

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 88 | 07. KW | 17.02.2021 | ISSN 1883-6370

Hamburg / Norddeutschland

Pandemie verzögert Neubau-Projekte – Neubauwohnungen in Hamburg durchschnittlich kosten mehr als 7000 €/qm. Corona hat die Preisentwicklung nicht gebremst Seite 2

Butjadingen statt Borkum – An Nord- und Ostsee sind die Preise für Ferienimmobilien doppelt so stark gestiegen wie im Vergleich zum Bundesdurchschnitt Seite 4

„Nach Flut kommt die Ebbe, nach Ebbe die Flut ...“ Im zweiten Corona-Sommer hält die Deutschen nichts mehr zuhause. Schon jetzt sind die Quartiere an norddeutschen Gewässern knapp Seite 6

BFH hebt Urteil zur Arbeitshilfe auf – ein Kommentar von Kai Comberg Seite 9

Nie mehr Schokolade! – Auf dem ehemaligen Hachez-Gelände in der Bremer Neustadt entsteht eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe Seite 10

Neubauprojekte dominieren, Preise ziehen an – Bremens Logistikmarkt funktioniert auch im ersten Corona-Jahr bestens ... Seite 12

Interview

„Einzelhandel wird elementarer Bestandteil von Innenstädten bleiben“, Martin Mörl, Geschäftsführer des Projektentwicklers und Immobilienmanagers Giralan Immobilien mit Sitz in Hamburg, über die Zukunft des einstigen Karstadt-Standorts in Neumünster, corona-stabile Konzepte für den Einzelhandel und künftige Planungen mit Hygiene-Schwerpunkt Seite 15

„Wir werden an unserer Core-Strategie konsequent festhalten“, Dr. Michael Bütter, seit Oktober 2020 Leiter des Segments Immobilien und CEO der Union Investment Real Estate GmbH, die inzwischen ein Immobilien-Fondsvermögens in Höhe von 47,3 Mrd. € betreut Seite 18

Zu guter Letzt

Wer sich schlecht benimmt, fliegt raus! – Warum in Hamburg seit dem Sommer wieder Wohnungen zwangsgeräumt werden Seite 21

Impressum

Seite 21

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Hamburger Grünen haben es schon immer verstanden, bundesweit Schlagzeilen zu machen. Dieses Mal ist das vermutlich unbeabsichtigt passiert: Seit Anfang Februar erhitzt eine Ankündigung, die die Hamburger Kommunalpolitik betrifft, die Gemüter in der gesamten Republik. Politiker und Verbände haben sofort in den Protest-Modus geschaltet – und wie immer bei hektischen Reaktionen, völlig überzogen. Worum es geht? Um die Ankündigung des Bezirksamtes Nord, künftig keinen weiteren Einfamilienhausbau mehr zuzulassen. Vielmehr soll auch im Norden der Hansestadt – wo sich im Übrigen ein Einfamilienhaus an das andere reiht, inklusive Vorgarten, Carport und Garage – für mehr Geschosswohnungsbau gesorgt werden. Der Hintergrund: Die innerstädtischen Lagen sind schon so verdichtet, dass man da kaum mehr neue Wohnungen bauen kann. Währenddessen gibt es in den äußeren Ringen der Stadt noch reichlich Platz. Das alles ist keine neue Erkenntnis. Und auch die Ausweitung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus im Norden ist weder neu noch eine Geheimvereinbarung. Wer sich je mit den Koalitionsvereinbarungen von Rot-Grün aus dem Jahr 2019 beschäftigt hat, wird festgestellt haben, dass es da schwarz auf weiß steht: „...In den neuen Bebauungsplänen werden daher keine Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen.“



