigen Büroflächen. Der Spezialist für hydraulische Antriebs- und Steuerungstechnik wird an seinem neuen Standort sowohl die Projektierung, Montage, Reparatur und die Prüfung hydraulischer Anlagen als auch den Kundenservice und die Ersatzteilbelieferung für Kunden zusammenführen. Mit seinen 25 Mitarbeitern wird das Unternehmen den Betrieb im Dezember 2018 an diesem neuen Standort aufnehmen.

Bereits im August hat das Maklerunternehmen in der Bremer Überseestadt **team neusta** zu einem Mietvertrag über 4.200 qm Bürofläche im Europaquartier verholten. Mit dieser Anmietung sichert sich die Internetagentur den Raum für die Expansion des Hauptsitzes. Perspektivisch plant die Unternehmensgruppe auf 1.500 MitarbeiterInnen zu wachsen, wovon rund 1.000 MitarbeiterInnen am Standort Bremen sein werden. „Wir planen durch die räumliche Erweiterung zukünftig rund 300 zusätzliche Arbeitsplätze in Bremen zu integrieren“, so **Heinz Kierchhoff**, Geschäftsführung der **team neusta GmbH**. Komplettiert wird die Anmietung durch eine – ebenfalls bereits beschlossene – Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen. „Ferner stehen Mietvertragsverhandlungen mit Top-Betreibern aus dem gastronomischen Bereich kurz vor Abschluss“, so **Jens Lütjen**, geschäftsführender Gesellschafter der **Robert C. Spies Gruppe**. „Folglich ist der ehemalige Schuppen 3, der gewerbliche Teil im Europaquartier, bereits vor Baubeginn zu circa 80 Prozent vermietet.“



Meinungssplitter

„Internationale Marktakteure betrachten Deutschland nach wie vor als solides Investmentziel und können die „German Angst“, die unser Land teilweise beherrscht, nur schwer nachvollziehen. Auch der europäische Konjunktur-Index REECOX ist im zweiten Quartal 2018 angestiegen. Klima und Konjunktur haben sich aktuell also wieder angenähert“, **Sabine Barthauer**, Vorstandsmitglied bei der Deutschen Hypothekenbank AG. (Foto: Deutsche Hypo)



„Vor allem muss der unionsintern Streit jetzt endlich mal vorbei sein. Man darf sich über ein Thema streiten, aber nicht so lange und nicht zum wiederholten Mal. Die Bürger sind sauer und zweifeln an unserer Kompetenz zu regieren. Das müssen wir ändern“, **Michael Grosse-Brömer**, parlamentarischer Geschäftsführer der CDU/CSU-Bundestagsfraktion in einem Interview mit dem Nordheide Wochenblatt in seinem Wahlkreis Hamburg-Harburg im September. Damals meinte er noch die Asyldebatte! (Foto: Tobias Koch)



„Was dem Rechtspopulisten die Flüchtlingspolitik ist, scheint dem Linkspopulisten die Wohnungsfrage zu werden“, **Andreas Breitner**, Chef des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) zum Vorschlag der SPD, Mietsteigerungen für die kommenden fünf Jahre auf maximal die Höhe der Inflationsrate von rund 2 % zu deckeln. (Foto: VNW)



„Wir stellen zusehends eine Erosion des rechtsstaatlichen Verhaltens auf Seiten vieler Vermieter fest. Besorgniserregend ist das auch deshalb, weil es sich bei der Wohnraummiete um ein Dauerschuldverhältnis handelt, dem eigentlich ein partnerschaftliches Miteinander zugrunde liegen sollte“, **Siegmond Chychla**, Vorsitzender des Mieterverein zu Hamburg. (Foto: Mieterverein zu Hamburg)





Hamburg

Von der Stange geht' s schneller

In Hamburg wird demnächst seriell gebaut, um das drängende Problem des Wohnungsmangels anzugehen. Immobilienprofis sehen gleichermaßen Chancen und Risiken

In Hamburg präsentierte die **Saga Unternehmensgruppe** kürzlich ein neues Systemhauskonzept für Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser. Es sieht die serielle Fertigung von Immobilien vor – und soll damit Einsparungen bei der Planung und dem Bau von Wohnungen ermöglichen. Auch die mittelständische, private Wohnungswirtschaft befasst sich mit dem seriellen Wohnungsbau. Der **Landesverband Nord des Bundesverbands der Freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.** (BFW) sieht Potenziale, aber auch Risiken.

