Der
Immobilien Brief
Hamburg und der Norden

NR. 75I 04. KW I 22.01.2020I ISSN 1863-6370

Hamburg / Norddeutschland

Freue sich wer in Holzminden wohnt…
LBS in Zahlen Seite 2

Luxus lohnt sich immer noch – zumindest für Verkäufer … Premium-Immobilien Seite 3

Online für mehr soziale Gleichheit – Wohngeld über das Internet beantragen Seite 5

Neuregelung Fördergelder – der Osten verliert, der Westen gewinnt Seite 6

Wie geht es mit den Bauzinsen weiter?
Ein Kommentar von Jörg Haffner, Qualitypool Seite 7

„Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilien-Aktien“: Gewerbe schlägt Wohnen Seite 8

Zukunftsfähige Funktion, zeitlose Ästhetik:
Altona bekommt ein neues Krankenhaus Seite 15

Investmentmarkt Hamburg:
Analyse und Ausblick 2020 Seite 17

Mit 30 Euro pro Quadratmeter sind Sie dabei:
Büromarkt Hamburg Seite 18

Was ändert sich 2020 für die Immobilienbranche? Seite 22

Im Gespräch mit … ***Seite 11***

Dirk Hünerbein, Director of Development Germany bei Unibail-Rodamco-Westfield: **„Wenn wir wüssten, wie die Zukunft tickt, hätten wir sie in der Vergangenheit erfunden“…**

3 Fragen an… ***Seite 24***

Andreas Löcher, Leiter des Bereichs Hotelinvestment bei der **Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg**, zum Kauf von zwei Hotelprojektentwicklungen in Polen im Wert von 86 Millionen Euro...

Zu guter Letzt ***Seite 25***

Das Ende des Wachtelkönigs?

Impressum ***Seite 25***

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Hamburg steuert auf die heiße Phase im Bürgerschaftswahlkampf zu. In fünf Wochen entscheiden sich die Hanseaten, ob sie Rot-Grün oder Grün-Rot regiert werden wollen. Alternativen sind nahezu ausgeschlossen. Denn zurzeit liegen beide Parteien gleichauf mit je 29 Prozent. Werte, von denen zumindest die SPD bundesweit nur träumen kann. In Hamburg ist das alles zwar ganz anders – aber, auch hier musste die SPD reichlich Federn lassen: 2015 holte Olaf Scholz für die SPD noch 45,6 Prozent. Die damit verglichenen jüngsten Zahlen spiegeln dennoch die grundsätzliche Zufriedenheit der Hanseaten mit ihrem Senat wider: Laut brandaktueller Infratest dimap-Umfrage von Anfang Januar sind 60 Prozent der Wahlberechtigten mit der bisherigen Leistung von Rot-Grün zufrieden, nur rund ein Drittel (35 Prozent) übt Kritik. Rot-Grün steht sogar noch besser da, als vor einem Jahr und konnte in diesem Zeitraum um 6 Prozentpunkte zulegen. Deutschlandweit gehört der Hamburger Senat damit zu den populärsten Landesregierungen.

Man ist an der Elbe für die Zukunft optimistisch gestimmt, hält die wirtschaftliche Situation für gut – trotz wahrscheinlicher konjunktureller Eintrübung. Die wichtigsten Probleme sind städtische Verkehrsinfrastruktur und Mobilität – für 39 Prozent der Befragten derzeit die wichtigsten Probleme, die gelöst werden müssen. Als weitere große Aufgabe sieht man die angespannte Situation am Wohnungsmarkt (33 Prozent). Kein Wunder: Immerhin liegt die Mietbelastungsquote in Hamburg bei 30,4. Nur in München schlägt die Miete beim Durchschnittseinkommen noch höher zu Buche (30,6). Deutlich hinter der Wohnproblematik rangieren Schul- und Bildungspolitik (19 Prozent) und Fragen des Umwelt- und Klimaschutzes (18 Prozent), Zuwanderung und Integration von Flüchtlingen (12 Prozent), soziale Gerechtigkeit (10 Prozent) innere Sicherheit (6 Prozent).

Könnten die Hamburger den Bürgermeister direkt wählen, läge ganz klar Amtsinhaber **Peter Tschentscher** vorne – mit 50 Prozent der Stimmen (81 Prozent der SPD-Wähler). Die Spitzenkandidatin der Grünen, **Katharina Fegebank** käme auf nur 25 Prozent der Stimmen (59 Prozent der Grünen-Wähler). Die Wahrscheinlichkeit, dass der alte auch der neue Erste Bürgermeister wird, ist damit schon recht hoch. Vermutlich hält sich Tschentscher auch deshalb sehr zurück, wenn es um die Nähe zu den neuen SPD-Vorsitzenden geht. Wahlkampfunterstützung wird es nicht geben. Kein einziger gemeinsamer Auftritt mit **Walter-Borjans** und **Esken** ist geplant. Sollte Tschentscher wider Erwarten scheitern, ist das dennoch mehr als ein hanseatisches Desaster.

Wir wünschen Ihnen einen hoffentlich noch ruhigen Januar mit ausreichend Zeit und Muße, das Jahr langsam starten zu lassen,

Ihre Susanne Bodewig

Hamburg

Eine Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke aus Hannover hat das Objekt Bleichenhof in Hamburg von im London ansässigen **REIT Stenprop** erworben. Hinter der Käuferin stehen die ärztlichen Versorgungswerke Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Der Bleichenhof befindet sich im Herzen der Hamburger Innenstadt. Das Büro- und Geschäftshaus wurde 1989 umfassend modernisiert und erweitert. Es umfasst rund 19.500 qm Mietfläche sowie eine Parkgarage mit fast 800 Parkplätzen. Mit der kürzlich erfolgten Umstrukturierung der ehemaligen Bleichenhof-Passage wird der neu geschaffene, attraktive Innenhof zu einem neuen Hotspot für Gastronomie in Hamburg. Das Objekt grenzt unmittelbar an das 2018 fertiggestellte Stadthöfe-Ensemble an. „Mit dem Ankauf des Bleichenhofs wird nun unser Stadthöfe-Ensemble vervollständigt. Voraussichtlich Ende des kommenden Jahres werden sich mit der Fertigstellung des Görtz Palais dann auch die Stadthöfe vom Neuen Wall her öffnen und das Stadtquartier zusätzlich beleben“, so **Frank Adelstein**, Direktor Immobilien der **Ärzteversorgung Niedersachsen**.

Ein Teil des Gebäudeensembles „Hanse Gate“ an der Elbpromenade wechselt den Besitzer: Der Insolvenzverwalter **Jan H. Wilhelm** und Rechtsanwalt **Jan Kind** von der **Kanzlei HWW** veräußerten das fünfgeschossige Objekt an den Neumühlen 15 unweit des Altonaer Fischmarktes aus einem Insolvenzverfahren heraus an einen von der **LHI-Gruppe** neu aufgelegten Spezial-AIF. Das Investmentvehikel fokussiert sich insbesondere auf den Erwerb von Büroimmobilien mit Wertsteigerungspotentialen in attraktiven Lagen. Insgesamt verfügt die Büroimmobilie über eine Mietfläche von rund 2.700 qm.

Niedersachsen

Freue sich, wer in Holzminden wohnt!

Hannover ist ein teures Pflaster. Für ein Eigenheim müssen Käufer immer tiefer in die Tasche greifen. In den vergangenen drei Jahren sind die Preise für Einfamilienhäuser jährlich um gut 13 Prozent gestiegen. Ein Viertel aller Häuser wird inzwischen für fast eine Million Euro angeboten. Aber auch in Braunschweig, Osnabrück und im Landkreis Harburg steigen die Preise

Niedersächsische Immobilienkäufer müssen derzeit in Hannover am tiefsten in die Tasche greifen: In der Landeshauptstadt wird unter allen Landkreisen und kreisfreien Städten der höchste Standardpreis für gebrauchte Einfamilienhäuser verlangt. Die Hälfte aller inserierten Eigenheime wird hier für mindestens 629.000 € angeboten.

Die Preisdaten für Niedersachsen stammen aus dem aktuellen LBS-Kaufpreisspiegel für das dritte Quartal 2019. Die Untersuchung wird regelmäßig vom Institut empirica im Auftrag der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin - Hannover (LBS Nord) erstellt. Die Immobilienexperten werten dafür die Verkaufsangebote in den niedersächsischen Tageszeitungen und in Online-Portalen aus.

Ein Durchschnittshaushalt muss in Hannover 15,1 Jahresnettoeinkommen für ein gebrauchtes Einfamilienhaus aufbringen. Die Preise sind in der Landeshauptstadt in den vergangenen drei Jahren deutlich gestiegen: seit 2016 jährlich um 13 Prozent. Zudem werden in Hannover die mit Abstand höchsten Spitzenpreise verlangt. Ein Viertel aller angebotenen Häuser wird für mindestens 987.500 € angeboten.

Mit einem Standardpreis von 528.500 € liegt **Braunschweig** auf Platz zwei der niedersächsischen Eigenheim-Preisskala. Das entspricht umgerechnet dem Gegenwert von 13 örtlichen Haushaltsjahreseinkommen. Zu den teureren Regionen in Niedersachsen mit typischen Hauspreisen über 400.000 € zählen außerdem der **Landkreis Harburg** (449.000 €) sowie die Städte **Wolfsburg** und **Osnabrück** (jeweils 445.000 €). Die Spitzenpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser beginnen an diesen Standorten bei rund 600.000 € aufwärts.

In allen niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten sind die Preise für gebrauchte Häuser seit 2016 gestiegen, im Durchschnitt um 8,4 Prozent pro Jahr. Mehr als doppelt so viel legten die Eigenheimpreise im **Landkreis Celle** zu (+ 17 % pro Jahr). Auch in den **Landkreisen Uelzen** (+ 14 % pro Jahr), **Holzminden** (+ 13 % pro Jahr), **Göttingen** (+ 12 % pro Jahr) und **Peine** (+ 12 % pro Jahr) lag die jährliche Preissteigerung deutlich über dem Durchschnitt.

Die günstigsten gebrauchten Einfamilienhäuser werden nach wie vor im **Landkreis Holzminden** angeboten. Der Standardpreis liegt hier bei 127.250 €, das entspricht 3,2 örtlichen Haushaltsnettoeinkommen. Ein Viertel aller Häuser ist sogar für maximal 80.000 € zu haben. Auch in den Landkreisen Northeim und Lüchow-Dannenberg sind die Standardpreise mit 140.000 oder 145.000 € im Euro Vergleich relativ günstig. □

Hamburg

Luxus lohnt sich immer noch – zumindest für Verkäufer

Die durchschnittlichen Kauf- und Quadratmeterpreise für Luxuseigentumswohnungen gingen im ersten Halbjahr des vergangenen Jahres leicht zurück. Ein- und Zweifamilienhäuser legten hingegen leicht. Rund um die Alster, in den Elbvororten und in den Walddörfern wurden die meisten Immobilien gehandelt

Laut Auswertung des Hamburger Premiumimmobilienmaklers **Dahler & Company** konnten in den ersten sechs Monaten des vergangenen Jahres insgesamt 299 Eigentumswohnungen (ab 7.000 €/qm) und 272 Ein- und Zweifamilienhäuser (ab 750.000 € Gesamtkaufpreis) verkauft werden. Ein Plus von jeweils 24 und 23 % im Vergleich zum Vorjahr. Grundlage der Analyse sind die Zahlen des Hamburger Gutachter-ausschusses.

Im Detail wurden die Teilmärkte Alster-Ost, Alster-West/Eppendorf, Alstertal/Walddörfer, Eimsbüttel/Altona/St. Pauli, Elbvororte, HafenCity und Rahlstedt betrachtet. Spitzenpreise wurden in Harvestehude erzielt: rund 4,9 Mio. € für die teuerste Wohnung und rund 8,1 Mio. € für das teuerste Haus. Erneut stachen im Eigentumswohnungssegment die Neubauten und Klassiker hervor: In den untersuchten Teilmärkten wiesen 105 Immobilien Baujahr 2018 oder jünger auf, 80 Immobilien Baujahr 1940 und älter. „Die Treiber für das Top-Segment sind nach wie vor die Lage und die hochwertige Ausstattung mit besonderem und individuellem Flair. Das zeigt sich vor allem im Anstieg der Kauffälle der Wohnungen rund um die Alster und in der Relevanz der Neubauten“, erläutert **Björn Dahler**, Geschäftsführer bei Dahler & Company. „Dennoch schauen Interessenten genauer hin: Das Thema Nachhaltigkeit und ausgewählte Materialien spielen auch im Premium- und Luxussegment eine immer größere Rolle.“

Zudem ist anhand der Auswertung festzustellen, dass die durchschnittlichen Kauf- und Quadratmeterpreise im Bereich der Eigentumswohnungen leicht rückläufig waren, während Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf die Durchschnittspreise ein leichtes Plus verzeichneten. „Im Top-Segment der Immobilien gibt es immer mal wieder einen Ausreißer, der aufgrund der besonderen Lage oder Exklusivität entsprechende Preise generiert. Die Ergebnisse unter-streichen jedoch die Tendenzen der vergangenen Jahre, die zeigen, dass die im Premiumsegment aufgerufenen Preise im Schnitt nur leicht variieren und die Spirale sich nicht mehr stark nach oben dreht“, so Dahler.