Es dürfte naiv gewesen sein, zu glauben, dass das angesichts des Zuzugs in die Hansestadt und munter steigender Bevölkerungszahlen nicht auch irgendwann umgesetzt würde. Allerdings ist es nicht so, dass Eigenheimbesitzer enteignet würden, wie manche Medien oder Bau-Lobby-Vertreter jetzt suggerieren wollen. Niemand muss sein Heim aufgeben und andernorts gibt es auch keine Beschränkungen; im Süderelberaum wird sogar um neue Anwohner geworben, die sich hier mit ihren Kindern den Traum vom Eigenheim erfüllen können. Denn nördlich der Elbe ist das kaum mehr möglich. Schon Bestandsimmobilien gibt es nicht mehr unter 5000 Euro pro Quadratmeter (im Umland um 3400 Euro). An Neubauten denkt hier kaum noch jemand. Das ist auch der Grund, warum schon seit Jahren wieder mehr und mehr junge Familien über die Landesgrenzen hinaus ziehen, wo die Preise für Einfamilienhäuser aus diesem Grund zweistellig steigen. Wovon also reden wir hier eigentlich?

Davon, dass die Grünen nie einen Hehl daraus gemacht haben, wie sich die Stadt entwickeln soll? Immerhin wurden sie mit mehr als 24 Prozent der Stimmen gewählt, und auch die SPD, die stattliche 39,2 Prozent der Hamburger Wahlstimmen auf sich vereinigen konnte, hat die Koalitionsvereinbarung unterschrieben. Und bislang war auch nicht zu vernehmen, dass die Sozialdemokraten das Ziel von 10.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr aufgegeben hätten. Dafür muss man schließlich Bauland finden. Wie gesagt: Das ist alles ist nicht neu, wird aber in schöner Regelmäßigkeit für Diskussionen sorgen, die in ihrer Kleinteiligkeit nicht darüber hinwegtäuschen können, dass sich die Hamburger mit ihren Wahlergebnissen weitgehend festgelegt haben, in welcher Art Stadt sie leben wollen. Da das rot-grüne Bündnis ja schon seit 2015 gemeinsam regiert, war genügend Zeit, sich auch gegen ihre Politik zu entscheiden. Haben die Hamburger aber nicht getan.

Wir hoffen, dass es Ihnen den Umständen entsprechend gut geht und Sie uns weiterhin gewogen bleiben,