„Die Einspareffekte sind offensichtlich, beginnend bei den Planungs- und Projektierungskosten. Auch die Baukosten sinken, wenn sich die Wohnungstypen wiederholen und identische Module verwendet werden“, sagt **Peter Jorzick**, Vorstand des BFW Landesverbands Nord. Seiner Einschätzung nach lohnt sich dieses Verfahren aber insbesondere bei Projekten mit mindestens 200 Wohneinheiten. „Dazu müssen noch andere Aspekte kommen wie einfache Regeldetails, ein stark reduzierter Bauteilkatalog, einfache konstruktive Lösungen und eine reduzierte Ausstattung.“

Darüber hinaus kann die serielle Bauweise ein Weg sein, um dem derzeitigen Fachkräftemangel zu begegnen. Denn die Module werden in Werkhallen vorgefertigt, auf der Baustelle selbst sind deutlich weniger Arbeiten notwendig. Auch werden weniger Planer und Ingenieure gebraucht, wenn ein Häusertyp mehrfach gebaut wird.

Begrenzte Möglichkeiten in verdichteten Großstädten

Gerade in Hamburg sind die Möglichkeiten für den seriellen Wohnungsbau allerdings begrenzt. „Die Grundstücksgegebenheiten sind in der verdichteten Stadt so heterogen, dass wir Manufakturwohnungsbau brauchen, um die Baureserven zu heben“, so Sönke Struck, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbands Nord. Der konventionelle Wohnungsbau sei deshalb oft die bessere Alternative, um Flächen optimal auszunutzen – selbst wenn die Baukosten dann höher sind.

Die Lösung aller Probleme ist der serielle Wohnungsbau also nicht. Stattdessen appelliert der BFW Landesverband Nord weiterhin an die Politik, mehr Grundstücke zu guten Konditionen zur Verfügung zu stellen und die Auflagen an den Wohnungsbau zurückzufahren. □

Seriell gefertigte Gebäude sind nicht wirklich ein Novum, erleben aber angesichts des Wohnungsmangels und der steigenden Baukosten aktuell eine Renaissance. In Hamburg-Wilhelmsburg wurde beispielsweise das Studierendenwohnheim „Woodie“ weitgehend aus seriell gefertigten Modulen erbaut. Hierfür erhielten die **Primus developments GmbH** und die **Senectus GmbH** 2017 den WohnbauPreis Hamburg.

Hamburg

Der Projektentwickler **Bonava** startet in dieser Woche die Bauarbeiten für 61 neue Wohnungen im Hamburger Neubauquartier Vogelkamp-Neugraben. Am Torfstecherweg sowie am Weidengrasweg entstehen bis Ende 2019 zwei Mehrfamilienhäuser mit Blick auf den Quartierspark. „Wir beginnen zunächst am Torfstecherweg an der Nordseite des Parks. Dort werden die ersten Familien schon zum Jahresende 2019 einziehen können. Das nächste Haus am Weidengrasweg folgt ebenfalls noch in diesem Jahr und wird ab dem Frühjahr schrittweise übergeben“, so Bonava-Projektleiterin **Levke Gloyer**. Die Wohnungen zu Preisen ab 154.900 € bieten jeweils bis zu fünf Zimmer, rund 40 bis 121 qm Wohnfläche sowie einen Balkon oder eine Terrasse – zum Teil auch mit eigenem kleinen Garten. Die Wohnungen unter dem Titel „Vogelkamps Nester“ sind nur eines von gleich neun aktuellen Bauvorhaben des deutsch-schwedischen Projektentwicklers in der Hansestadt. Ein weiteres Bonava-Quartier mit 69 Wohnungen und Häusern entstand zuletzt im nahen Sinstorf. Auch in Bergedorf und Altona entstehen mehrere neue Wohnquartiere.

Investa hat gemeinsam mit **Union Investment (UI)** ein Immobilienkonzept für neue Arbeitswelten entwickelt: Unter dem Namen „The Plant“ können jetzt ausgewählte Campus-Immobilien in Konstanz, Nürnberg und Fürth ein neues Design und Branding bekommen. Ziel sei es, „zukunftsweisende Arbeitswelten mit Atmosphäre“ zu schaffen, so UI. Es geht um die im Themenfonds Urban Campus gebündelten Objekte Technologie- und Pharmapark Campus in Konstanz, das Loftwerk in Nürnberg sowie Technologiepark Uferstadt in Fürth. Im Rahmen der Rebrandings sollen vor allem weiche Standortfaktoren gestärkt werden: die eigene App, der Ausbau von Networking-Flächen, Car-Sharing und Fahrradstationen.



„Wir brauchen einen Logistik-beauftragten für Hamburg“



Im Gespräch mit ...

Rainer Kiehl, für Deutschland verantwortlicher Projekt-Manager beim amerikanischen Express- und Paketzusteller **United Parcel Service (UPS)** in Hamburg. Über die wachsende Paketflut in der Hansestadt, schrumpfende CO₂-Werte dank umgerüsteter Fahrzeuge und sich hinschleppende Verhandlungen mit Politik und Verwaltung über alternative Logistikkonzepte

Herr Kiehl, wann haben sie zuletzt mit dem amtierenden Bürgermeister in Hamburg gesprochen?