Eigentumswohnungen (ab 7.000 €/qm):

- 299 Eigentumswohnungen konnten im ersten Halbjahr 2019 in ganz Hamburg verkauft werden – im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 eine Steigerung von 58 Fällen (+ 24 %).
- In den untersuchten Teilmärkten wurden 72 Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von über 9.000 € veräußert (1. HJ 2018: 72). 41 davon im Teilmarkt Alster-West.
- 36 Wohnungen in den untersuchten Teilmärkten hatten einen Quadratmeterpreis von über 10.000 €.
- Die meisten Eigentumswohnungen wurden in den Teilmärkten Alster-West (100) und Alster-Ost (83) verkauft.
- Mit 17.741 € wurde in Winterhude der höchste Preis pro Quadratmeter erzielt.
- Im Durchschnitt wurde in den untersuchten Teilmärkten 8.564 €/qm für eine Wohnung gezahlt. Im ersten Halbjahr 2018 waren es noch 8.953 €/qm.
- Die teuerste Wohnung der Stadt wurde in Harvestehude für rund 4,9 Mio. € verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis in den untersuchten Teilmärkten lag bei 998.791 € und damit unter dem Wert des ersten Halbjahres 2018 (1.102.320 €).
- 105 der Wohnungen in den untersuchten Teilmärkten wiesen das Baujahr 2018 und jünger auf. Insgesamt 56 Immobilien, die bereits veräußert wurden, werden im Jahr 2020 fertiggestellt – davon befinden sich 21 im Barmbek-Süd und 20 in Eppendorf.
- Der Gesamtumsatz betrug bei den Eigentumswohnungen in ganz Hamburg 291,1 Mio. €. ►

Ein- und Zweifamilienhäuser (ab 750.000 €):

- Insgesamt konnten 272 Häuser in ganz Hamburg in diesem Preissegment verkauft werden – 23 % mehr als im ersten Halbjahr 2018.
- 86 verkaufte Häuser in den untersuchten Teilmärkten lagen bezüglich des Kaufpreises zwischen 1 und 2 Mio. €.
- 48 Objekte in den untersuchten Teilmärkten hatten einen Kaufpreis von über 2 Mio. €. Die meisten davon in den Elbvororten (27).
- Der Teilmarkt Elbvororte (94) verantwortete die meisten Verkäufe, gefolgt von dem Alstertal/Walddörfer (78).
- Die teuerste Immobilie wurde für 8,1 Mio. € in Harvestehude verkauft. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis in den untersuchten Teilmärkten bei 1.556.076 € (1.HJ 2018: 1.539.204 €).
- In den Elbvororten wurde der höchste Gesamtumsatz mit 161,7 Mio. € erzielt.
- Der Gesamtumsatz in ganz Hamburg betrug bei Ein- und Zweifamilienhäusern 400,6 Mio. €.

Auch im Halbjahresvergleich zeigt sich, dass Premiumimmobilien in der Hansestadt nach wie vor ein begehrtes Gut sind. Die Top-Lagen rund um die Alster zogen nochmal an und verzeichneten ein deutliches Plus: Die Teilmärkte Alster-Ost mit 60 % und Alster-West mit 41 % konnten mehr Transaktionen im Eigentumswohnungssegment verzeichnen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hingegen spielten bei den Hausverkäufen die Teilmärkte Elb-vororte und Alstertal/Walddörfer die entscheidende Rolle mit jeweils 94 und 78 Kauffällen und verantworteten rund 63 % der gesamten Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ab 750.000 € in ganz Hamburg. Das spiegelt sich auch im Umsatz wider: Rund 251,9 Mio. € fielen auf das Konto der beiden Teilmärkte. Bei Betrachtung der Baujahre der verkauften Eigentumswohnungen stechen erneut die Neubauten mit Baujahr 2018 und jünger hervor. Mit 105 Kauffällen verantworteten diese über 35 % der gesamten Verkaufsfälle in den untersuchten Teilmärkten. □

#aktiverimmobilienmanager

Immer am Puls der Märkte

Europa bewegt sich – wer dranbleiben will, muss einen Schritt voraus sein.

Dynamische Immobilienmärkte fordern die Real I.S. als flexiblen Manager. Nur so können wir die Ressourcen einer Immobilie oder eines Portfolios erfolgreich in Rendite für unsere Investoren umsetzen. Wir finden, zu den Voraussetzungen für aktives Immobilien Management gehören eine fundierte eigene Meinung und die starke Präsenz vor Ort. Deshalb setzen wir von Ankauf bis Verkauf eines Investments auf die mikro- und makroökonomischen Analysen unseres Researchteams – und sind in unseren wichtigsten europäischen Kernmärkten Deutschland, Frankreich, Niederlande und Spanien mit Experten direkt vertreten.

www.realisag.de

Real I.S.

Schleswig-Holstein

Online für mehr soziale Gleichheit

Ab sofort können Bürger in sechs Pilotkommunen in Schleswig-Holstein Wohngeld über das Internet beantragen. Der Online-Antrag soll die Hürden der Antragstellung senken, denn zu wenige Wohngeldberechtigte haben bislang Anträge gestellt

In Flensburg, Kiel, Lübeck, Neumünster, Pinneberg und Reinbek läuft der digitale Antrag seit Mitte Dezemberüber das Schleswig-Holstein-Portal. Die Digitalisierung der Leistung Wohngeld war ein Pilotprojekt der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) und ist in arbeitsteiliger Zusammenarbeit einer länderübergreifenden Allianz mit dem Bundes-ministerium des Innern, für Bau und Heimat entstanden.

Nach dem OZG sollen bis Ende 2022 alle online-fähigen Verwaltungsleistungen von Bund und Ländern digital beantragt werden können. Die zwischen Bund und den Ländern vereinbarte nutzerorientierte und arbeitsteilige Umsetzung wurde anhand der Leistung Wohngeld in einem „Pilotlabor“ durch Bremen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Thüringen und das BMI erprobt. Nach der Pilotierungsphase wird der Online-Dienst zunächst in ganz Schleswig-Holstein und dann in Nordrhein-Westfalen und weiteren Bundesländern ausgerollt.

Das Wohngeld unterstützt derzeit jährlich etwa 592.000 Haushalte mit geringem Einkommen bei den Wohnkosten; nach der Wohngeldreform 2020 werden es sogar ca. 660.000 Haushalte sein. Der Online-Antrag ist nutzerfreundlich und effizient: Hilfetexte liefern Erklärungen, der Antrag ist übersichtlich gestaltet und die verwendete Sprache ist einfach und klar formuliert. Die Antragsdaten werden komplett online eingegeben und alle nötigen Nachweise hochgeladen. Anschließend wird der fertige Antrag digital an die zuständige Wohngeldbehörde übermittelt.

Das Konzept für die digitale Lösung wurde in einem Digitalisierungslabor erarbeitet. Digitalisierungslabore werden nicht nur im Projekt Wohngeld durchgeführt, sondern auch bei der Umsetzung weiterer OZG-Leistungen. Neben Nutzern sind Personen mit Fachexpertise von Bund und Ländern, für E-Government und Rechtsfragen sowie IT-Design an einem solchen Labor beteiligt. Bisher haben 30 Digitalisierungs-labore ihre Arbeit gestartet.

Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat: „Die Umsetzung des Online-Zugangs-Gesetzes ist eine Mammut-Aufgabe und ein Projekt, das unser Land verändern wird. Die gute Zusammenarbeit von Bund, und Ländern und Kommunen ist bei der Umsetzung ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Mit der Freischaltung des digitalen Wohngeldantrags haben wir einen wichtigen Meilenstein erreicht. Jetzt geht es darum, digitalisierte Verwaltungsleistungen auch schnell flächendeckend bereitzustellen.“

Hans-Joachim Grote, Minister für Inneres, ländliche Räume und Integration in Schleswig-Holstein: „Wir sind stolz bei der Digitalisierung der Leistung Wohngeld, so ein gutes Zwischenergebnis vorweisen zu können. Der gesamte Prozess wurde stark vereinfacht und nutzerfreundlicher gestaltet. Bislang haben in Schleswig-Holstein viel zu wenige Berechtigte Wohngeld beantragt. Der Online-Antrag senkt nun die Hürden der Antragstellung für Wohngeldberechtigte.“

Dr. Ulf Kämpfer, Oberbürgermeister der Pilotkommune Kiel: „Rund 3.500 Familien beziehen in Kiel Wohngeld und der Aufwand, die umfangreichen Anträge auszufüllen und zu bearbeiten, ist sowohl für Antragstellerinnen und Antragsteller als auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erheblich. Wir freuen uns, dass es nun online einfacher geht, zumal wir mit dem neuen Wohngeldstärkungsgesetz, das am 1. Januar in Kraft tritt, mit noch mehr wohngeldberechtigten Haushalten in Kiel rechnen.“ □

Norddeutschland

Der Osten verliert, der Westen gewinnt

Mittel für Städtebau und soziale Wohnraumförderung sollen künftig anders verteilt werden. In Hamburg begrüßt man den jüngsten Beschluss der Bauministerkonferenz vor allem deshalb, weil den Ländern Spielraum bei der Verwendung des Fördergeldes gelassen wird

Die Bauministerkonferenz hat im Rahmen ihrer 135. (Sonder-) Sitzung am 16. Dezember 2019 im Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) in Berlin die Weichen für die Neuregelung der Städtebauförderung und der Sozialen Wohnraumförderung gestellt. Aufgrund des Auslaufens des Solidarpaktes II zum 31.12.2019 war eine Neuberechnung des Verteilerschlüssels im Rahmen der Städtebauförderung notwendig geworden.

Der Bund stellt den Ländern im kommenden Jahr dafür 790 Millionen Euro zur Verfügung. Die Einigung sieht vor, dass die ostdeutschen Bundesländer im kommenden Jahr jeweils zwei Prozent weniger der Gesamtmittel erhalten, als bislang. Die frei werdenden Mittel werden auf die anderen Bundesländer verteilt. Langfristig sollen die Mittel der ostdeutschen Bundesländer in den kommenden Jahren um insgesamt maximal 10 % des bisherigen Niveaus abschmelzen. Wie die konkrete Ausgestaltung über 2020 hinaus aussehen wird, soll im kommenden Jahr beraten werden.

Der Vorsitzende der Bauministerkonferenz, **Schleswig-Holsteins Innenminister Hans-Joachim Grote**: „Wir haben mit dieser Regelung eine gute Lösung für alle Beteiligten gefunden. Wir müssen zusehen, dass wir langfristig eine für alle Bundesländer gangbare Lösung finden. Jetzt sofort die Mittel für die ostdeutschen Länder komplett zu kürzen, wäre ein zu großer Schritt gewesen. Insofern bin ich mit dem jetzt eingeschlagenen Weg zufrieden."

In Zukunft wird es statt der bisherigen acht Programme der Städtebauförderung nur noch drei Schwerpunkte geben: das Programm „Lebendige Zentren", das Programm „Soziale Zusammenarbeit" und das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung". Die Bauministerkonferenz erwartet, dass die Mittel der Städtebauförderung in Zukunft mindestens 790 Millionen Euro umfassen werden.

Im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung stellt der Bund den Ländern für 2020 eine Milliarde Euro zur Verfügung. Weitere 500 Millionen Euro über eine Verteiler-Regelung bei den Einnahmen der Umsatzsteuer kommen hinzu.

Diese Mittel werden ab 2020 anhand des sogenannten Königsteiner Schlüssels auf die Bundesländer verteilt. Der Königsteiner Schlüssel berechnet sich anhand der Bevölkerungszahlen und der Steuereinnahmen der Länder.

Der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, **Horst Seehofer**, war bei der Konferenz dabei und begrüßte die Entscheidungen: „Ich freue mich, dass wir gemeinsam mit den Länderkolleginnen und Kollegen diese Einigung in wichtigen Bereichen erzielen konnten. Damit haben wir zentrale Ziele des Wohngipfels umgesetzt und können im Bereich der Städtebauförderung und der sozialen Wohnraumförderung den eingeschlagenen Weg gemeinsam und gestärkt fortsetzen."

Die Sprecherin der SPD-geführten Bundesländer, **Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeldt**, erklärt zu der Einigung im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung: „Ich begrüße die Finanzhilfen des Bundes zur Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung der Länder bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Ballungsgebieten oder auch im ländlichen Raum. So kommen alle Länder auf die ihnen zustehende Unterstützung im Rahmen der wichtigen sozialen Wohnraumförderung. Ich begrüße sehr, dass die Länder im Rahmen dieser Förderung einen wichtigen eigenen Spielraum haben, um auf die eigenen Wohnungsmärkte angemessen reagieren zu können."

Für die Sprecherin der CDU-geführten Bundesländer, die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung in Nordrhein-Westfalen, **Ina Scharrenbach**, haben die Neuregelungen insgesamt richtungsweisenden Charakter. Vor allem die Veränderungen bei der Städtebauförderung und die Konzentration auf Kernprogramme sei wichtig: „Mit der Neustrukturierung erhöhen wir die Flexibilität, mit der Konzentration auf drei Kernprogramme reduzieren wir die Komplexität. Wir können die Städtebaufördermittel bundesweit auf hohem Niveau halten. Das sind gute und wichtige Punkte. Ich bin sicher: Alle unsere Städte und Gemeinden freuen sich auf diese Mittel, um ihre Orte attraktiver und zukunftsfähig gestalten zu können." □

Kommentar

Die Baufinanzierungszinsen haben im Dezember leicht angezogen – wie aber könnte es in diesem Jahr weitergehen?

Gleich zum Einstand wurde die neue EZB-Präsidentin **Christine Lagarde** sehr deutlich: Sie wird die bisherige Strategie der Europäischen Notenbank genauestens analysieren und überarbeiten. Dahinter verbirgt sich die grundsätzliche Frage, wie geeignet das EZB-Ziel einer Inflation „nahe zwei Prozent" in Zeiten anhaltend niedriger Verbraucherpreise ist.

Lagarde lässt jetzt meiner Einschätzung nach prüfen, welche geldpolitischen Instrumente der EZB überhaupt zur Verfügung stehen, nachdem Anpassungen des Leitzinses und Anleihekäufe nahezu ausgeschöpft sind. Bereits bis Ende 2020 soll es in die Umsetzung entstehender Maßnahmen gehen. Bei ihrem ersten Auftritt hat Christine Lagarde klargestellt, dass sie, über das strenge EZB-Protokoll hinaus, deutlicher und ausführlicher als ihr Vorgänger an die Öffentlichkeit kommunizieren wird. Zugleich setzt sie auf hohen Konsens innerhalb des Gremiums und will stärker auf unterschiedliche geldpolitische Standpunkte eingehen.