Ihre

Susanne Oedewitz



Hamburg

Pandemie verzögert Neubau-Projekte

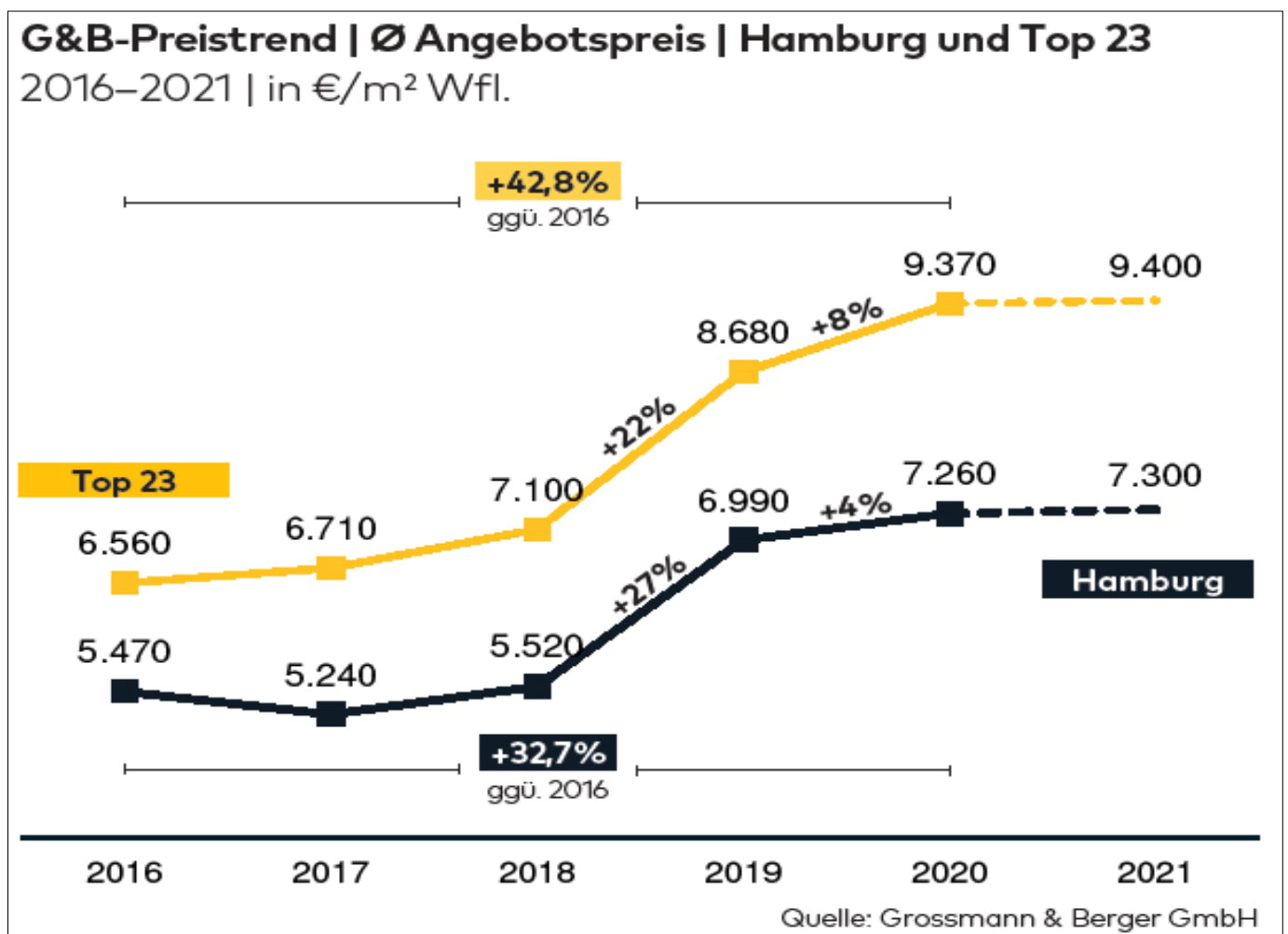
Neubauwohnungen in der Hansestadt haben sich auch im Corona-Jahr weiter verteuert. Im Durchschnitt muss man mit mehr als 7000 Euro je Quadratmeter rechnen. In angesagten Stadtteilen wie beispielsweise Altona, Eimsbüttel, Barmbek hat man die 9000-Euro-Marke schon längst überschritten

Das Preisniveau für Neubau-Eigentumswohnungen in der Hansestadt zeigt sich bislang unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Nach dem starken Preissprung im Vorjahr (+27 %) ist 2020 zwar erwartungsgemäß eine Konsolidierung eingetreten, wobei der durchschnittliche Angebotspreis in Hamburg dennoch um weitere 4 % gestiegen ist. Neubau-Eigentumswohnungen in Hamburg kosteten nach Auswertungen von **Grossmann & Berger** 2020 im Schnitt 7.260 €/qm Wfl. Auf der Angebotsseite macht sich die Pandemie deutlicher bemerkbar. Baugenehmigungen und Finanzierungen dauern länger, weshalb sich einige Projekte verzögerten. Folglich ist die Anzahl der neu angebotenen Wohneinheiten in Hamburg 2020 um 10 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.265 gesunken. „Dem gegenüber steht eine ungebrochen hohe

Nachfrage, da Neubau-Immobilien weiterhin als sehr sichere Anlageform mit Wertsteigerungspotenzial gelten. Die äußerst niedrigen Hypothekenzinsen verstärken den Nachfrage-„druck“, erläutert **Frank Stolz**, Geschäftsleiter Neubau Hamburg bei Grossmann & Berger.

Quadratmeterpreise vereinzelt über 20.000 €

In den besonders gefragten Stadtteilen Hamburgs, die Grossmann & Berger als Top-23-Wohnlagen* zusammenfasst, stieg der durchschnittliche Angebotspreis 2020 um 8 % auf 9.370 €/qm Wfl. Die höchsten Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen wurden 2020 in den Stadtteilen Rotherbaum (22.260 €/qm Wfl.), HafenCity (13.800 €/qm





Wfl.) und St. Georg (12.930 €/qm Wfl.) aufgerufen. Die Anzahl der angebotenen Wohneinheiten in den Top-23-Wohnlagen sank im Vergleich zu 2019 um 23 % auf 527. Insgesamt startete in diesen Top-Lagen 2020 der Vertrieb für 18 Neubau-Projekte. In Gesamt-Hamburg kamen 76 Neubau-Projekte auf den Markt.