Rainer Kiehl: Noch gar nicht. Mit seinem Vorgänger, Olaf Scholz, hatte ich das letzte Gespräch 2015.

Seit drei Jahren hatten Sie als Vertreter einer der größten Paketzusteller hierzulande mit keinem Entscheidungsträger zu tun, der Hamburg nachhaltig, ökologisch und verkehrstechnisch voranbringen will?

Das ist richtig. Und auch leider symptomatisch dafür, wie man

im Allgemeinen mit dem Thema Logistik. Wir versuchen immer wieder Kontakt aufzunehmen, Vorschläge zu unterbreiten, Konzepte für Hamburg zu entwickeln – weit gekommen, sind wir bisher noch nicht. Es passiert zurzeit nicht viel.

Kleine Erfolge gab es aber schon. Immerhin hat UPS in Hamburg ein paar Pilotprojekte starten können, die den Stadtverkehr entlasten und die Luftbelastung reduzieren konnten ...

Wir haben 2012 mit dem Container „Neuer Wall“ erstmals eine Dependence in der Innenstadt geschaffen, die es ermöglicht hat, die so genannte letzte Meile bei der Verteilung von Paketen emissionsfrei zu gestalten, indem unsere Kurier zu Fuß mit Sackkarren oder auf dem Fahrrad unterwegs sind. Dass wir das Depot aufstellen durften, ist dem Engagement des BID (business improvement district, Anm. d. Red.) zu verdanken, die sich sehr dafür eingesetzt haben. Es hat dann immerhin noch bis 2015 gedauert, bis wir drei weitere Container in der Innenstadt deponieren durften. In der Zwischenzeit ist die Zahl der Warensendungen längst schon wieder gewachsen. ▶



Wir reden von mehr als 1.000 Paketen, die allein in der Hamburger Innenstadt täglich in die Depots geschafft und von da ausgeliefert werden müssen ...

Ja, und wir müssen jeden Tag mit den Containern rein in die Innenstadt und abends wieder raus. Um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten, haben wir einen großen Teil unseres Fuhrparks von Diesel- auf Elektrofahrzeuge umgerüstet, die im gesamten innerstädtischen Gebiet zwischen Sternschanze und Hafencity, zwischen St. Georg und St. Pauli unterwegs sind und im Durchschnitt 75 Kilometer schaffen, bevor sie wieder aufgeladen werden müssen. Wir können damit jährlich 100 Tonnen CO₂ einsparen – vermutlich inzwischen sogar mehr. Diese Zahl stammt aus dem Jahr 2016, als wir mit 13 LKW gefahren sind; mittlerweile sind 21.

Hört sich aus ökologischer Sicht gut an, löst aber nicht das Problem von vollgestopften Straßen und mangelnden Parkplätzen.

Das ist richtig. Wenn wir auch mit Hilfe der Container und Mini-Depots gut 500 Haltepunkte in der City reduziert haben. Aber wenn wir eine Immobilie in der Stadt hätten – mit Ladenlokal und Concièrgedienst, wohin die Bewohner kommen könnten, um Pakete abzuholen oder auch Retouren zurückzubringen, könnten wir noch mit weniger Fahrzeugen auskommen.

Sie sind ja nicht die einzigen Paketzusteller, die unterwegs sind. Würde das auf Kooperationen mit anderen hinauslaufen?

Wir haben ja das Problem, dass die Sendungen der einzelnen Unternehmen nicht vermischt werden dürfen. Wenn wir aber alle in einer Immobilie untergebracht wären, wo Mitarbeiter jedes Paket mit dem jeweiligen Scan der einzelnen Unternehmen aufnehmen könnte, hätten wir das Problem schon gelöst.

Wo gäbe es solche Flächen aus Ihrer Sicht?

Wir hatten schon auf dem Heiligengeistfeld eine Fläche für Mini-Depots ausgemacht. Selbst zu Zeiten des „Doms“ wäre es möglich dort eine Immobilie morgens mit Paketen zu bestücken und abends wieder abzuholen. Unser Vorschlag stieß beim zuständigen Bezirk aber auf wenig Gegenliebe. Man sah hier nur, dass „schon wieder ein Container“ aufgestellt werden sollte, ohne die positiven Aspekte für den Verkehr zu würdigen.

Um das gesamte Thema weiter zu bringen oder grundsätzlich zu vermitteln, bräuchten wir dringend einen Logistikbeauftragten, der als Schnittstelle zu Politikern, Verwaltung und Unternehmen fungiert.

Haben Sie die Hoffnung, dass es einen solchen Posten in absehbarer Zeit geben wird?