Die US-Notenbank Fed erreichten zuletzt positive Arbeitsmarktdaten: Im Dezember entstanden in den USA nach Angaben der Regierung 266.000 neue Jobs, deutlich mehr als vom Markt antizipiert. Schon vor dem jüngsten Fed-Entscheid wurde erwartet, dass nach den Zinssenkungen der letzten Monate – zuletzt auf die Spanne von 1,5 bis 1,75 % – eine Pause folgt. „Fed-Chef **Jerome Powell** wurde beim Ausblick auf 2020 noch deutlicher", bemerkt Haffner. „Er sprach davon, dass die US-Wirtschaft in guter Verfassung sei und die aktuelle Geldpolitik die wirtschaftliche Entwicklung angemessen unterstütze. Für das gesamte kommende Jahr – in dem die US-Präsidentschaftswahlen stattfinden werden – plant die Fed keine Zinsschritte.

Die Bestzinsen für Baufinanzierungen zeigten zuletzt Aufwärtstendenzen. Die 10-jährigen Zinsbindungen waren seit September bei 0,46 % verharrt und machten Anfang Dezember einen leichten Sprung auf 0,61 %. Die 15-jährigen Zinsbindungen sanken Anfang November zunächst von 0,89 % auf 0,86 % und stiegen anschließend bis Anfang Dezember auf 0,95 %.

Von einem anhaltenden Aufwärtstrend können wir aktuell nicht sprechen. Die energische ‚Tatkraft' der Fed in den letzten Monaten scheint gut angekommen zu sein und könnte vorerst zu einer Stabilisierung der Anleihen- und in Folge der Zinsmärkte beigetragen haben. Auch der ungewohnte und offensive erste Auftritt Christine Lagardes hat daran vorerst nichts geändert. Man sollte aber nicht vergessen, dass sich die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihen nach wie vor im negativen Bereich bewegt. Zu viele politisch motivierte Unsicherheiten bleiben bestehen. So ist auch nach den Wahlen in Großbritannien und der Aussicht auf einen harten Brexit Ende Januar keine Entspannung am Markt zu bemerken.

Darüber hinaus können viele Wirtschaftsdaten nicht überzeugen: Die Inflation in der Eurozone lässt zu wünschen übrig, in Deutschland sank zuletzt erneut die Industrieproduktion. Dies alles spricht dafür, dass keine Zinserhöhungen der Notenbanken anstehen, die Situation auf dem Anleihenmarkt bestehen bleibt und wir von anhaltend niedrigen Bauzinsen in 2020 ausgehen können. Ob es dazu führt, dass es im kommenden Jahr faktische Negativzinsen für Finanzierungskunden geben wird, ist aktuell nicht absehbar. □

Jörg Haffner, Geschäftsführer der Qualitypool GmbH

Immobilienaktien

Gewerbe schlägt Wohnen

In den vergangenen drei Jahren sind die Aktien der zehn größten deutschen börsennotierten Immobilienbestandshalter um durchschnittlich 45 Prozent gestiegen – mehr als doppelt so stark wie der DAX-30. Doch das wird nicht so bleiben

Die Hamburger Agentur für Finanz- und Unternehmenskommunikation **Kirchhoff Consult AG** hat die neue Ausgabe des „Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilien-Aktien" veröffentlicht. Die Untersuchung wurde zum fünften Mal durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden Immobilienexperten nach den Entwicklungsperspektiven von Immobilienaktien in Deutschland sowie den Chancen und Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld befragt.

Klaus Rainer Kirchhoff, Gründer und Vorstandsvorsitzender der Kirchhoff Consult AG: „Die befragten Analysten und Unternehmensvertreter bleiben zuversichtlich, dass Immobilienaktien ihre gute Entwicklung fortsetzen werden. Das knappe Angebot an geeigneten Immobilienportfolien lässt die Preise weitersteigen."

Die befragten Analysten blicken optimistisch auf die kommenden Monate. Die Grundstimmung erreichte 49,4 Punkte auf einer Skala von –100 bis +100. Damit hat sich der positive Trend, der sich bereits in der letzten Befragung zeigte, weiter fortgesetzt (H1-2019: 27,5 Punkte, H2-2018: 8,3 Punkte). Die Stimmung in der Branche beurteilen 68 % der Analysten und Unternehmensvertreter als sehr gut oder gut. Die Erwartungen bezüglich der Entwicklung der Assetklassen Gewerbe und Wohnen sind jedoch unterschiedlich. Während die Aussichten für Gewerbeimmobilien-Aktien mit 59,4 Punkten positiv eingeschätzt werden, sehen Analysten Wohnimmobilien-Aktien mit 9,4 Punkten kritischer. Damit ist die Differenz zwischen beiden Segmenten im Vergleich zur letzten Erhebung dramatisch von 9,1 Punkten auf 50,0 Punkte gestiegen.►

Immobilienaktien verlieren an Dynamik

Die Umfrageergebnisse passen in das Bild, das sich für Immobiliengesellschaften am Kapitalmarkt zeigt. Immobilien-Aktien zeigen eine stabile, positive Entwicklung. In den vergangenen drei Jahren sind die Aktien der zehn größten deutschen börsennotierten Immobilienbestandshalter um durchschnittlich 45 % gestiegen – mehr als doppelt so stark wie der DAX-30. In den letzten sechs Monaten gewannen diese Aktien hingegen nur rund 1 % hinzu. Dabei entwickelten sich die Gewerbeimmobilien-Aktien mit einem Plus von 10 % besser als die Aktien der Wohnimmobiliengesellschaften (-4 %). Die dynamische Entwicklung der Immobilienaktien hat sich im Jahresverlauf deutlich abgeschwächt.

Wohnimmobilien-Aktien unter Druck

Die Stimmung der befragten Analysten hat sich bei Wohnimmobilien-Aktien gegenüber der letzten Umfrage eingetrübt. Der Stimmungsindikator bleibt jedoch mit 9,4 Punkten positiv (H1-2019: 15,9 Punkte). Zugleich ist der Abstand zur Assetklasse Gewerbe auf 50,0 Punkte gestiegen. Dabei werden die Herausforderungen für das Wohnimmobilien-Segment größer eingeschätzt als für das Gewerbeimmobilien-Segment. Dies betrifft insbesondere die sprunghafte Wohnungspolitik, die von den Umfrageteilnehmern als größte Herausforderung für die Unternehmen genannt wird. Im mittelfristigen Szenario erreicht der Stimmungsindikator für Wohnimmobilien-Aktien mit 12,5 Punkten einen deutlich niedrigeren Wert als bei der letzten Umfrage (H1-2019: 27,3 Punkte). Dabei erwarten 38 % der befragten Analysten eine leichte Steigerung der Aktienkurse in den nächsten zwölf Monaten (H1-2019: 55 %).

Steigende Kurse für Gewerbeimmobilien-Aktien

Das Kurspotenzial von Gewerbeimmobilien-Aktien wird von Analysten nach wie vor deutlich positiver eingeschätzt als das von Wohnimmobilien-Aktien. Der Wert ist gegenüber der letzten Befragung auf 62,5 Punkte deutlich gestiegen (H1-2019: 25,0 Punkte). Das Kurspotenzial erscheint insbesondere bezogen auf den Abschlag zum Substanzwert (NAV) bei Gewerbeimmobilien-Aktien von 20 % hoch zu sein. Im mittelfristigen Szenario für zwölf Monate erwarten ►

WIR KAUFEN IHR GRUNDSTÜCK.

UNSER ANFORDERUNGSPROFIL FÜR HAMBURG UND ATTRAKTIVE WIRTSCHAFTSSTANDORTE IN DER REGION:

- Baugrundstücke und Liegenschaften ab ca. 3.500 m² Größe für die Entwicklung von Wohnungsneubau
- ehemalig gewerblich und industriell genutzte Grundstücke, aufgegebene Büro- oder Hotelstandorte
- innerstädtisch gut erschlossene Lagen
- Projektchancen beispielsweise für unbebaute Grundstücke, Baulücken oder Bestandsimmobilien mit Leerständen oder kurzen Restmietlaufzeiten
- Projektvolumina ab 50 Wohneinheiten

KONTAKT
Tel.: +49 40 2261632-0 | hamburg@instone.de

INSTONE REAL ESTATE

Bremen

Die **Warburg-HIH Invest Real Estate** (Warburg-HIH Invest) hat zwei Büroflächen mit insgesamt 1.070 qm Nutzfläche in dem Büro- und Geschäftshaus Am Wall 137-139 in der Bremer Innenstadt vermietet. **Stena Logistics GmbH** hat hier einen langfristigen Mietvertrag über 490 qm Bürofläche abgeschlossen. Neuer langfristiger Mieter einer weiteren Bürofläche mit 580 qm ist die **TO Global Holding GmbH**. Mit den Abschlüssen ist die Immobilie zu 86 % vermietet. Rund 600 qm Büroflächen im vierten Obergeschoss stehen derzeit potenziellen Mietern noch zur Verfügung. Das Objekt hat eine gebäudeinterne Passage, die den Wall direkt mit der City von Bremen verbindet. Eigentümerin des Büro- und Geschäftshauses ist die Warburg-HIH Invest, das Objekt ist Teil des offenen Immobilienspezialfonds **„Deutschland Selektiv Immobilien Invest“.**

Neukloster

Die **Hilbig GmbH** erweitert ihre Betriebsstätte im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Unternehmen entwickelt und produziert Schnellmontagesysteme wie etwa Kabelaufhängungen und Rohr-befestigungen für den Schiffbau und die Offshore-Industrie. Die Systeme werden mit einem Sonderschweißverfahren an Schiffskörpern befestigt. Hauptsitz des Unternehmens ist in Seevetal (Niedersachsen); dort sind das Vertriebsbüro und das Handelslager. Die Betriebsstätte zur Produktion ist in Neukloster. Das Unternehmen hat nach eigenen Angaben bislang einen Teil ihrer Produkte als Dienstleistung eingekauft. Künftig sollen diese selbst hergestellt werden. Dafür entsteht in Neukloster eine neue Produktionshalle mit rund 650 qm. Zudem wird in den Maschinenpark investiert. Die Gesamtinvestition des Unternehmens beträgt rund 847.000 €.

63 % der befragten Analysten leicht steigende Kurse (H1-2019: 64 %), während 25 % von einem Kursplus von mehr als 15 % ausgehen (H1-2019: 0 %).

Höchste Renditen bei Büro, Logistik und Wohnen erwartet

Im Rahmen der Umfrage wurden Analysten und IR-Verantwortliche nach ihren Einschätzungen zu den Geschäftsmodellen und Marktsegmenten befragt. Es zeigen sich große Übereinstimmungen zwischen den Antworten beider Gruppen: Unternehmen aus den Bereichen Value Add, Projektentwicklung, Privatisierung und Bestandshaltung haben demnach das größte Potenzial. Dabei werden Geschäftsmodelle immer wichtiger, die eine möglichst hohe Wertschöpfung bieten. Die höchsten Renditen erwarten IR-Verantwortliche in den Bereichen Büro, Logistik und Wohnen.

Die Befragten sehen insbesondere drei Entwicklungen als aktuelle Herausforderungen. Zum einen stellt die sprunghafte Wohnungspolitik Marktteilnehmer gerade im Wohn-Segment vor zunehmende Herausforderungen. Zum anderen setzen die steigenden Grundstückspreise und Baukosten viele Unternehmen hinsichtlich ihrer Renditen unter Druck. Angesichts der steigenden Entstehungskosten bleibt die Bedeutung des Bereichs Digitalisierung und Automatisierung ebenfalls hoch.

Jens Hecht, Vorstand der Kirchhoff Consult AG: „Die Wachstumsstorys deutscher börsennotierter Immobiliengesellschaften bleiben auch für das Jahr 2020 attraktiv. Gleichwohl gibt es immer mehr Immobilien-Aktien, deren Kursdynamik deutlich nachlässt. Unternehmen müssen klar kommunizieren, mit welchen Strategien und Maßnahmen eine weitere Wertschaffung gelingen kann.“□

METHODIK DER ERHEBUNG

Der „Kirchhoff Stimmungsindikator Immobilien-Aktien“ ist ein Stimmungsindikator für den deutschen Immobilien-Aktienmarkt. Bei den wichtigsten Analysten für deutsche Immobilien-Aktien fragt **Kirchhoff Consult** regelmäßig ab, wie sich der Immobilien-Aktienmarkt nach ihrer Einschätzung in den kommenden drei beziehungsweise zwölf Monaten entwickeln wird. Dabei wird auch separat nach der Kursentwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien-Aktien gefragt. Für die Beantwortung steht dem Analysten eine Skala von +2 (stark steigend, über +15 %) bis -2 (stark fallend, unter -15 %) zur Verfügung. Ein Wert von „0“ bedeutet, dass mit keinen oder nur sehr geringfügigen Veränderungen (+/-5 %) gerechnet wird. Die Auswertung bildet den Durchschnitt aller Analysteneinschätzungen ab. □

Im Gespräch mit...

Dirk Hünerbein, Director of Development Germany bei Unibail-Rodamco-Westfield, ist für alle Neuentwicklungen und Revitalisierungsprojekte in Deutschland zuständig. Dazu gehört auch das Mixed-use-Projekt „Westfield Hamburg Überseequartier“ in der HafenCity in Hamburg. Es entstehen 14 Gebäude, die Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitkonzepte, Büros, drei Hotels, ein Kreuzfahrtterminal und 650 Wohnungen umfassen. Rund 200 Läden sind geplant, etwa 4.000 Büro-Arbeitsplätze sollen entstehen. Über „multisensorische“ Erlebniswelten, die Strahlkraft von Stadtquartieren und neue Mobilitätskonzepte in einer wachsenden Metropole...

„Wenn wir wüssten, wie die Zukunft tickt, hätten wir sie in der Vergangenheit erfunden“

Herr Hünerbein, wann waren Sie zuletzt auf der Baustelle im Überseequartier?

Dirk Hünerbein: Gestern.

Und wie sieht es aus?

Gut. Wir haben mit dem Rohbau Anfang des Jahres angefangen, so dass man inzwischen nicht nur das Fundament sieht, sondern auch schon einen Stützenwald des untersten Geschosses.

Ab wann stand eigentlich fest, dass das Überseequartier mehr als ein Einkaufszentrum werden soll?