Prognose: Moderat bis leicht steigende Preise

„Eine genaue Prognose für die weitere Preisentwicklung ist zum jetzigen Zeitpunkt angesichts der Pandemiebedingten Lage zu ungewiss. Aufgrund der hohen Nachfrage rechnen wir jedoch mit konstanten bis moderat steigenden Preisen“, so Stolz. Gemäß dem G&B-Preistrend

dürfte der durchschnittliche Angebotspreis für Neubau-Eigentumswohnungen in Gesamt-Hamburg 2021 bei 7.300 €/qm Wfl. liegen. Neubau-Eigentumswohnungen in den Top-23-Wohnlagen dürften 2021 im Schnitt 9.400 €/qm kosten.

* Zu den Top-23-Wohnlagen im Neubaubereich zählt Grossmann & Berger 23 Stadtteile mit der höchsten Nachfrage: Alsterdorf, Altona-Altstadt/Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord/Barmbek-Süd, Eilbek/Hohenfelde, Eimsbüttel/Hoheluft-West, Eppendorf/Hoheluft-Ost, HafenCity, Harvestehude, Lokstedt, Othmarschen, Ottensen, Rotherbaum, St. Georg, St. Pauli/Sternschanze, Uhlenhorst, Winterhude. □



#aktiverimmobilienmanager

Balance im Assetmanagement

Das können Profis: Die Interessen aller Seiten ins Gleichgewicht bringen.

Die Herausforderungen unserer Zeit erfordern den Mut zur gemeinsamen Verantwortung.

Als Assetmanager mit der Erfahrung aus bald 30 Jahren Immobilienwirtschaft wissen wir: Nur ausgewogene Lösungen zwischen Mietern, Investoren und Partnern sichern die gesamte Wertschöpfungskette zum Nutzen aller. Dafür setzen wir unsere ganze Kraft ein.



Norddeutschland

Butjadingen statt Borkum

An Nord- und Ostsee sind die Preise für Ferienimmobilien doppelt so stark gestiegen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Und es könnte munter weiter nach oben gehen – denn Neubauprojekte verzögern sich

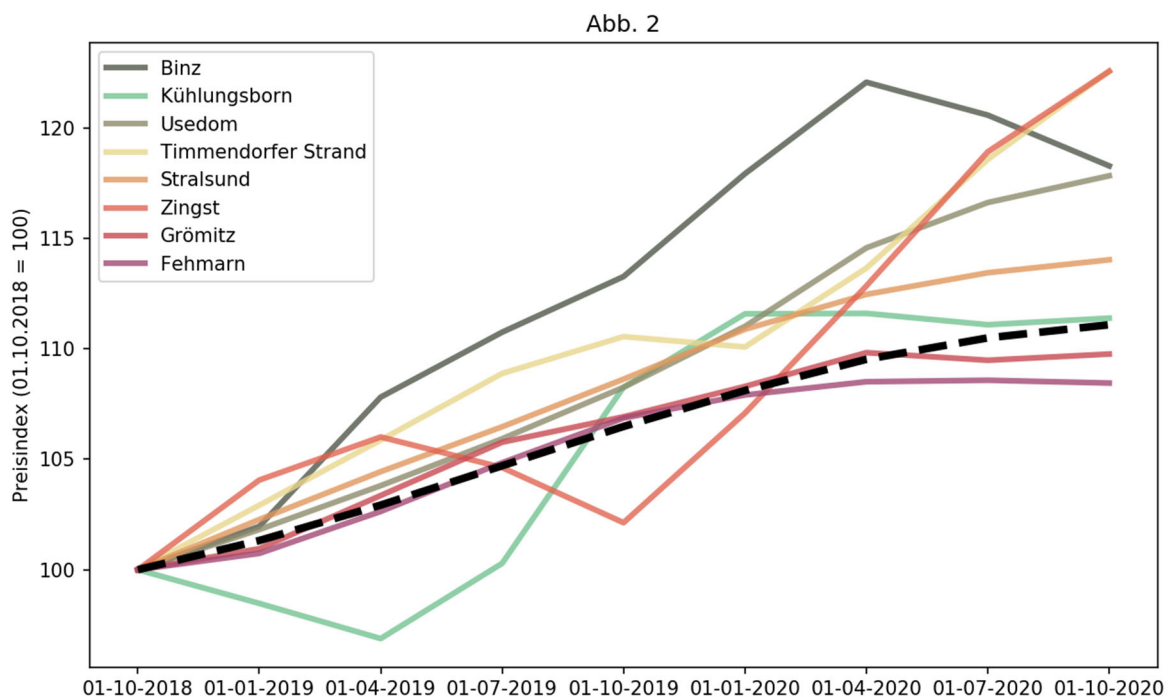
Die Preise für Zweitwohnsitze an der Nord- und Ostsee sind in den vergangenen zwei Jahren deutlich gestiegen. In einigen Urlaubsorten, wie Sylt und Büsum an der Nordsee oder Zingst und Timmendorfer Strand an der Ostsee, haben die Preise um mehr als 20 % angezogen und damit 10 % mehr als der bundesweite Durchschnitt. Unter der gesamtdeutschen Preisentwicklung von insgesamt 30 betrachteten Orten liegen lediglich Borkum, Grömitz und Fehmarn, so das Ergebnis einer Studie von **PriceHubble**, einem Schweizer B2B-PropTech-Unternehmen, das digitale Lösungen – beruhend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Immobilienwirtschaft entwickelt.