Man tut sich hier wie auch in anderen, vergleichbaren Städten, sehr schwer mit dieser Entscheidung. Aber so kann es langfristig auch nicht weitergehen. Um die Genehmigungen für unsere Container und Mini Depots zu bekommen, haben wir mit sieben verschiedenen Vertretern von Behörden verhandelt. In Berlin läuft das beispielsweise ganz anders. Da teilen wir uns eine Fläche mit der Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft Behala am Mauerpark, wo ein Umschlagplatz angelegt wurde. Immerhin kann man von da aus in einem Umkreis von fünf Kilometern mehr als 800.000 Menschen erreichen – und zwar per abgas- und lärmfrei, weil die so genannte letzte Meile bei der Auslieferung von hier aus mit Lastenfahrrädern überwunden wird. Alle Unternehmen der KEP-Branche in Deutschland beteiligen sich am diesem Pilotprojekt, das bezeichnenderweise KoMoDo heißt. Das steht für „kooperative Nutzung von Mikro-Depots“. In der Verwaltung denkt man sogar schon darüber nach, wie man die Anlieferung zu den Depot-Containern ebenfalls abgasfrei gestalten könnte und hat Güterstraßenbahnen ins Gespräch gebracht.

In Hamburg wird auch häufig auf alternativen Verkehrskonzepten herum gedacht – vor allem in den neu entstehenden Quartieren. Wäre da ein Ansatz für ein ähnliches Pilotprojekt?

Man hätte mit der Neuen Mitte Altona die Chance gehabt, von Anfang an die Logistik mit einzuplanen, etwa, in dem man ein Gebäude – das hätte auch eines der älteren schon bestehenden sein können – im Erdgeschoss einen Concièrge-Service einrichtet, inklusive Café und Einzelhandel. Immerhin werden da ja mehrere tausend Menschen leben, so dass sich aus jedem Fall gelohnt hätte. Aber, als wir das 2012 vorgeschlagen haben, wurde uns mitgeteilt, dass die Planungen längst abgeschlossen seien.

Ist die Hamburger Initiative „SMILE“ (smart last mile logistics) nicht dazu gedacht, neue Wege zu beschreiten?

Das kann ich nicht beurteilen. Sicher ist es richtig, dass die Logistik Initiative / SMILE eine positive Rolle einnehmen kann, wenn es das Ziel ist, die Stadt Hamburg zu einer Modellregion für die nachhaltige „Belieferung der letzten Meile“ zu machen. □

Das Interview führte Susanne Osadnik, Chefredakteurin der Immobilienbriefs Hamburg und der Norden



Bitte viel Natur mit sehr viel Internet

Ruhige Lage, viel Freizeitangebot oder doch nur schnelles Internet? Großstädter und Landbewohner haben sehr unterschiedliche Vorstellungen von der perfekten Lage für ihr Zuhause. Mit zunehmendem Alter verändern sich die Ansprüche an die eigenen vier Wände. Aber ohne schnelles Internet geht gar nichts mehr

Das fand der Lübecker Finanzdienstleister **Dr. Klein** heraus, als er Bundesbürger fragte, welche Faktoren ihnen beim Erwerb von Wohneigentum am wichtigsten sind. Die Ergebnisse zeigen: Mehr als 70 Prozent aller Befragten geben an, dass ihnen schnelles Internet wichtig oder sehr wichtig ist. Die digitale Anbindung beeinflusst die Entscheidung somit weit mehr als etwa die Verkehrsanbindung (64,5 Prozent), die Versorgungsinfrastruktur (62,9 Prozent) oder das Freizeit- und Kulturangebot vor Ort (34 Prozent). Noch bedeutsamer für die Wahl des Eigenheims ist nur eine ruhige Lage (74,7 Prozent). Während mehr als die Hälfte der Deutschen zudem die Nähe zur Natur als wichtig oder sehr wichtig empfindet, spielt die Nachhaltigkeit der eigenen vier Wände eine eher untergeordnete Rolle (39,5 Prozent).

Wichtig oder sehr wichtig bei der Entscheidung für Wohneigentum

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Ruhige Lage | 74,7 Prozent |
| Schnelles Internet | 70,9 Prozent |
| Verkehrsanbindung | 64,5 Prozent |
| Versorgungsinfrastruktur | 62,9 Prozent |
| Nähe zur Natur | 55,9 Prozent |
| Nachhaltigkeit | 39,5 Prozent |
| Freizeit- und Kulturangebot | 34 Prozent |

Mehr Ruhe, weniger Aktion – Wohnen im Alter

Die Befragten, die 50 Jahre oder älter sind, wünschen sich vor allem eine ruhige Wohnlage, dicht gefolgt von einer soliden Versorgungsinfrastruktur mit Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie einer guten Verkehrsanbindung. Beim Freizeit- und Kulturangebot oder der Nähe zur Natur würden sie hingegen Abstriche machen. Die jüngere Generation ist vor allem beim Thema Internet nicht kompromissbereit. Eine optimale Anbindung an die digitale Infrastruktur ist für sie sogar wichtiger als die ruhige Lage des Wohnraums. Deutlich weniger interessant ist dagegen die Versorgungsinfrastruktur vor Ort.