Eigentlich stand das schon beim ersten Bebauungsplan fest. Es war von Anfang so gedacht, dass das Überseequartier so etwas wie das „commercial heart“ werden soll. Neben Einzelhandel sollte es auch Büros und ein Hotel geben – Wohnen war ursprünglich nicht vorgesehen. Jetzt gibt es drei Hotels, vier Bürogebäude und drei Wohngebäude – und den Einzelhandelsbereich und den Terminal. Und ganz wichtig: Über 40 Gastronomiekonzepte, das Kino, Kultur- und Freizeitkonzepte werden das Quartier richtig zum Leben erwecken.

Viele Jahre wurde um die Art und Ausprägung des Überseequartiers gerungen. Ist es aus Ihrer Sicht eher förderlich gewesen, dass es so lange gedauert hat?

Viele Leute hätten sich eine schnellere Entwicklung gewünscht. Eigentlich sollten das nördliche und südliche Überseequartier zeitgleich das Herz der gesamten HafenCity werden. Diese Planungen sind nicht mehr umgesetzt worden. Der Süden lag dann brach – über Jahre hinweg. Jetzt geht es darum, den Stadtteil lebendiger zu machen – von morgens bis abends. Sieben Tage die Woche.

Lassen Sie Ihrer Fantasie mal freien Lauf: Wir schreiben das Jahr 2022. Es ist ein schöner Herbsttag, mittags zum 12 Uhr. Was sehen Sie im Überseequartier?

Vor allem Menschen auf den Straßen. Auch wenn viele Leute immer noch davon reden, dass wir ein Shopping Center bauen, aber das ist es nicht. Es handelt sich ►

vielmehr um öffentliche Straßen und Plätze, an denen sich Einzelhandel angesiedelt haben wird. Zum Teil überdacht – aber kein Center, sondern lediglich überdachter öffentlicher Raum. Und was ich mir wünsche – bei gutem und schlechtem Wetter – ist, dass Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen Menschen auf die Straßen locken. Touristen, Anwohnern und auch diejenigen, die hier arbeiten und ihre Mittagszeit in urbanem Umfeld verbringen wollen. Ich habe somit das Bild einer lebendigen Stadt vor mir – und zwar nicht nur mittags um zwölf Uhr, sondern auch nach zwanzig Uhr, weil wir auch Angebote schaffen, die man nach Feierabend mit Freunden oder Familie nutzen kann.

Worauf stützen Sie Ihre Vision, dass es auch abends noch belebte Straßen geben wird?

Wir planen bewusst keinen City-Raum nur mit Büros und Einzelhandel, wo sich nach Laden- und Büroschluss die Straßen merklich leeren. Wir werden hier Gastronomie, ein großes Kino und Freizeiteinrichtungen haben, die zum Bleiben einladen – oder zum Kommen am Abend, so wie man in die Kieze in Eimsbüttel, Altona oder auch Eppendorf geht.

URW kündigt „multisensorische Erlebnisse“ an. Was dürfen wir uns darunter vorstellen?

Multisensorisch bedeutet ja schon einmal, dass ich anders als in einem geschlossenen Shopping Center, den Wind spüre, am Wasser sein kann, das Tuten der Schiffe beim Einlaufen in den Hafen höre – das ist der Sound der City. Darüber hinaus sind wir der Überzeugung, dass es künftig nicht mehr nur um das klassische Zusammenkommen gehen wird, bei dem man sich unterhält oder gemeinsam isst. Die jüngere Generation bewegt sich in virtuellen Räumen, sie kommuniziert über Chats. Ich stamme auch noch aus einer Generation, die so erzogen wurde: Will man zusammenkommen, muss man sich physisch bewegen. Das stimmt nur noch bedingt. Unsere Idee ist deshalb, virtuelle und reale Welten zusammen zu bringen. Es geht hier um Konzepte aus den Bereichen Virtual Reality und Augmented Reality. Ich bin vielleicht physisch in diesem neuen Quartier, gehe ins Kino oder ins Restaurant, kann mich aber gleichzeitig auch in einem virtuellen Raum bewegen, indem Informationen über mein direktes Umfeld abrufen kann. Wir planen, digitale Welten zu ermöglichen – das ist ja immer noch keine Selbstverständlichkeit in unseren Städten.

Welche Freizeitkonzepte werden denn zurzeit entwickelt?

Wir sind noch nicht so weit, sagen zu können, was es im Einzelnen geben wird. Aber, wir arbeiten an verschiedenen Ideen. Etwa „The Void“, ein Entertainment-Konzept, mit dem URW kooperiert und das wir gerade aus den USA nach Deutschland holen, funktioniert so: Man bekommt eine VR-Brille auf, zieht einen Spezialanzug an und bekommt über die VR-Brille eine virtuelle Welt vorgespielt. Man bewegt sich aber in einem realen Raum, in dem man Treppen hinaufsteigt oder Rampen runtergeht, die man auch im Film sieht. Da geht es aber nicht um plumpe „Ballerspiele“, vielmehr um die verschiedensten Szenarien, auch um Märchenwelten oder ein Dschungelerlebnis.

Die Babyboomer sind die stärkste Bevölkerungsgruppe – und gerade unter den Kreuzfahrern, die ja auch angesprochen werden sollen, dürften sie stark vertreten sein. Wo findet sich die Gruppe 60+ in Ihrem Konzept wieder?

Ich denke, dass allein dieser Ort an der Hafenkante diese Generation motiviert, sich auf den Weg zu machen. Es gibt zurzeit entlang der Elbe und in der HafenCity wenige Orte, an denen man sich aufhalten kann, zu unterschiedlichen Jahreszeiten, bei unterschiedlichem Wetter. Zudem planen

wir in den Bereichen Gastronomie, Freizeit und Kultur sowie Einzelhandel einen attraktiven Mix. Da sollte für jeden etwas dabei sein.

Versprechen Sie mir, dass ich mich dort wind- und kältegeschützt hinsetzen und Kaffee trinken kann?

Ja. Es gibt die Möglichkeit, zur Elbe hin, Glastore vorzufahren, damit es nicht durchzieht und nicht durch regnet – in den Jahreszeiten, in denen es erforderlich ist.

Das dürfte ja vielleicht sogar die Kritiker Ihres Bauprojekts besänftigen. Seit Jahren versucht eine Bürgerinitiative die Einkaufsmeile zu verhindern oder zumindest zu erreichen, dass sie in kleineren Dimensionen gebaut wird. Haben Sie eigentlich Kontakt zu den Akteuren?

Haben wir tatsächlich – sogar auf verschiedenen Ebenen. Das ist uns auch wichtig. Es gibt in der HafenCity ja verschiedene Initiativen, in denen wir Mitglied sind und wir ►

gehen auch zu den Treffen der unterschiedlichen Akteure, um uns den Fragen stellen zu können, die da immer mal wieder auftauchen. Und spätestens seit der Grundsteinlegung im Mai diesen Jahres gibt es regelmäßige Nachbarschaftstreffen, zu denen wir per Briefpostsendung die Bewohner einladen und erklären, wie der Stand ist: Wie weit ist der Bau vorangegangen? Gibt es Fragen zum Bauablauf? Themen, die auf der Seele brennen oder auch beunruhigen? Da haben wir eine sehr intensive Diskussionsebene geschaffen – weit über Marketinginformationen hinaus. Wir haben uns beispielsweise an dem „Baustellentag", den es einmal jährlich in der HafenCity gibt, beteiligt und die Anwohner zum Frühstück eingeladen, mit den roten Doppeldeckerbussen eine exklusive Fahrt gemacht und ihnen den ersten Zutritt zur Baustelle ermöglicht. Da gab es ganz unterschiedliche Reaktionen – und längst nicht nur negative. Viele Leute waren einfach dankbar, dass sie umfassend informiert wurden und vor Ort gewesen sind und vor allem auch verstanden haben, wovon sie sonst auszugsweise über die Presse informiert werden.

Nichtsdestotrotz gibt es eine Normenkontrollklage gegen Ihr Bauprojekt …

Ja, die läuft. Das ist nichts Ungewöhnliches bei Bauprojekten in dieser Größenordnung.

Kann diese Klage noch gefährlich werden für das Gelingen des Projekts?

Es gibt immer Risiken. Aber wir gehen nicht davon aus. Wir haben unsere Bauanträge ordnungsgemäß und in enger Abstimmung mit der Stadt eingereicht. Wir nehmen das ernst, haben aber keine gewaltigen Sorgen.

Die Kritiker haben viele Einwände. Unter anderem treibt sie die Sorge um ein mögliches Verkehrschaos um. Können Sie das verstehen?

Das verstehe ich sogar gut. Verkehrsentwicklung ist berechtigterweise ein gesamtgesellschaftlich diskutiertes Thema. Es geht uns ja fast allen so, dass wir die Mobilitäts-Konzepte der Gegenwart mit kritischem Blick betrachtet. Aber die Entwicklung dieses Quartiers hat ja verkehrstechnisch bei Null begonnen. Hier hat es nichts gegeben. Was aber immer klar war: Hier soll ein Stück Innenstadt entstehen. Und ehrlich gesagt, viele Menschen lieben Altona oder Eimsbüttel – trotz vieler Nachteile, die ja vielfach mit Verkehrsproblemen zusammenhängen. Da geht es um mangelnden Parkraum oder Lärmbelästigung, weil die Kneipenbesucher auf der Straße singen. Dennoch ziehen dort viele Menschen hin. Und die HafenCity sollte genau so ein Abbild dieser Stadtteile werden. Aber natürlich ist dieses Areal Schritt für Schritt entwickelt worden – und plötzlich realisieren manche Anwohner, dass es womöglich das wird, als was es schon immer angedacht war.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich für die Menschen viel verändert …

Das ist richtig. Die ersten Bewohner, die hier Quartier bezogen haben, hatten noch einen freien Blick auf die Elbe, keinen Verkehr, kaum Nachbarn. Dass das nicht so bleiben würde, hätte jedem klar sein müssen.

Was das Verkehrsaufkommen anbelangt, haben wir uns wissenschaftliche Unterstützung gesucht und ein Forschungsprojekt der Universität Köln unterstützt, das sich mit der Zukunft von Mobilität beschäftigt. Im Rahmen dieses Projekts, das von April bis Juli dieses Jahres lief, waren die Studierenden dazu aufgefordert, ihre Idee praxisorientiert umzusetzen. Die Studienergebnisse fließen unmittelbar in unsere Mobilitäts- und Verkehrsplanungen für das Überseequartier ein.

Was sind das für Ideen?

Wir sind natürlich schon mal dankbar, dass es die U-Bahn schon gibt, die inzwischen ja schon bis zu den Elbbrücken fährt. Leider funktioniert der Umsteigeknoten von den S-Bahnen, die aus dem Süden kommen mit der U4 immer noch nicht. Aber, wir sind zuversichtlich, dass das eines Tages funktionieren wird und dann die meisten Menschen aus dem Süden nicht mehr mit dem Auto kommen werden. Auch das Thema E-Scooter wird für uns künftig eine Rolle spielen, ebenso wie Carsharing für Anwohner, Elektromobilität, Shuttles, autonome Fahrzeuge und andere Konzepte. So testen wir beispielsweise an anderen Destinationen aus unserem Portfolio, wie man sich am besten über Plattformen zusammenschließen und gemeinsam anreisen kann. Auch das ist etwas, was die jungen Leute sich ausgedacht hat. Aber alles, was wir tun können, ist auszuprobieren, was nach jetzigem Kenntnisstand die beste Variante sein könnte. Wir bemühen uns nicht nur, wir arbeiten an fortschrittlichen Lösungen und wollen sie 2022 präsentieren. Was sich im Laufe der Jahre noch an neuen technologischen Möglichkeiten ergeben wird, wissen wir noch nicht. Wir müssen im Hier und Jetzt planen. Wenn wir wüssten, wie die Zukunft tickt, hätten wir sie in der Vergangenheit erfunden.

Lassen Sie uns über das Einzelhandelsangebot sprechen, das eine Ergänzung zum Angebot in der Innenstadt sein soll. Was werde ich in Ihren 200 Geschäften finden, was ich woanders in Hamburg nicht kaufen kann?

Es gibt immer noch Marken, die es bislang nicht in Hamburg gibt. Labels aus Amerika oder Südostasien, den man höchstens auf seinen Urlaubsreisen mal begegnet ist und ►

die hier fehlen, um Hamburg auch international attraktiver zu machen. Bislang ist München die Einzelhandelsstadt in Deutschland; auch, wenn es um den Markteintritt neuer Marken hierzulande geht. Das zu ändern, ist ebenso eines unserer Ziele. Genau so haben wir aber die auch großen „Influencer Brands“ im Blick, also die derzeit spannendsten, attraktivsten Marken in der Branche oder ebenso sogenannte Digitally Native Vertical Brands (DNVBs) – Marken, die ursprünglich aus der reinen Online-Welt kommen und nun den Weg ins den stationären Handel suchen.

Braucht man dafür auch die Kreuzfahrer?

Wir müssen beobachten, wie sich diese Branche entwickelt. Das Kreuzfahrtterminal werden wir ja nicht selbst betreiben. Die Realisierung ist Teil des Gesamtprojektes und war Teil der Ausschreibung.

Was machen wir, wenn 10.000 Kreuzfahrer gleichzeitig in die Stadt strömen? Andere Destinationen erleben das jeden Sommer.

Den Betreiber wird die Stadt aussuchen. Wir streben da einen Schulterschluss mit den öffentlichen Verwaltungen an. Wir werden zusammen an guten Lösungen und Konzepten arbeiten.

Es wurde mal darüber nachgedacht, auch spezielle Kaufangebote für die Kreuzfahrer zu schaffen, die den täglichen Bedarf decken sollen. Ist das noch aktuell?

Wir arbeiten an so genannten Themenläden. Etwa ein Buchladen, der sich ganzjährig intensiv mit Kreuzfahrttourismus auseinander setzt. Aber auch Angebote zur täglichen Versorgung wird es geben müssen. Es kann ja nicht sein, dass man für eine Tube Zahnpasta bis in die Innenstadt fahren muss. Andererseits wird es natürlich auch Synergieeffekte und Austausch zwischen Innenstadt und dem Westfield Hamburg-Überseequartier geben.