Betrachtet man die Preisentwicklung seit dem ersten Lockdown am 1. April 2020 lässt sich ablesen, dass die Preise seither an der Nord- und Ostsee in der Gesamtbetrachtung um 2,9 % gestiegen sind. Die gesamtdeutsche Entwicklung hat sich mit 1,4 % nur halb so stark verteuert. Diese Entwick-

lung wird vor allem getrieben von der Preissteigerung der beliebten Nordseeinseln, allen voran Sylt, die mit einem durchschnittlichen Preis von rund 7030 €/qm die teuerste Gegend für den Kauf einer Ferienwohnung ist. Den zweiten Rang teilen sich der Timmendorfer Strand an der Ostsee und St. Peter Ording an der Nordsee, beide mit einem Preisniveau von rund 4570 €/qm. Darauf folgt Borkum mit ca. 4240 €/qm.

Für Kapitalanleger bedeutet das: „In der Entwicklung des Preisniveaus der Ferienorte und auch der aktuellen Durchschnittspreise zeigt sich, dass sich ein genauer Blick lohnen kann und neben den traditionell sehr gefragten Urlaubsorten, die bereits sehr teuer sind, auch Regionen mit günstigeren Preisen locken. Cuxhaven, Butjadingen, Greifswald oder Wismar könnten beispielsweise spannende Alternativen sein“, sagt **Christian Crain**, Geschäftsführer der PriceHubble Deutschland GmbH. ▶

Preisentwicklung für Ferienorte an der Ostsee





Neubauangebote mit dem ersten Lockdown eingebrochen

Um einen starken Zuwachs an hochwertigen Neubauprojekten als Preistreiber in den Ferienorten auszuschließen, wurde



auch der Anteil an Neubauten in den Immobilienangeboten untersucht. Daraus geht ein deutlicher Rückgang von Neubauten in Folge des ersten Lockdowns hervor. „Ein Grund für den Einbruch im Neubausegment könnte die Tatsache sein, dass Bauherren mit fertig-

gestellten Objekten im Hinblick auf die aktuell unsichere Lage aufgrund der Pandemie abwarten und sich somit der „Markteintritt“ neuer Immobilien verzögert“, erläutert Crain (Foto), „da sich infolgedessen auch das Angebot insgesamt verknapfen könnte, gehen wir mittelfristig von einem weiteren Preisanstieg in den Ferienregionen aus.“ □



Einsamer Ostseestrand. So wird es vermutlich auch Ostern noch an der Küste aussehen. Foto: sos

Hamburg

Göttingen. Die **Wertgrund Wohnpartner GmbH** hat am Gothaer Platz ein ca. 37.000 qm großes Grundstück erworben und plant die Entwicklung und den Bau von rund 650 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 45.000 qm. An dem Standort soll nahezu ausschließlich Mietwohnungsbau entstehen, rund 40 % der Wohnungen sollen geförderte und preisreduzierte Wohnungen werden. Zusätzlich ist eine Kita geplant.