Die wichtigsten Faktoren bei der Entscheidung für Wohneigentum nach Alter

| 18 – 49 Jahre | 50 Jahre und älter |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Schnelles Internet | Ruhige Lage |
| Ruhige Lage | Versorgungsinfrastruktur |
| Verkehrsanbindung | Schnelles Internet |
| Versorgungsinfrastruktur | Verkehrsanbindung |
| Nähe zur Natur | Nähe zur Natur |
| Freizeit- und Kulturangebot | Nachhaltigkeit |
| Nachhaltigkeit | Freizeit- und Kulturangebot |

Großstädter und Landbewohner ticken unterschiedlich

Während die Bewohner kleiner Städte oder ländlicher Regionen vor allem die ruhige Lage und die Nähe zur Natur schätzen, wollen Großstadtbewohner nicht auf schnelles Internet und eine gute Verkehrsanbindung verzichten. Überraschend ist allerdings: Auch Bewohner der Metropolen bewerten die Nähe zur Natur höher als das Freizeit- und Kulturangebot. Weit abgeschlagen ist bei ihnen hingegen das Thema Nachhaltigkeit.

Die wichtigsten Faktoren bei der Entscheidung für Wohneigentum nach Stadtgröße

| Kleinstadt (unter 20.000 Einwohner) | Großstadt (über 100.000 Einwohner) |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Ruhige Lage | Verkehrsanbindung |
| Nähe zur Natur | Schnelles Internet |
| Schnelles Internet | Ruhige Lage |
| Versorgungsinfrastruktur | Versorgungsinfrastruktur |
| Verkehrsanbindung | Nähe zur Natur |
| Nachhaltigkeit | Freizeit- und Kulturangebot |
| Freizeit- und Kulturangebot | Nachhaltigkeit |



Hannover

Licht am Ende des Tunnels

Die Zukunft ist wie immer ungewiss. Viele geopolitische Entwicklungen könnten negativen Einfluss auf unsere heimische Wirtschaft haben. Das beeinflusst auch die immobilienwirtschaftlichen Akteure. Das Branchenklima verschlechterte sich in den vergangenen Monaten zusehends. Aber je näher die Expo Real rückt, desto mehr hellt die Stimmung auf, sagen die Researcher der Deutschen Hypothekenbank in Hannover, die unter den Befragten gerade deutliche Verbesserungen ausmachen

Bei der 129. Befragung schätzen die Experten der **Deutschen Hypo** das Immobilienklima – nach dem Stimmungsrückgang im Vormonat – wieder positiver ein. Mit einem Zuwachs von 4,6 % steht das Immobilienklima aktuell bei 125,8 Zählerpunkten. Insgesamt ist die Stimmung nach wie vor deutlich positiv geprägt.

Die beiden Teilindizes Ertrags- und Investmentklima, aus denen sich das Immobilienklima zusammensetzt, haben sich dabei gleichermaßen positiv entwickelt. Beide legten im Vergleich zum Vormonat ebenfalls um 4,6 % zu. Somit liegt das Investmentklima aktuell bei 125,6 Zählerpunkten und das Ertragsklima bei 125,9 Zählerpunkten.

Wohnen besser als Büro

Alle fünf Segmente können im September eine positive Entwicklung verzeichnen, die Rangfolge hat sich nicht geändert: Es führt weiterhin das Wohnklima vor dem Büroklima. Den stärksten Zuwachs gab es mit 13 Prozent beim Handelsklima, es stieg auf nun 83,6 Zählerpunkte und liegt damit wieder auf dem Niveau vom Juni dieses Jahres. Nach wie vor überwiegt bei den Experten für diese Assetklasse jedoch eine negative Einschätzung, wie der Wert unterhalb von 100 Punkten zeigt. Ebenfalls recht

deutlich erholt hat sich das Hotelklima. Mit nun 121,1 Zählerpunkten konnte es sich um 5,3 % verbessern und liegt somit annähernd auf dem Niveau vom April dieses Jahres. Einen vergleichsweise geringen Zuwachs verzeichneten das Büro- und das Logistikklima mit 2,3 bzw. 1,7 %. Allerdings sollte immer auch die Volatilität der einzelnen Werte berücksichtigt werden. Diese war beim Handelsklima und Hotelklima zuletzt stärker ausgeprägt, was den deutlichen Zuwachs bei der aktuellen Befragung relativiert.