Daran zweifeln selbst Handelsexperten. So mancher denkt, dass Ihr Vorhaben „überdimensioniert“ ist und keine Vernetzung stattfinden kann.

Dass sich der Einzelhandel Gedanken macht, wie es weitergehen wird, – auch unabhängig von unserem Vorhaben – ist angesichts der Problematik um Onlinehandel und Leerstände beim stationären Handel ganz natürlich. Man muss das Ganze aber meines Erachtens im größeren Rahmen betrachten. Hamburg hat mit dem Überseequartier und der Anbindung an die Innenstadt, die Chance, eine attraktive Einkaufsstadt und ein Ort zu werden, an dem man gern seine Freizeit verbringt. Das wird eine ganz andere Magnetwirkung haben. Wir wissen doch heute schon, dass in den so genannten B-Lagen in der Innenstadt kein Einzelhandel mehr stattfinden wird. Es wird für Händler nur noch A-Lagen geben. Und die große Frage wird sein: Kann die Innenstadt vom Bahnhof bis zum Gänsemarkt durchgehend A-Lagen schaffen? Jedes Stück Stadt wird seine eigene Strahlkraft entwickeln müssen, um überregional wirken zu können. Mit dem Überseequartier eröffnet sich die Möglichkeit, an etwas völlig Neuem teilhaben zu können.

Hat Osnabrück diese Strahlkraft auch nicht mehr? Oder warum haben Sie die geplante Entwicklung dort aufgegeben?

Nein, Osnabrück hat nach wie vor überregionale Strahlkraft. Der Einzelhandel hat überaus positiv auf unseren Projektansatz reagiert. Das ist nicht der Grund, warum wir unseren Zeitplan geändert haben. Der einzige Grund sind die hohen Baupreise und die Nichtverfügbarkeit an Baufirmen vor Ort oder in der Region. Wann und in welcher Form wir das Projekt realisieren, werden wir zu einem späteren Zeitpunkt ankündigen.

Sie planen aber an anderen Standorten durchaus noch Shopping Center. Etwa in Frankreich, im grenznahen Bereich zur Schweiz und Deutschland.

Die Schweizer kommen schon immer nach Frankreich oder Deutschland zum Einkaufen. Daher ist der Gedanke, wie man das Einkaufen für Schweizer noch attraktiver gestalten kann, nicht weit her geholt gewesen. URW ist auf zwei Kontinenten tätig, wir haben viele spannende Projekte im Portfolio. Ich bin für die Development-Projekte in Deutschland zuständig. □

Das Interview führte Susanne Osadnik

Hamburg

Zukunftsfähige Funktion, zeitlose Ästhetik

Altona bekommt ein neues Krankenhaus. Für den Neubau sind derzeit rund 800 Betten geplant. Die Klinik wird als Campus konzipiert, der durch zahlreiche Veranstaltungen auch zum Treffpunkt für Anwohner werden soll. Der umgestaltete Park wird Patienten, Mitarbeitern und Bürgern zur Naherholung einladen

Hamburgs aktuell größtes Neubauvorhaben zur Gesundheitsversorgung der Metropolregion konkretisiert sich: Eine Jury hat über die besten drei Gestaltungsentwürfe für den Neubau der Asklepios Klinik Altona im Hamburger Westen entschieden. Die Vertreter des Senats, des Bezirks Altona, des Vorhabenträgers und Betreibers Asklepios sowie Experten der Stadt- und Landschaftsplanung und des Denkmalschutzes hatten die Wahl aus acht Einreichungen nationaler und internationaler Architekturbüros.

Zum Preisträger des Realisierungswettbewerbs wählte die Jury unter Vorsitz des Architekten **Jörg Aldinger** die **Hascher Jehle Berlin GmbH.** Das Architekturbüro verfügt über die geforderte weitreichende Erfahrung im Krankenhausbau. Der gemeinsam mit der Braunschweiger Architekturgruppe **Schweitzer + Partner**, dem Hamburger Büro **Reichardt + Partner Architekten** sowie **Hutterreimann Landschaftsarchitektur** aus Berlin entwickelte Entwurf überzeugte das Preisgericht mit zukunftsfähiger Funktionalität, zeitloser architektonischer Ästhetik und sehr guten Voraussetzungen zur Umsetzung.

Das sechsgeschossige Klinikum teilt sich in drei linear angeordnete Gebäude mit begrünten Innenhöfen, die auf einem langgestreckten Sockel aufliegen. Verbindungsstege zwischen den Pavillons schirmen die Gebäude sowie den Park von der Autobahn ab. Die Patientenzimmer sind überwiegend ins Grüne ausgerichtet. Für Besucher, Patienten und Mitarbeiter gleichermaßen gibt es ein Café mit Terrasse an den Teichen. Durch die Klinik führt ein zweigeschossiger Boulevard mit Läden, Dienstleistern wie Friseur, Kiosk und Gastronomie, der zu den Freianlagen verglast ist. Gründächer kompensieren einen Teil der Flächenversiegelung und bieten nach Vorstellung der Architekten Pflanzen und Tieren wie Wildbienen und Schmetterlingen Lebensräume.

Erhaltenswerte Bäume und Gehölze würden zu einem wichtigen Bestandteil des Groth-Parks und zur Naherholung beitragen. Der Park wird durch behutsame Eingriffe aufgewertet und richtet sich an alle Nutzergruppen, so das Konzept.

Hamburger Westen mit optimaler Verkehrsanbindung

Die Neue Asklepios Klink Altona wird in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten 23-geschossigen Altbau aus dem Jahr 1971 entstehen. Die Lage an der Ausfahrt Hamburg-Othmarschen der A7 und der Behringstraße sorgen für eine optimale Anbindung. Der Neubau wird auf städtischem Grund errichtet. Das Gelände erstreckt sich vom ehemaligen Klinik-Pförtnerhaus über die Paul-Ehrlich -Straße bis zum still-gelegten "Aqua Fit" und der angrenzenden Brachfläche. Der Auswahl der Fläche ging eine städtebauliche Rahmenplanung zur optimalen Verortung der Gebäude im Quartier voraus.

Die erste grobe Kostenschätzung ohne Berücksichtigung der Entwicklung der Marktpreise für ein Neubauvorhaben beläuft sich auf 425 Mio. €. Nicht enthalten sind Er-schließung, Gründung und Tiefgarage. Auf Grundlage der im Krankenhausfinanzierungsgesetz verankerten Verpflichtung zur Daseinsvorsorge hat die Freie und Hansestadt Hamburg dem Vorhabenträger die Finanzierung von zwei Dritteln der Gesamtinvestition zugesagt. Grund und Gebäude bleiben wie der derzeitige Krankenhausbau im Eigentum der Stadt und werden Asklepios zur Nutzung als Maximalversorger im Hamburger Westen durch einen Erbbaurechtvertrag überlassen.

In den nächsten Wochen werden die ausgewählten Büros einen Aufgabenkatalog der Jury bearbeiten. Dem vom Büro **D&K Drost Consult** geführten Vergabeverfahren liegen Kriterien zu Grunde, deren Erfüllung nach einem Punktesystem bewertet werden. Kriterien sind das Wettbewerbsergebnis, die Expertise des Planungsteams, die Qualität der Auseinandersetzung mit der Aufgabe und den Empfehlungen des Preisgerichts sowie die Verfügbarkeit des Büros und das Honorar. Die Kriterien werden für das Gesamtergebnis unterschiedlich gewichtet, stärkstes Gewicht hat mit 45 % der Wettbewerb. Die Beauftragung eines der drei prämierten Architekturbüros soll im Frühjahr 2020 erfolgen. ►

Baustart erfolgt voraussichtlich 2023

Bis zum Baustart des neuen Klinikums ist mit einer Planungszeit von etwa drei Jahren zu rechnen. Die Fertigstellung und Eröffnung der neuen Asklepios Klinik Altona wird nach heutiger Planung voraussichtlich 2028 erfolgen. Die Klinik unterhält heute 633 Betten, 14 Fachabteilungen, eine der größten Zentralen Notaufnahmen Hamburgs und interdisziplinäre Kompetenzzentren. Jährlich werden in Altona mehr als 95.000 Patientinnen und Patienten im ambulanten, teilstationären und stationären Bereich behandelt.

Für den Neubau sind derzeit rund 800 Betten geplant. Die Klinik wird als Campus konzipiert, der sich der Nachbarschaft noch mehr als bisher öffnen und mit einem umfangreichen Veranstaltungsprogramm verstärkt zum Treffpunkt auch für Anwohner werden soll. Der umgestaltete Park soll Patienten, Mitarbeiter und Bürger zur Naherholung einladen.

Im Vorfeld des Krankenhausbaus wird die auf dem Klinikgelände ansässige Kindertagesstätte „Elbtunnelkids“ ein neues Domizil erhalten. Dieses soll südlich des Altbaus in einem Neubau entstehen. Neu angelegt wird die Paul-Ehrlich -Straße, von der die heutige Zufahrt zum Krankenhaus abzweigt und die auch künftig die Verbindungsachse von der Behringstraße im Norden zu den südlich vom Krankenhaus ansässigen Bildungseinrichtungen sowie den dortigen Wohngebieten bilden soll.

Stimmen der Beteiligten

Cornelia Prüfer-Storcks, Senatorin für Gesundheit und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg: "Der Wettbewerb für den geplanten Krankenhausneubau war eine Herausforderung für alle teilnehmenden Architekturbüros. Deshalb freut es mich umso mehr, dass wir ein so einvernehmliches und überzeugendes Ergebnis erzielt haben. Der erste Preisträger eröffnet uns mit einem funktional gut durchdachten und zugleich ästhetisch ansprechenden Entwurf sehr gute Möglichkeiten, in Altona ein hochmodernes Krankenhaus zu entwickeln, das ein Gewinn für den ganzen Stadtteil sein wird und sich für die Bevölkerung öffnet."

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor: „Der Entwurf zeichnet sich durch eine außerordentliche Qualität aus und zollt dem bestehenden Park und dem heutigen denkmalgeschützten Krankenhaus den notwendigen Respekt."

Stefanie von Berg, Leiterin des Bezirksamts Hamburg-Altona: „Der Standort des Krankenhauses ermöglicht den Bürgerinnen und Bürgern Altonas auch weiterhin kurze Wege zu einer optimalen modernen Gesundheitsversorgungseinrichtung."

Joachim Gemmel, Sprecher der Geschäftsfürung der Asklepios Kliniken Hamburg: „Der Neubau ist das für Asklepios bislang größte Neubauvorhaben in Hamburg. Die geplante Klinik sichert dem Hamburger Westen und der angrenzenden Metropolregion als moderner Maximalversorger die Hochleistungsmedizin für die Zukunft."

Birthe Kirberg, Geschäftsführende Direktorin der Asklepios Klink Altona: „Das neue Gebäude wird viele Erleichterungen für die täglichen Abläufe mit sich bringen und als Herz des Klinik Quartiers zum pulsierenden Treffpunkt für alle Menschen aus dem Bezirk werden."

Konzept für Nachnutzung des Altbaus

Ein Gutachten aus dem Jahr 2018 zeigt Möglichkeiten einer Nachnutzung des Altbaus; es gibt allerdings noch kein konkretes Konzept. Das wird erst in den nächsten Jahren entwickelt werden. Voraussichtlich bis 2028 wird das Gebäude noch als Klinik vollumfänglich genutzt werden. Danach wird es voraussichtlich umfangreich saniert werden. □

Lübeck

Das als Königpassage bekannte Einkaufscenter im Herzen der historischen Altstadt von Lübeck heißt ab sofort Lichthof. Der neue Name markiert nicht nur einen Einschnitt in die Bedeutung des Gebäudes, sondern steht für den Neuanfang mit dem neuen Konzept „Service trifft Shopping & Genuss“ im Lübecker Zentrum. Nach der Enthüllung des Banners wurde ein eigens eingerichteter, 120 qm großer Show-Room in der Passage eröffnet, der sich nahe dem Haupteingang befindet und der über das neue Konzept informiert. Einen zentralen Schwerpunkt des Lichthofes wird das neue Bürgerservicebüro bilden, in dem die Hansestadt Lübeck auf einer Fläche von rund 2.000 qm zahlreiche Dienstleistungen in Verbindung mit Backoffice-Bereichen der Stadtverwaltung anbietet. Nachdem bereits erste fertige Büroflächen im Oktober letzten Jahres an die Stadt übergeben worden waren, folgen weitere Büroflächen im Januar. Die Übergabe der Bürgerservicebüroflächen in der Passage sind im Februar geplant. Insgesamt werden von der Hansestadt Lübeck ca. 7.700 qm Büro- und Centerflächen angemietet. Nach der Eröffnung des neuen Verwaltungsstandortes mit Bürgerservicebüros werden dort 230 Mitarbeitende täglich etwa 2.000 Bürger mit Dienstleistungen, wie etwa Meldebescheinigungen, Ausgabe von Pässen, Personalausweisen oder Führerscheinen, An- und Ummeldung von Fahrzeugen zur Verfügung stehen.

Usedom

Das **Schloss Stolpe** auf der Insel Usedom (Landkreis Vorpommern-Greifswald) wird weiterhin umfassend modernisiert. Seit 2001 wird die Anlage in mehreren Bauabschnitten renoviert und restauriert, unter anderem sind Türme errichtet, der Dachstuhl gesichert sowie Fassade, Fenster und Türen erneuert worden. Jetzt sollen unter anderem die Außenanlagen umgestaltet und ein Fahrstuhl eingebaut werden. Gesamtkosten: 1,7 Mio. €. Das Schloss ist ein Baudenkmal aus dem 16. Jahrhundert und ist seit 1995 im Besitz der Gemeinde Stolpe. Es bildet gemeinsam mit der Remise, dem gegenüberliegenden Dorfteich und der neogotischen Kirche den Mittelpunkt des Ortes. Das Schloss kann besichtigt werden, eine Ausstellung informiert über die Bau- und Eigentümergeschichte, und es finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen statt.