Die Wohnungen werden hauptsächlich in verschiedene Wertgrund-Fonds übergehen. Das Projektvolumen beträgt 180 Mio. €. Es ist die zweite Projektentwicklung von Wertgrund vor Ort: am Nonnenstieg will man weitere Wohnungen bauen, so dass man insgesamt auf 850 Wohneinheiten in der Universitätsstadt kommt.

Bremen. Der europaweit agierende Immobilieninvestor **REVCAP** und der Immobilien-Investment-Manager **Kriton Immobilien GmbH** haben im Joint Venture die Bremer Büroimmobilie **Unicom 2** vom **Catalyst European Property Fund II (CEPF II)** der **Catalyst Capital** erworben. Das Multi-Tenant-Objekt in der Mary-Somerville-Str. 6-14 umfasst rund 10.800 qm Gesamtmietfläche und zeichnet sich durch eine sehr gute Lage im Teilmarkt Technologiepark aus. Ankermieter des aktuell zu 70 % vermieteten Gebäudes sind unter anderem die **Sparkasse Bremen**, **Datagroup** und das Weiterbildungszentrum **IQ Bremen**. Catalyst steigerte die Belegungsquote seit Ankauf um 30 %. Im Rahmen eines umfassenden Refurbishments will das Joint Venture weitere Flächen vermieten und damit das Potenzial des Gebäudes heben.





Norddeutschland

„Nach Flut kommt die Ebbe, nach Ebbe die Flut ...“

Egal, wie monoton das Urlauben an der deutschen Nordseeküste auch sein kann, im zweiten Corona-Sommer hält die Deutschen nichts mehr in ihren Heimatorten. Schon jetzt werden die Quartiere an norddeutschen Gewässern knapp. Wer noch nicht gebucht hat, sollte vielleicht besser auf den Harz ausweichen ...

Das ist das Ergebnis einer Analyse bisheriger Buchungsdaten von **DS Destination Solutions**. Das Unternehmen der **HRS-Gruppe** ist auf die Vermarktung von Ferienwohnungen und -häusern spezialisiert und vermittelt mehr als 270.000 Ferienunterkünfte in Deutschland und Österreich. Besonders an der Nord- und Ostsee sinke die Verfügbarkeit für die Hochsommermonate Juni bis August rasch.

So sind im August auf den Nordseeinseln bereits nur noch 32 Prozent der Unterkünfte buchbar. Auf den Ostseeinseln sind es 48 Prozent. In ähnlichem Maße scheint es die Deutschen Richtung Berge zu ziehen. So sind in den bayerischen Alpen nur noch 50 Prozent des DS-Angebots verfügbar. In der Zugspitz-Region sind es zum Beispiel 51 Prozent, rund um den Chiemsee etwa 55 Prozent. Gleichzeitig gebe es aber in der Mitte des Landes noch viel Auswahl für Urlauber auf der Suche nach der passenden Unterkunft. Die Sächsische Schweiz hält zum Beispiel noch 84 Prozent bereit, an der Rhön sind es sogar 89 Prozent. Ähnlich entspannt sieht es derzeit noch im Odenwald sowie im Harz aus.

Aus den bisherigen Buchungsdaten des DS Destination Solutions Gesamtangebots hat das Unternehmen eine Hitliste der bereits meist gebuchten Destinationen ermittelt. Angeführt wird sie durch Heringsdorf – gefolgt von Binz, Bansin, Sellin, Ahlbeck, Karlshagen, Kühlungsborn, Baabe, Göhren und Zingst. Sie liegen also allesamt an der deutschen Küste.