Zahlen des Monats:

+13 Prozent: Handelsklima mit dem deutlichsten Anstieg zum Vormonat

-1,9 Prozent: Büroklima mit geringstem Rückgang im Vorjahresvergleich

+4,6 Prozent: Hypo-Immobilienklima kompensiert Rückgang im Vormonat

3,5 Punkte: geringster Abstand zwischen Büroklima und Logistikklima



Skyline Hannover



Hamburg

Unterschätzte Elbinsel im Fokus der Investoren

In Finkenwerder wird in den kommenden Jahren ein 15-stöckiges Hochhaus entstehen, dessen Nutzung noch gar nicht fest steht. Der österreichische Projektentwickler Magna hat aber keine Zweifel, dass das Gebäude gut vermietet werden kann – immerhin ist das Airbus-Werk fußläufig in der Nähe. Die Politik hingegen hofft, dass sich das Verkehrsproblem vor Ort durch den Neubau nicht noch weiter verschärft

Die **Magna Real Estate AG** (Magna) plant in direkter Wasserlage in Hamburg-Finkenwerder ein etwa 50 Meter hohes, 15-stöckiges Gebäude mit Landmark-Charakter. Die Projektentwicklung auf dem rund 7.400 qm großen Kerngebietsgrundstück im Hein-Saß-Weg 38 wird voraussichtlich eine Bruttogeschossfläche von mehr als 20.000 qm umfassen. Das Vorhaben „Finkenwerder“ ist eine der zahlreichen Projektentwicklungen von Magna in der Region Hamburg und mit einem Entwicklungsvolumen von rund 92 Mio. € projektiert.

Magna hat das Elbgrundstück, das vis-à-vis zum Schiffsanleger Teufelsbrück und dem Jenisch Park liegt, für einen zweistelligen Millionenbetrag von einem privaten Eigentümer erworben. Aktuell befindet sich auf der Fläche ein Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren, das voraussichtlich von 2020 an zurückgebaut wird. Die Fertigstellung des Neubaus ist für das Jahr 2022 geplant. Derzeit prüft Magna, inwieweit unterschiedliche Nutzungsarten mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe vereinbar sind. Aber auch die Kombination mit einem Boarding House für Langzeitgäste oder einem Hotel werde zur Zeit geprüft, so Magna-Vorstand **Jörn Reinecke**. Im Erdgeschoss könnten Flächen für Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Durch die Integration von Einzelhandelsflächen könnte auch an die Revitalisierung des Steendiek als Haupteinkaufsstraße angeknüpft und der Stadtteil weiter aufgewertet werden.

„Mit dem Landmark-Tower schaffen wir nicht nur das höchste Gebäude südlich der Elbe mit einem sensationellen Ausblick auf die Stadt, die Elbphilharmonie und die Elbe, sondern erstmals auch ein repräsentatives Entrée für alle Menschen, die mit dem Schiff nach Hamburg reisen... Dieser besonderen Bedeutung des Bauwerks sind wir uns bewusst und haben uns deshalb dazu entschlossen, einen Architektenwettbewerb mit lokalen und überregionalen Büros zur Konkretisierung des Bauvorhabens durchzuführen“, erklärt Joachim Rieder, Geschäftsführer der Magna Projektentwicklungs GmbH.

In fußläufiger Nähe zum Fähranleger Rüschnpark gelegen, vereint der Standort Naherholung und einen schnellen

Transport per Fährschiff oder dem Auto in die City. Zudem ist einer der größten Arbeitgeber Hamburgs, das Airbus Werk mit mehr als 12.500 Mitarbeitern, in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. „Mitunter sehen wir sowohl in den Mitarbeitern des Werkes als auch in dessen Zulieferern eine große Zielgruppe für die entstehenden Flächen“, so **David Liebig**, Vorstand der Magna Real Estate AG. „Viele Projektentwickler haben Finkenwerder lange unterschätzt, doch erfährt die Elbinsel immer mehr Auftrieb. Mit diesem Gebäude realisieren wir nun in gefragter Lage von Hamburg ein echtes Leuchtturmprojekt.“

Ralf Neubauer (SPD), Vorsitzender des Regionalausschusses Finkenwerder, formulierte seine Vorstellungen zu diesem Projekt folgendermaßen im Hamburger Abendblatt: „Entscheidend ist für uns, dass die Nutzungen keine zusätzlichen Verkehre nach Finkenwerder und auf die Rüschnhalbinsel generieren... Wünschenswert wären Flächen für lokales Gewerbe, die dort auch benötigt werden. Gegen eine Büronutzung ist auch nichts einzuwenden.“ □

Hamburg

Der Projektentwickler **Evoreal** hat mit dem IT-Beratungsunternehmen **Akquinet** den ersten Mieter für sein Büroprojekt „Bramfelder Spitze“ in Hamburg gefunden. Evoreal plant auf 25.000 qm Grundstück ein durchmischtes Quartier – darunter ein Bürogebäude mit 21.000 qm. Akquinet wird 2022 rund 12.000 qm beziehen. Der Mietvertrag läuft über 15 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen. Das IT-Unternehmen wird in dem neuen Projekt seine zwei bisherigen Hamburger Niederlassungen City Nord und Alsterdorf bündeln.