Winsen / Luhe

Ein über 93.000 qm großes Areal in Winsen hat den Eigentümer gewechselt. Die Liegenschaft besteht aus zwei Teilen: einem Industrie-Grundstück mit Hallen und Büroflächen am Tönnhäuser Weg 100-106 sowie einem unbebauten Gewerbe-Grundstück in der Boschstraße. Das Gelände liegt zwischen dem Stadtzentrum und der Ilmenau im Gewerbegebiet Osterwiesen/Boschstraße. Ein Privatinvestor aus Hamburg hat das bebaute Industrie-Grundstück erworben, auf dem früher ein Furnierwerk angesiedelt war. Das „Brownfield“ umfasst rund 57.731 qm und ist mit insgesamt rund 18.447 qm vermietbarer Nutzfläche bebaut. Es handelt sich überwiegend um Industrie-Hallen sowie um Büroflächen. Heutzutage haben auf dem Grundstück rund 20 Unternehmen ihren Sitz. Das rund 35.740 qm große „Greenfield“ an der Boschstraße gehört nun der Stadt Winsen (Luhe). Diese plant hier die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe. Angesichts der vielfältigen Verkehrsanbindung über Autobahn, Bahn und Wasserwege und der Lage vor den Toren von Hamburg ist Winsen (Luhe) mittlerweile ein gefragter Gewerbe-Standort, in dem sich 2016 auch der Internethändler Amazon mit einem Logistikzentrum angesiedelt hat.

Investmentmarkt Hamburg

Analyse und Ausblick 2020

Es ist enorm viel Kapital verfügbar am Hamburger Markt. Niemand erwartet, dass sich die Zinsen in den nächsten Jahren nennenswert nach oben bewegen werden. Gleichzeitig bleibt der Immobilienrun in Hamburg enorm. Die Zahl der Transaktionen mit Volumina über 100 Mio. € hat sich 2019 hingegen fast halbiert. Daher werden B- und C-Märkte in Norddeutschland noch interessanter. Hiermit meine ich Städte wie Hannover, Oldenburg, Lüneburg oder Flensburg. Dort können Investoren noch Renditen von bis zu 5 % erzielen. In den A-Märkten bewegen sich die Renditen lediglich um die 2 % herum. Außerdem fehlt es schlicht an Angebot. Verkauft wird momentan nur von Projektentwicklern, um positive Wertentwicklungen zu realisieren oder eigene Portfolien zu bereinigen.

Zugleich beobachten wir einen Konzentrationsprozess: Immer mehr Kapital und Gebäude werden von in immer weniger Händen gehalten. Große Kapitalsammelstellen erwerben ganze Plattformen oder Asset Manager mit zum Teil deutlich mehr als einer 1 Mrd. € Assets under management.

Momentan gibt es im gewerblichen und institutionellen Bereich in Hamburg fast nur noch strukturierte Verkaufsprozesse. Das hat die Preise enorm nach oben getrieben. Denn den Zuschlag erhält derjenige mit dem besten Preisangebot. 50 oder manchmal sogar bis zu 100 weitere Bieter gehen dagegen leer aus. Eine Immobilie zu ergattern, ist wirklich schwierig geworden. Dadurch ist das Geschäft für alle Marktteilnehmer extrem herausfordernd. Investoren engagieren sich in unzähligen Bieterverfahren gleichzeitig. Hierbei werden künftige Mietsteigerungen oder andere Werttreiber eingepreist, damit sich die Transaktionen rechnen. Dadurch ergibt sich ein gewisses Risiko, da nicht gesagt ist, wie lange die Büromieten tatsächlich noch weiter steigen werden.

Zum ersten Mal überhaupt wurde 2019 in Deutschland mehr Kapital in Gewerbe-Immobilien investiert als in Großbritannien. Das ist auch ein Ergebnis der anhaltenden Unsicherheit aufgrund des Brexits. Meiner Ansicht nach wird es weitere Verschiebungen in Richtung Kontinentaleuropa und Deutschland geben. Die Nachfrage in Hamburg wird 2020 also noch weiter zunehmen. Im internationalen Vergleich ist das Renditeniveau in Deutschland und damit auch in Hamburg bereits extrem niedrig.

Der Markt für vermietete Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäuser ist momentan unter Druck. Um die Mieter vermeintlich zu schützen, reguliert die Politik immer mehr: Immer mehr Quartiere werden zu Sanierungsgebieten deklariert, immer häufiger werden Vorkaufsrechte durch die Stadt ausgeübt, immer stärker entfaltet der Mietendeckel seine investitionshemmende Wirkung. Das zeigt sich besonders stark in Berlin, aber auch in Hamburg. Investoren ziehen sich vermehrt zurück, legen ihre Neubau- oder Sanierungspläne auf Eis. Das führt dazu, dass sich die Nachfrage 2020 von Wohn-Immobilien weg zurück ins Gewerbe-Segment verlagern wird. Mittlerweile wird absurderweise auch ein Mietendeckel für Gewerbe-Immobilien diskutiert, die Debatte schwappt also in den gewerblichen Markt über. Ich kann mir aber nicht vorstellen, dass es ihn tatsächlich geben wird. □

Axel, Steinbrinker, Geschäftsführer Grossmann & Berger, Investment

Hamburg

Mit 30 Euro pro Quadratmeter sind Sie dabei!

In der Hansestadt werden so viele Büroimmobilien gebaut, wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Dennoch bleibt das Angebot auch in diesem Jahr eher mager. Denn mehr als 60 Prozent der Flächen sind bereits vorvermietet

Der Hamburger Büromarkt zeigte sich zum Jahresende stabil und schließt mit einem Flächenumsatz in Höhe von 538.800 qm ab. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis um nur 1 % gesunken. Im Vergleich zum Fünf-Jahresdurchschnitt von 551.440 qm befindet sich das Jahresergebnis 2019 nur um 2 % darunter. Das Jahresendquartal war mit einem Flächenumsatz in Höhe von 104.300 qm das vermietungsschwächste Quartal des Jahres. Im Vergleich zum Jahresendquartal 2018 zeigt sich ein Rückgang um 25.900 qm beziehungsweise 20 %. Insbesondere ein gutes erstes Halbjahr trug zum soliden Jahresergebnis bei.

Insgesamt wurden am Hamburger Büromarkt fünf Großabschlüsse in der Größenkategorie über 10.000 qm registriert, die allesamt im ersten Halbjahr 2019 stattgefunden haben. Mit einem Flächenumsatz von 139.500 qm trug die Größenklasse mit 26 % zum Jahresergebnis bei. Die Stadt Hamburg tätigte mit ihrer Anmietung von über 52.000 qm im Fernmeldeamt die größte Vermietung des Jahres. An zweiter Stelle folgt die Eigennutzertransaktion von Otto. Otto wird im Hamburger Osten den Otto-Campus mit rund 40.000 qm beziehen.

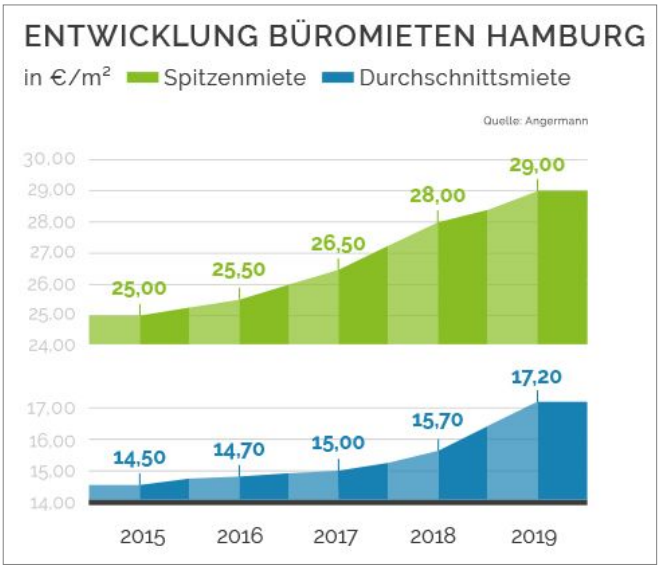
Spitzenmiete nähert sich der 30-Euro-Marke

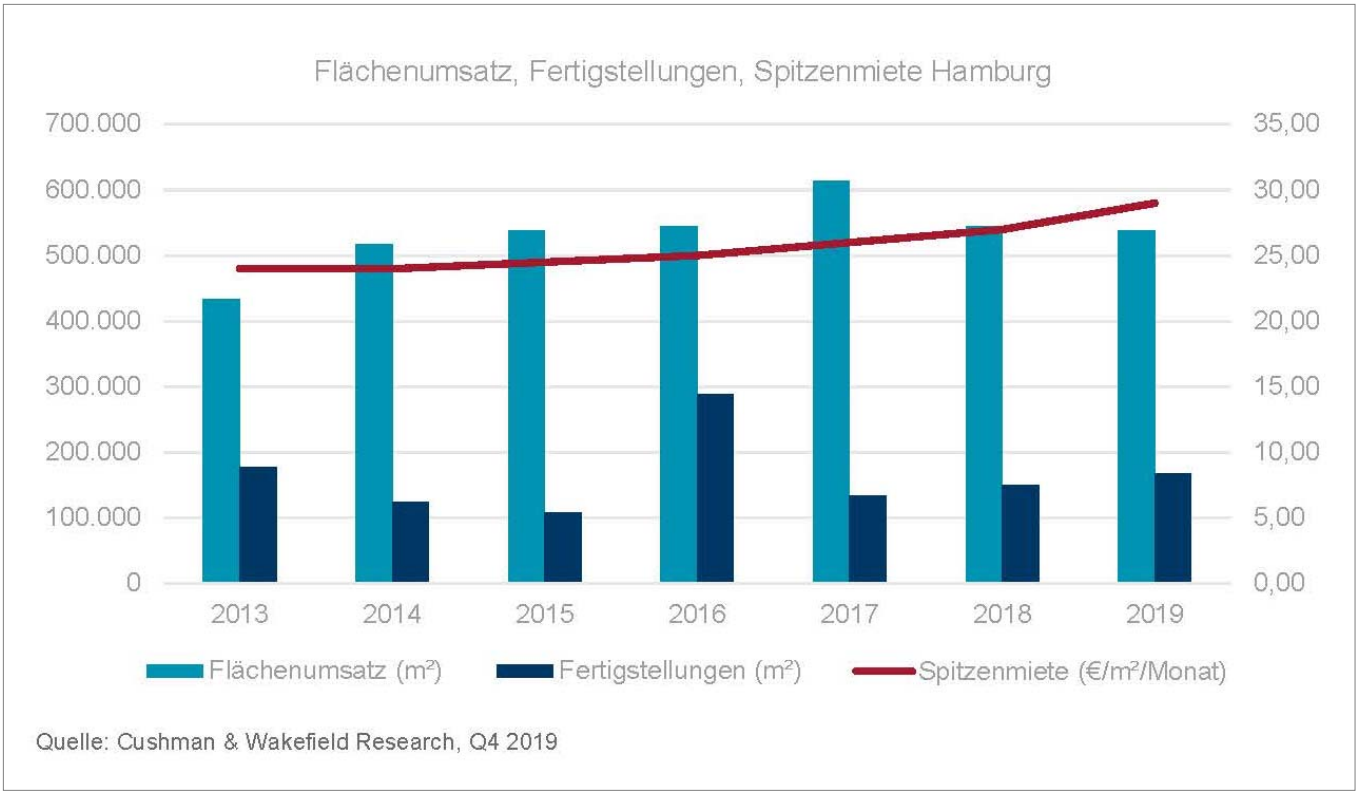
Am Hamburger Büromarkt zeigt sich die zunehmende Bereitschaft, Mietverträge oberhalb der 25-Euro-Grenze abzuschließen. Während 2018 15 Mietverträge abgeschlossenen wurden, waren es im Jahr 2019 schon 17. Im Vergleich zum Zeitraum 2015 bis 2017, in dem insgesamt 13 Mietverträge in diesem Mietpreissegment abgeschlossen wurden, ist damit ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Die gewichtet Durchschnittsmiete der letzten zwölf Monate liegt Ende 2019 bei 17,35 €/qm und ist somit im Vergleich zum Vorjahreswert von 15,85 €/qm um 1,50 € gestiegen. Zusätzlich nähert sich die Spitzenmiete in Hamburg der 30-Euro-Marke. Gegenüber der Spitzenmiete des dritten Quartals 2019 von 27,75 €/qm stieg sie zum Jahresende auf 29,00 €/qm. Das entspricht einem Anstieg von 1,25 € beziehungsweise 4,5 % innerhalb der letzten drei Monate. **Tobias Scharf**, Head of Office Agency Hamburg: „Büroflächen sind am Hamburger Markt hart umkämpft. Es ist keine Seltenheit, dass bis zu drei Nutzer in zentraler Lage dieselbe Fläche verhandeln. Das hat zur Folge, dass die Mietpreise oftmals durch die Eigentümer während des Verhandlungsprozesses angehoben werden sowie die ‚besten' Mieter ausgesucht werden können."

Mehr Flächenumsatz in der HafenCity

Wie gewohnt verbuchten die zentralen Lagen auch 2019 das höchste Vermietungsvolumen. Insgesamt wurden hier Flächen in Höhe von 356.000 qm und damit 17 % mehr als im Vorjahr (303.800 qm) angemietet. Damit steigerten die zentralen Lagen ihren Anteil am Gesamtergebnis von 56 % um 10 Prozentpunkte auf 66 %. Innerhalb der zentralen Lagen wurde in der City mit 117.200 qm die meiste Bürofläche angemietet. Das entspricht einem Marktanteil am Gesamtergebnis der Zentralen Lagen von fast einem Drittel. Insbesondere in der HafenCity zeigte sich ein Anstieg des Flächenumsatzes. Gegenüber dem Jahresergebnis 2018 von 33.100 qm wurde 2019 ein Umsatz in Höhe von 66.800 qm registriert, womit sich der Flächenumsatz 2019 verdoppelt hat. Durch die Vielzahl an Projektentwicklungen in der HafenCity, speziell im Überseequartier, wie Iconic Tower und Waterfront Tower, wird auch die Nachfrage in der HafenCity in Zukunft weiterhin zunehmen, sind die Makler überzeugt.►





Quelle: Cushman & Wakefield Research, Q4 2019

Außerhalb der zentralen Lagen war der Hamburger Osten am nachfragestärksten. Mit 63.700 qm vermieteter Bürofläche und damit einem Anstieg um 47 % gegenüber dem Vorjahr wurde das beste Ergebnis der letzten Jahre registriert, wodurch der Hamburger Osten den Hamburger Westen (54.100 qm) im Gesamtergebnis in der Hansestadt von Rang zwei auf drei verdrängt.