3 Fragen an ...

Axel Steinbrinker, Geschäftsführer von **Grossmann & Berger** über die jüngste Initiative des Hamburger Traditionsunternehmens, künftig auch bei der Grundstückakquisition für Investoren und Projektentwickler aktiv zu werden

Herr Steinbrinker, warum braucht ein Investor einen externen Dienstleister, der Flächen für ihn akquiriert?

Hamburg ist ein Stadtstaat, der geografisch begrenzte Wachstumsmöglichkeiten hat. Entsprechend sind Flächen rar und vor allem endlich. Gleichzeitig ist der Bedarf an zeitgemäßem Gewerbe- und Wohnraum enorm groß geworden. Für Investoren wird es immer schwieriger, Grundstücke für neue Projekte zu finden. Mit unseren Dienstleistungen im Bereich Grundstücksakquisition wollen wir Wohnungsbauunternehmen, Bauträger, Projektentwickler für Gewerbeimmobilien und Investoren dabei unterstützen, trotzdem geeignete Grundstücke zu finden und ihre Pläne in die Tat umzusetzen.

Was können Sie besser als andere, um an Flächenreserven heranzukommen?

Zunächst einmal sind wir ein Unternehmen, das seit über 85 Jahren tief in der Hansestadt verwurzelt ist und über entsprechendes Wissen sowie Kontakte verfügt, die über die Jahrzehnte gewachsen sind – ebenso wie wir selbst. Unser Know-how über die lokalen Märkte sind unsere Basis. Darauf aufbauend entwickeln wir Strategien zur Wertschöpfung, analysieren Bebauungspotenziale, berechnen die Wirtschaftlichkeit, ermitteln den Kaufpreis, begleiten den Ankauf und unterstützen bei der Planung und Schaffung des Baurechts. Wir können ein „Rundum-Sorglos-Paket“ liefern, das Investoren und Projektentwicklern das Leben sehr viel leichter machen kann. So haben wir die Steuerung der Suche nach einem Joint-Venture-Partner für die Entwicklung des Areals „Kolbenhöfe“ in Ottensen durchgeführt und unserem Auftraggeber Rheinmetall Immobilien aus Düsseldorf mit dem Hamburger Unternehmen **Otto Wulff Bauunternehmung** zu einem kompetenten Partner verholfen. In St. Georg war Grossmann & Berger dem Projektentwickler ABG dabei behilflich, das bereits projektierte Grundstück Adenauerallee 52-56 zu erwerben, um darauf ein Hotel und 113 Wohnungen bauen zu können. Und in Groß Borstel konnten wir das rund 80.000 Quadratmeter große Areal entlang des Alsterzuflusses Tarpenbek an einen irischen Investor vermitteln. Mittlerweile entwickelt Otto Wulff hierauf das neue Wohn-Quartier „Tarpenbeker Ufer“ mit über 500 Wohnungen, einem Park und einer Kita.



Im Marketing werden immer wieder neue Begriffe geprägt. Ist die von Grossmann & Berger benutzte „Hybrid-Vermarktung“ wirklich etwas Neues oder nur eine Dienstleistung unter neuem Label?

Normalerweise könnte mit der Akquisition eines Grundstücks die Dienstleistungspalette von Grossmann & Berger enden. Das wollen wir aber nicht. Gerade weil wir so breit aufgestellt sind und das Maklergeschäft seit Jahrzehnten unser Unternehmenskern ist, übernehmen wir bereits vor Fertigstellung der Gebäude die Vermarktung, wenn es gewünscht wird. Das kann den Verkauf oder auch die Vermietung der Immobilien betreffen. Beim Verkauf von Wohn-Projekten können wir dem Investor sowohl den Global- als auch den Einzelverkauf der Eigentumswohnungen parallel anbieten, um die beste Exit-Strategie für ihn zu ermitteln und umzusetzen. Das nennen wir Hybrid-Vermarktung. Unseres Wissens nach bietet diese Dienstleistung aus einer Hand in Hamburg niemand sonst an. □



Zu guter Letzt

Mehr bezahlbaren Wohnraum durch Verfassungszusatz?

Im Trubel der vergangenen Wochen ist untergegangen, dass die SPD in Schleswig-Holstein auf ganz besondere Weise ihr Profil bei einer der drängendsten Fragen unserer Zeit schärfen will: Wohnraum für alle. Dafür brachten die Genossen im Sommer einen Gesetzentwurf in den Landtag ein, der das Recht auf bezahlbaren Wohnraum als Staatsziel mit in der Verfassung verankern soll. Schon seit Beginn des Jahres sammeln die Volksinitiative des Sozialverbandes Deutschland gemeinsam mit dem Mieterbund Schleswig-Holstein fleißig Unterschriften, um eine entsprechende Reform auf den Weg zu bringen. Bis Ende Juli waren es bereits mehr als 16.500; bis Februar müssen es 20.000 sein. Ist zu schaffen.