Bauaktivität auf Rekordniveau

Mit 166.700 qm liegt das Fertigstellungsvolumen am Hamburger Büromarkt um 18.200 qm über dem Vorjahreswert. Ende 2019 befanden sich insgesamt 654.500 qm im Bau, die innerhalb der nächsten vier Jahre fertiggestellt werden. Dadurch übertrifft das Projektvolumen den bereits hohen►

Büromarkt Hamburg 2019 Quelle: Cushmann & Wakefield Research, Q4 2019	2018	2019	Verä. J/J
Büroflächenumsatz kumuliert (1.000 m²)	544,0	538,8	-1%
Neubaufertigstellungen kumuliert (1.000 m²)	148,5	166,7	12%
Flächen im Bau (1.000 m²) *	423,4	654,5	55%
darunter vorvermietet/eigengenutzt (in %)	67,3	62,7	-7%
Gewichtete Durchschnittsmiete (Euro/m²/Monat)**	15,85	0,00	-100%
Erzielbare Spitzenmiete (Euro/m²/Monat)*	27,00	29,00	7%
Büro-Spitzenrendite - zentrale Lagen (netto, %)*	2,90	2,90	0%
Büro-Spitzenrendite - dezentrale Lagen (netto, %)*	4,60	4,20	-9%

* Stand Ende Berichtszeitraum **jeweils 12-Monats-Durchschnitt

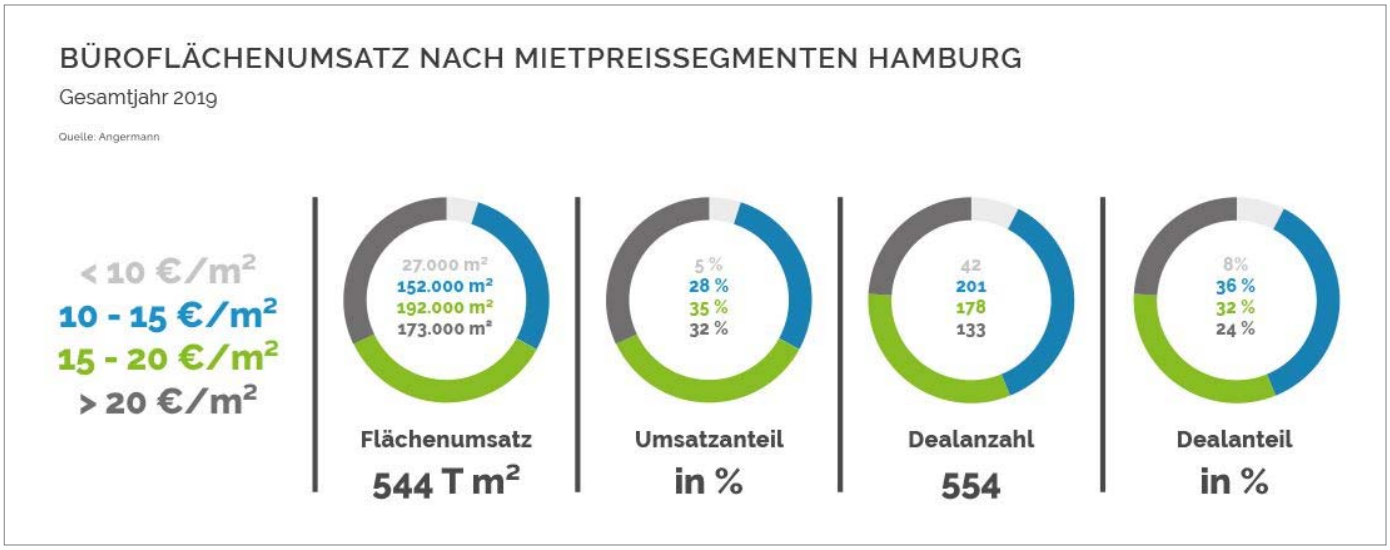
Tobias Scharf, © C & W

Vorjahreswert von 423.400 qm um 231.000 qm. Damit herrscht in Hamburg aktuell die höchste Bauaktivität für Büroimmobilien, die in den letzten Jahren registriert wurde. Bereits Ende 2019 sind jedoch 62 % des Projektvolumens vorvermietet. Der Großteil der Projekte wird in der Hamburger City und in der HafenCity entstehen. Insgesamt werden bis 2023 in beiden Teilmärkten knapp 280.000 qm moderner Bürofläche fertiggestellt werden, die sich auf insgesamt 27 Projekte verteilen. Das entspricht knapp 42 % des gesamten Neubauvolumens. „Außerdem rücken auch die Randlagen in den Fokus der Stadtplanung und der Entwickler. Profitieren werden davon bereits etablierte Standorte wie die City Süd, aber insbesondere auch ‚neue Standorte' in Randlagen wie in Bahrenfeld mit der ‚Science City' oder am Kleinen Grasbrook werden profitieren", sagt Tobias Scharf.

„Verfügbare Büroflächen werden auch 2020 am Hamburger Büromarkt ein knappes Gut sein. Deshalb gehen wir davon aus, dass der Flächenumsatz in der ersten Jahreshälfte geringer ausfallen wird. Allerdings ist die Nachfrage weiterhin vorhanden und in Anbetracht der zunehmenden Flächenknappheit prüfen bereits einige Großnutzer Flächen mit einem Vorlauf von bis zu drei Jahren oder teilweise mehr, um sich einen geeigneten Standort zu sichern. Deshalb werden wir auch dieses Jahr wieder Abschlüsse oberhalb der 10.000 qm sehen. Das hat zur Folge, dass sich der Flächenumsatz 2020 auf einem soliden Niveau befinden wird. Der weiterhin anhaltend geringe Leerstand wird sich auf die Mietpreisentwicklung auswirken. Wir rechnen damit, dass die Mietpreise in Hamburg weiterhin steigen, während die Incentives fallen werden. Die hohe Bauaktivität am Markt wird in den nächsten Jahren ein hohes Angebot an modernen Büroflächen schaffen, die insbesondere im Überseequartier oder im Elbbrückenquartier innerhalb der HafenCity auf den Markt kommen werden. Erst in den Jahren 2021 und 2022 könnte es dadurch zu einer Entspannung des Flächenmarktes kommen", so Scharf.

Der anhaltende Nachfrageüberhang spiegelt sich im Investitionsverhalten wider. Deutlich mehr als die Hälfte aller Transaktionen fanden im Bürosegment statt. **Marc Rohrer, Head of Hamburg Office und Capital Markets Hamburg** konstatiert, dass im Risikosegment Core+ auch im laufenden Jahr „die meiste Musik" spielen werde: „Nationale und internationale Investoren schätzen Hamburg für seinen äußerst stabilen Büromarkt und suchen dringend nach Investitionsmöglichkeiten. Neben den etablierten Teilmärkten City, HafenCity und City Süd, beobachten wir reges Interesse an nachhaltigen B- und C-Lagen Hamburgs." ►

Marc Rohrer © C & W



Weitere Stimmern zum Hamburger Büromarkt:

Heiko Fischer

„Der Leerstandsabbau dürfte sich aller Voraussicht nach weiter fortsetzen, sodass die Leerstandsquote in den nächsten Quartalen das erste Mal seit der Jahrtausendwende wieder auf unter 4 % fallen könnte. Aufgrund dieser Entwicklungen ist auch ein weiterer moderater Anstieg der der Mieten wahrscheinlich“, **Heiko Fischer**, Geschäftsführer der **BNP Paribas Real Estate GmbH** und Hamburger Niederlassungsleiter.

Dennis Riepenhausen

„Wer heute in Hamburg in attraktiver zentraler Lage ein Büro anmieten möchte, muss verstehen, dass er in Konkurrenz mit weiteren Mietinteressenten steht und seine Anmietungsstrategie entsprechend ausrichten. Insbesondere der Faktor Zeit spielt eine große Rolle. Zum einen sollte ausreichend Vorlauf eingeplant werden und zum anderen sollte eine mögliche Anmietungsentscheidung nicht lange hinausgezögert werden, da die Bereitschaft zu Warten auf Vermieterseite äußerst gering ist. Sofern ein Umzug nicht unumgänglich ist, versuchen immer mehr Büromieter ihr Miet-verhältnis einfach zu verlängern. Ideal ist in diesem Fall natürlich, wenn eine einseitige Verlängerungsoption genutzt werden kann,“ so **Dennis Riepenhausen**, Direktor bei der **Angermann Real Estate Advisory AG .**

„Besonders für preissensitive Nutzer sind aufgrund der gestiegenen Mieten und dem Wettkampf um die wenigen Restflächen in den zentralen Lagen, aufstrebende Teilmärkte wie Bramfeld, Barmbek oder auch interessante Neubauentwicklungen in Wandsbek eine gern gesehene Alternative – wir gehen davon aus, dass solche Stadtteillagen weiter aufholen und das Interesse an diesen Standorten 2020 noch weiter steigt“, **Gordon Beracz**, **Colliers International**.

Gordon Beracz

„Gekoppelt mit den stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten hat der geringe Leerstand 2019 zu einem signifikanten Plus bei den Büromieten geführt. Angesichts der hohen Vorvermietungsquote von 73 % werden auch die Fertigstellungen in den Jahren 2020 und 2021 nicht zu einer Veränderung der Marktsituation beitragen. In der Folge werden die Büromieten weiter nach oben klettern“, **Andreas - Rehberg**, Geschäftsführer von **Grossmann & Berger.**□

Andreas Rehberg

Immobilienbesitzer

Was ändert sich 2020 für die Immobilienbranche?

In diesem Jahr kommen einige gesetzliche Änderungen auf die Immobilienbranche zu. Darüber hinaus sind eine Reihe von Reformvorhaben in der Planung oder bereits schon im Gesetzgebungsverfahren, worüber der IVD jüngst informierte. Was für Mieter, Vermieter, Eigentümer und Immobilienunternehmer wichtig sein wird ...

Das Wohngeld wird erhöht

Durch die Wohngeldreform 2020 erhalten Haushalte mit niedrigem Einkommen ab 1. Januar 2020 mehr Wohngeld. Die Leistungserhöhung richtet sich danach, wie sich die Mieten und Einkommen in Deutschland entwickeln. Wie viel Wohngeld ein einzelner Haushalt erhält, hängt von der Größe des Haushalts, dem Einkommen und der Miete/Belastung ab. Um diese Haushalte gezielt zu entlasten, setzt die Bundesregierung im kommenden Jahr 1,2 Milliarden Euro an Mitteln ein. Insgesamt profitieren 660.000 Haushalte von der Wohngeldreform 2020. Entlastet werden vor allem Rentner und Familien.

Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum

Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum werden ab dem Steuerjahr 2020 für einen befristeten Zeitraum von zehn Jahren durch einen prozentualen Abzug der Aufwendungen von der Steuerschuld gefördert. Hierzu wird ein neuer § 35c EStG eingefügt. Förderfähig sind folgende Einzelmaßnahmen: die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken; die Erneuerung der Fenster oder Außentüren; die Erneuerung bzw. der Einbau einer Lüftungsanlage, die Erneuerung einer Heizungsanlage, der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen.

Je Objekt beträgt die Steuerermäßigung 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens insgesamt 40.000 Euro. Der Abzug von der Steuerschuld erfolgt im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und im folgenden Kalenderjahr in Höhe von jeweils höchstens 7 Prozent der Aufwendungen - höchstens jeweils 14.000 Euro - und im zweiten folgenden Kalenderjahr in Höhe von 6 Prozent der Aufwendungen - höchstens 12 000 Euro. Die konkreten Mindestanforderungen, die über die Energieeinsparverordnung hinausgehen, werden in einer Rechtsverordnung festgelegt. Über den Vermittlungsausschuss ist noch eine weitere Förderung hinzugekommen. Hiernach sollen 50 Prozent der Kosten für einen beteiligten Energieberater von der Steuerschuld abgezogen werden dürfen.

Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete verlängert

Der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist von vier auf sechs Jahre verlängert worden. Bundestag und Bundesrat stimmten in ihren letzten Sitzungen des Jahres dem Gesetz zu. Das Gesetz tritt zum 1. Januar oder 1. Februar 2020 in Kraft.

Anspruch auf Förderung durch Baukindergeld läuft aus

Seit dem 18. September 2018 ist es möglich, für den Bau eines Einfamilienhauses oder den Kauf einer Eigentumswohnung einen staatlichen Zuschuss von 1.200 Euro je Kind und Jahr zu erhalten. Ausgezahlt wird das Baukindergeld über zehn Jahre. Anspruch auf die Förderung besteht für selbstgenutztes Wohneigentum, dessen Kaufvertrag oder Baugenehmigung zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 unterzeichnet beziehungsweise genehmigt wurde. Trotz der positiven und großen Resonanz plant die Bundesregierung derzeit nicht, das Baukindergeld zu verlängern.

Mietpreisbremse wird verschärft

Ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung sieht vor, die Geltungsdauer der Mietpreisbremse für fünf Jahre, bis längstens zum 31. Dezember 2025, zu verlängern. Darüber hinaus soll der Anspruch von Mietern auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete aufgrund Überschreitung der zulässigen Miete bei Mietbeginn auf die ersten 30 Monate des Mietverhältnisses ausgedehnt werden. Der Gesetzentwurf befindet sich derzeit im parlamentarischen Beratungsverfahren und könnte im ersten Quartal 2020 verabschiedet werden.