Aber, was bringt ein entsprechendes Grundrecht eigentlich? In anderen Landesverfassungen finden sich schon ähnliche Passagen. Hessen will ebenfalls nach den Wahlen im Oktober ein „Recht auf Wohnraum“ festschreiben. Da offensichtlich weder Mietpreisbremsen noch Wohnungsbauprogramme für mehr Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt in den Städten sorgen, ist die Initiative vielleicht sogar mehr als pure Anbieterei politischer Akteure – auch das muss man ja immer im Hinterkopf haben. Die Frage ist nur, ob man sich wirklich gut überlegt hat, was mit einem solchen Zusatz tatsächlich verbunden ist. Denn steht so etwas in einer Verfassung, kann sich jeder Bürger darauf berufen und sein Recht einklagen. Damit geraten Politiker – egal welcher Couleur – unter Druck, auch dafür zu sorgen, dass Wohnraum für alle Gehaltsklassen zur Verfügung steht. Die Initiatoren im hohen Norden hoffen darauf, dass die Förderung von Sozialwohnungen ein dauerhafter Zustand wird und nicht von einer Legislaturperiode zur nächsten wieder neu verhandelt werden muss. Die Nord-SPD verbindet mit einem Grundrecht auf Wohnraum kommunale Wohnungsbau-gesellschaften, eine stärkere Mietpreisbremse und inklusive Wohnpro-

jekte. Die könnte es aber auch ohne Verfassungszusatz geben – oder umgekehrt, auch mit Verfassungszusatz nicht.

Es gibt zurzeit keine Landesregierung, die sich nicht auf die Fahnen geschrieben hat, dem Bauen von bezahlbarem Wohnraum Priorität einzuräumen. Davon gibt es aber auch nicht mehr Grundstücke in den ohnehin schon zu Tode verdichteten Städten, stehen nicht mehr Handwerker und Fachkräfte zur Stelle, die Häuser bauen können; wird man sich nicht eher einig werden, wie hoch die Umweltauflagen sein müssen; wie viel Bürokratie abgebaut werden muss, um zügig voran zu kommen. Und noch etwas: Mit einem Verfassungszusatz macht man sich vielleicht noch viel abhängiger von der Wohnungs- und Bauwirtschaft, als man das möchte. Denn die können dann Druck machen und Forderungen stellen, weil sie wissen, dass die Regierenden viel mehr unter Handlungszwang stehen als bisher.

Die Probleme und Hindernisse für mehr und billigeren Wohnraum sind alle bekannt – und kein Gesetz wird es Politik, Verwaltung und Gesellschaft abnehmen, sich jeden Tag wieder zusammensetzen und um jede Kleinigkeit zu ringen, bis man Kompromisse gefunden hat. So läuft das in einer Demokratie. Das ist harte Arbeit. Apropos Arbeit. Es gibt es guten Grund, warum wir in unserem Grundgesetz kein „Recht auf Arbeit“ finden. Denn wie sollte eine demokratische Regierung für Vollbeschäftigung sorgen? In der Weimarer Verfassung war ein solcher Grundrecht vermerkt, und dennoch konnte niemand die Massenarbeitslosigkeit der 1930er Jahre verhindern. Deshalb haben unsere Verfassungsväter 1948 auch darauf verzichtet, eine Norm mit aufzunehmen, die eine moralische Verpflichtung ausdrückt, aber nicht rechtsverbindlich sein kann. □

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstraße 21
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05543-901255,
F: 05543-901255

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. 04168/ 82 55

Redaktion: susanne.osadnik@gmail.com

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlagsleitung: André Eberhard (eberhard@rohmert.de)

Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage

Firmen und Personen

Akquinet (15), Assetando (3), BFW (10), Bonava (10), Deutsche Hypo (9,14), Dr. Klein (13), Evoreal (15), Grossmann & Berger (16), Grundeigentümergebiet Hamburg (6), HSH Nordbank (7), Investa (10), Magna Real Estate (15), Mieterverein Hamburg (9), Otto Wulff Bauunternehmung (16), Primus developments (10), Prognos (2), Real I.S. (7), Robert C. Spies (8), Saga Unternehmensgruppe (10), Senectus (10), TAG (4), taz (6), team neusta (8), Trei Real Estate (8), Union Investment (5,10), UPS (11), VNW (9), Weser-Ems Hydraulik (8).

Axmann, Peter (7); Barthauer, Sabine (9); Breitner, Andreas (9); Chychla, Siegmund (6,9); Gloyer, Levke (10); Grosse-Brömer, Michael (9); Jorzick, Peter (10); Liebig, David (15); Lütjen, Jens (8); Maaßen, Hans-Georg (1); Neubauer, Ralf (15); Rainer Kiehl, (1,11,12); Reinecke, Jörn (15); Schelenz, Ulf (6); Schwesig, Manuela (2); Steinbrinker, Axel (16); Westerheider, René (8).