Härteres Vorgehen gegen Mietwucher geplant

Der Bundesrat möchte härter gegen Mietwucher vorgehen. Er hat am 29. November 2019 einen Gesetzentwurf beschlossen, mit dem die Anforderungen an eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz reduziert werden sollen. Demnach soll es ausreichen, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent übersteigt und das Angebot an günstigerem Wohnraum gering ist. Bislang müssen Mieter nachweisen, dass sie sich vergeblich um eine günstigere Wohnung bemüht haben und der Vermieter diese Zwangslage ausgenutzt hat. Zudem sieht ►

der Gesetzentwurf eine Verdoppelung des derzeit geltenden Bußgeldrahmens vor: auf 100.000 Euro. Der Gesetzentwurf wird zunächst der Bundesregierung zugeleitet, die eine Stellungnahme dazu verfasst. Anschließend legt sie beide Dokumente dem Bundestag zur Entscheidung vor. Ob es zu einem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens kommt, ist zweifelhaft, da das Vorhaben innerhalb der Großen Koalition umstritten ist.

Verteilung der Maklerkosten

Im August 2019 einigte sich der Koalitionsausschuss von Union und SPD auf eine bundeseinheitliche Regelung der Maklerkosten beim Kauf von in der Regel selbstgenutzten Immobilien. Künftig sollen sich Käufer und Verkäufer die Maklerkosten überall paritätisch teilen. Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen dem Selbstverständnis der Branche, die sich als fairer Vermittler zwischen den Parteien eines Kaufvertrages versteht und sich überwiegend von beiden mit jeweils 3 Prozent honorieren lässt. Der Bundestag hat den „Gesetzentwurf über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ im Dezember nach erster Lesung zur weiteren Beratung an den federführenden Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz überwiesen. Die Verabschiedung durch den Bundestag ist derzeit für den 13. Februar 2020 geplant. Inkrafttreten wird die Neuregelung voraussichtlich im Herbst 2020.

Berliner Mietendeckel

Die rot-rot-grüne Landesregierung in Berlin will die Mieten für 1,5 Millionen vor 2014 gebaute Wohnungen fünf Jahre auf dem Stand von Mitte 2019 einfrieren und für Neuvermietungen Obergrenzen je nach Alter und Ausstattung der Wohnung festlegen. Auch eine Senkung von Bestandsmieten soll möglich sein. Das Bundesinnenministerium hält den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig, da dem Land Berlin zumindest die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Dies entspricht der derzeit herrschenden Meinung, die von namhaften Verfassungsrechtlern wie dem ehemaligen Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts, **Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier**, vertreten wird. Das IW Köln hat kürzlich sein Gutachten zu den volkswirtschaftlichen Folgen des Berliner Mietendeckels veröffentlicht und kommt zu dem Schluss, dass der Mietendeckel zahlreiche neue Probleme hervorrufen und das Problem des Wohnungsmangels keineswegs lösen wird. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat angekündigt, den Mietendeckel über das Bundesverfassungsgericht prüfen lassen zu wollen. Im Januar 2020 könnte das Berliner Abgeordnetenhaus dem Mietendeckel-Gesetz zustimmen.

Gesetzentwurf zur WEG-Reform erwartet

Ende August 2019 hat die Bund-Länder-Arbeitsgruppe ihren Abschlussbericht zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorgelegt. Auf dieser Grundlage wollte das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz einen entsprechenden Gesetzentwurf bin Ende des Jahres vorlegen. Das passierte bis dato noch nicht. Im Kern geht es darum, die Wohnungseigentümergemeinschaften flexibler, zeitgemäßer und effektiver zu machen. Unter anderem sollen Sanierungen und Modernisierungen leichter möglich gemacht, Eigentümerversammlungen vereinfacht werden und Verwalter mehr Befugnisse erhalten.

Beratung über Gebäudeenergiegesetz

Der Bundesrat hat sich am 20. Dezember 2019 mit dem von der Bundesregierung geplanten weitgehenden Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 befasst. Es ist Teil des Entwurfs für ein Gebäudeenergiegesetz, das das Bundeskabinett im Rahmen des Klimaschutzprogramms beschlossen hat. Neben dem Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 schreibt der Gesetzentwurf vor, dass Gas- und Ölheizungen, die seit 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, nur 30 Jahre lang betrieben werden dürfen. Außerdem sieht er eine Austauschprämie für diejenigen vor, die ihre alte Ölheizung durch ein klimafreundlicheres Modell ersetzen lassen. Ziel des Gesetzesvorhabens ist es, den Primärenergiebedarf von Gebäuden zu minimieren. Beabsichtigt ist deshalb ein neues, einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, Bestandsgebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien zu ihrer Wärme- und Kälteversorgung.

Kleinunternehmergrenze wird angehoben

Änderungen bei der Umsatzsteuer: Die Kleinunternehmergrenze wird zum 1. Januar 2020 von 17.000 Euro (brutto) auf 22.000 Euro (brutto) Vorjahresumsatz angehoben. Die Grenze des voraussichtlichen Umsatzes im laufenden Jahr bleibt unverändert bei 50.000 Euro.

Steuerliche Förderung von Werkswohnungen

Arbeitgeber können nach § 8 Abs. 2 Satz 11 EStG ihren Arbeitnehmern verbilligt Wohnraum überlassen. Arbeitnehmer müssen somit nur noch 2/3 des ortsüblichen Mietpreises zahlen. Das verbleibende Drittel ist steuerfrei und kein Sachbezug. Die Mietobergrenze liegt bei 25 Euro/m².

Novelliertes Geldwäschegesetz

Das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie tritt zum 1. Januar 2020 in Kraft. Für Immobilienmakler sind einige Neuregelungen relevant. So soll das Geldwäschegesetz zukünftig auch bei der Vermittlung von Miet- und Pachtverträgen mit einer monatlichen Miete oder Pacht von mehr als 10.000 Euro (Nettokaltmiete) gelten. Bisher gilt es nur bei der Vermittlung von Kaufverträgen. Die Erweiterung betrifft zum einen die Identifizierung der Parteien des Miet- oder Pachtvertrages (§ 10 Abs. 6 GwG n.F.), zum anderen müssen die Tätigkeitsfelder Miete und Pacht im Risikomanagement berücksichtigt werden (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 GwG n.F.). Änderungen gibt es auch beim Transparenzregister zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung: Es ist künftig öffentlich einsehbar. Bei Unstimmigkeiten im Register gilt eine Meldepflicht.□

3 Fragen an...

Andreas Löcher, Leiter des Bereichs Hotelinvestment bei der **Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg**, zum Kauf von zwei Hotelprojektentwicklungen in Polen im Wert von 86 Millionen Euro – das Startportfolio für den neuen Spezialfonds **UII EuropeanM**

Herr Löcher, was spricht für Hotelinvestments in Polen?

Wir sind bereits in sechs Hotels in Polen investiert und halten den polnischen Markt für äußerst attraktiv. Die Wirtschaft ist stark, seit Jahren konstant auf Wachstumskurs und übertrifft dabei sogar den EU-Durchschnitt. Das Land gewinnt daher nicht nur für Geschäftsreisende, sondern auch für Touristen aus dem In- und Ausland an Bedeutung. Die beiden Häuser der Marken ibis Styles in Krakau und Mercure in Kattowitz halten wir in diesem Zusammenhang für sehr vielversprechend.

Warum haben Sie sich für diese beiden Hotelprojekte entschieden?

Beide Hotels zeichnen sich beispielsweise durch ihre Nähe zu Hauptbahnhof und Stadtzentrum aus. Darüber hinaus besteht in Krakau eine Direktverbindung zur Tauron-Arena, der größten Multifunktionshalle in Polen mit einer Kapazität von 15.000 Zuschauern. Das Mercure-Hotel in Kattowitz, zu dem auch rund 2.700 Quadratmeter Bürofläche gehören, liegt zudem in unmittelbarer Nähe des Shopping Centers Galeria Katowicka und nur ein paar Gehminuten vom Internationalen Kongresszentrum Katowice (ICC) entfernt, zu dem auch eine Multifunktionshalle für bis zu 10.000 Besucher gehört.

Welche weiteren Ländermärkte favorisiert Union Investment?

Einige europäische Märkte wie Deutschland, Frankreich und die Niederlande gelten bei international agierenden Hotelinvestoren als sichere Häfen und stehen auch auf unserer Ankaufsliste. Darüber hinaus interessieren wir uns aber auch für weitere Märkte in Europa, die nicht von allen Investoren dem Core-Spektrum zugerechnet werden. Dazu zählen beispielsweise das südliche und östliche Europa – letzteres mit Polen als Schwerpunkt. Als global agierender Hotelinvestor beobachten wir zudem weiterhin die Marktentwicklungen in Nordamerika, wo wir bereits erste Hotelassets erworben haben. Auch im asiatisch-pazifischen Raum loten wir Anlagemöglichkeiten aus.□

Zu guter Letzt

Das Ende des Wachtelkönigs?

Der Wachtelkönig hält die Menschen südlich der Elbe schon seit Jahrzehnten in Atem. Der Piepmatz, den Normalsterbliche kaum jemals zu Gesicht bekommen haben, hat lange Zeit die Infrastrukturplanungen der Landkreise Harburg und Stade zum Bau der A 26 bestimmt. So hieß es etwa stets, dass es keine Alternative zum Ausbau der Kreisstraße 40, der Rübker Straße gebe, weil alles andere das EU-Vogelschutzgebiet – und damit den Wachtelkönig als wert-erhaltende Art – berühre. Das Stader Verwaltungsgericht sagt jetzt hingegen: Der Naturschutz wurde überhöht und zwar zu Lasten der vom Ausbau betroffenen Anwohner. Als Begründung berufe sich der Landkreis mit dem Wachtelkönig „auf einen Papiertiger“. Denn der schützenswerte Vogel komme in dem betroffenen Gebiet „de facto nicht vor“, berichtet das Neue Buxtehuder Tageblatt unter Berufung auf das Gerichtsurteil. Ein Nichts könne nicht die Begründung für eine weitreichende Planung sein, die vielen Menschen mit mehr Verkehr und Lärm eindeutig Negatives beschere, so die Begründung des Gerichts, das kürzlich den Ausbau der K40 gestoppt hat. Die Richter stellten fest, dass zwischen 2008 und 2014 lediglich ein Wachtelkönig-Männchen erfasst worden sei, das in dem Gebiet seinen Rufplatz hatte, der von einer alternativen Trasse zum K40-Ausbau berührt wird. Die Mehrzahl der bis 2014 festgestellten Rufplätze liege rund drei Kilometer weiter östlich, so das Tageblatt.

Die Richter sind tief in den Naturschutz eingestiegen und haben sich das Zahlenmaterial für das Schutzgebiet näher angesehen. Das Ergebnis: Der Landkreis stützt sich auf Zahlen aus den Jahren 1998 bis 2007. Das Material ist zu alt, urteilten die Richter; es habe keine Aussagekraft mehr „für die Beantwortung der Frage nach einer Beeinträchtigung von Natur oder Landschaft“. Hart ins Gericht gingen die Richter laut Tageblatt auch mit dem, was vom Landkreis Stade für den Erhalt des Wachtelkönigs getan – oder in diesem Fall eher nicht getan – wurde. Denn: Der Schutzzweck (Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Moore bei Buxtehude) dürfe sich nicht nur auf die Gegenwart, sondern müsse sich auch mit konkreten Maßnahmen auf die Zukunft beziehen. „Solche Maßnahmen können aber nicht festgestellt werden", sagt das Gericht. Der Landkreis habe bei der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage „keine konkreten Schritte benennen können“, so das Gericht in seiner Urteilsbegründung. Die Sicht der Landkreis-Planer, dass jeder Quadratmeter Fläche im Naturschutzgebiet, die für eine östliche Trassenplanung notwendig wäre, diese Überlegungen schon im Vorfeld stoppt, teilen die Stader Richter ebenfalls nicht, schreibt das Tageblatt. Der Flächenverlust für eine Ostumfahrung betrage maximal 4.000 Quadratmeter. Für den Bau der A 26 selbst und nachfolgend der B3 sind demgegenüber bereits vier Millionen Quadratmeter Fläche in den „Mooren bei Buxtehude“ verloren gegangen. Das sei unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit nicht nachvollziehbar.□

Firmen und Personen

Angermann Real Estate Advisory AG (21); Ärzteversorgung Niedersachsen (2); Askepios Kliniken, Hamburg (15); BNP Paribas Real Estate GmbH (21); Colliers International (21); Cushman & Wakefield (19, 20) D&K Drost Consult (15); Dahler & Company (3); Grossmann & Berger (21); Hascher Jehle Berlin GmbH (15); Hilbig GmbH (10); Hutterreimann Landschaftsarchitektur (15); Kanzlei HWW (2); Kirchhoff Consult AG (8, 10); Reichardt + Partner Architekten (15); REIT Stenprop (2); Schweizer + Partner (15); Stena Logistics GmbH (10); TO Global Holding GmbH (10); Unibail-Rodamco-Westfield (11); Warburg-HH Invest Real Estate (10);

Adelstein, Frank (2); Aldinger, Jörn (15); Beracz, Gordon (21); Berg von, Stefanie (16); Dahler, Björn (3); Fegebank, Katharina (1); Fischer, Heiko (21); Gemmel, Joachim (16); Grote, Hans-Joachim (5, 6); Haffner, Jörg (7); Hecht, Jens (10); Höing, Franz-Josef (16); Hünerbein, Dirk (11); Kämpfer Dr., Ulf (5); Kirberg, Birthe (16); Kirchhoff, Klaus Rainer (8); Lagarde, Christine (7); Löcher, Andreas (24); Powell, Jerome (7); Prüfer-Storcks, Cornelia (16); Rehberg, Andreas (21); Riepenhausen, Dennis (21); Rohrer, Marc (20); Scharf, Tobias (19); Scharrenbach, Ina (6) Seehofer, Horst (5, 6); Stapelfeldt, Dorothee (6); Tschentscher, Peter (1); Wilhelm, Jan H. (2);

Impressum

Verlag: Research Medien AG
Nickelstraße 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon: 0 52 42 - 90 12 50
Fax: 0 52 42 - 90 12 51

info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:
Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)
Im Grund 6,
21639 Neu Wulmstorf
Telelefon: 0 41 68 - 82 50

stellv.: Richard Haimann
Redaktion: susanne.osadnik@gmail.com
Hrsg.: Werner Rohmert
Verlagsleitung: Marion Götza (info@rohmert.de)

Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.