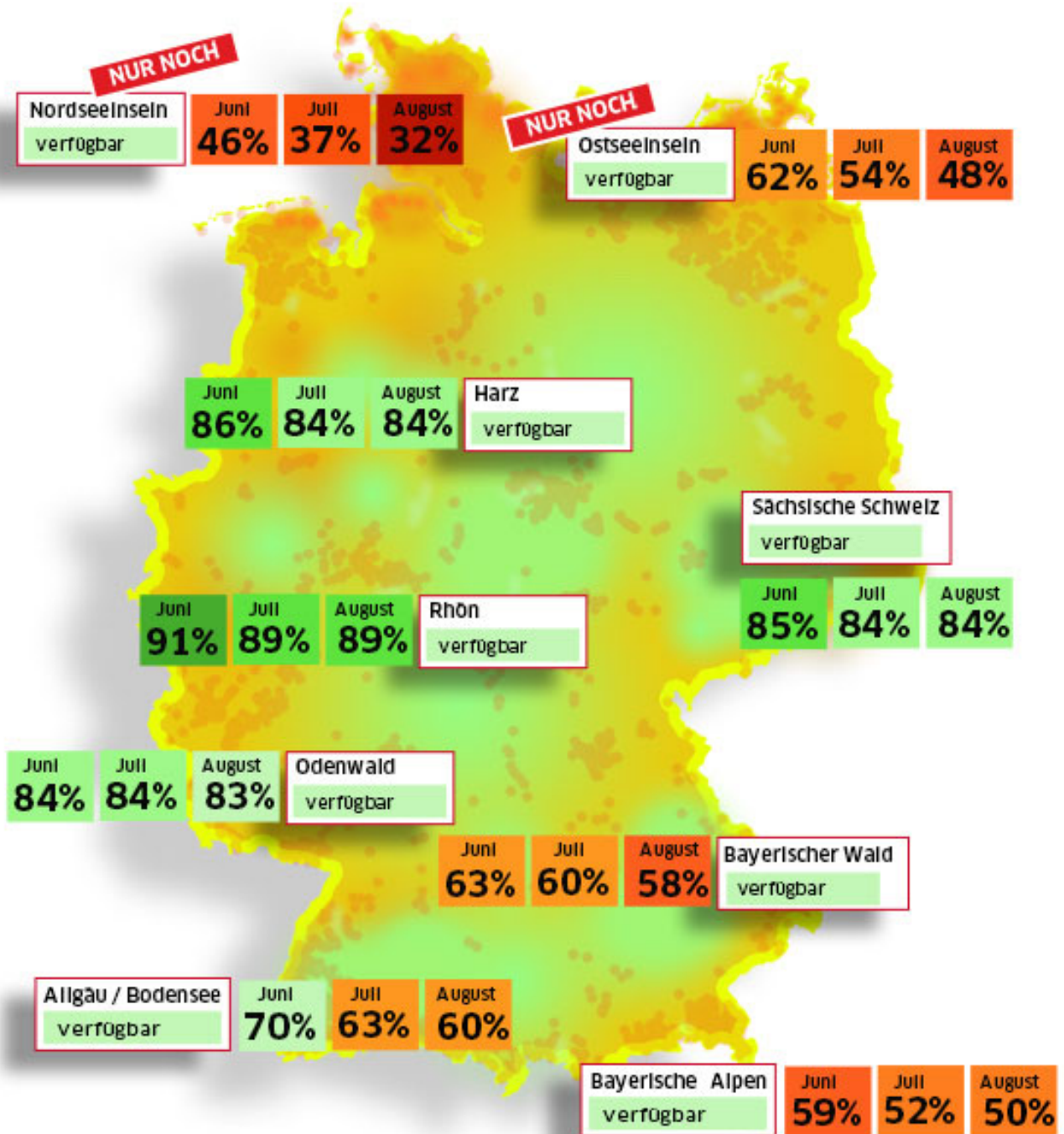
„Trotz Lockdown und der Tatsache, dass Urlauber vorsichtiger buchen, gehen bei uns seit Weihnachten sehr vermehrt Buchungen für die Hochsommermonate ein“, so DS Destination Solutions-CEO **Dr. Bodo Thielmann**. Sommerbuchungen für die Nord- und Ostsee seien historisch schon immer für eine lange Vorlaufzeit bekannt. Zudem

hätten Reisende 2020 gelernt, dass es derzeit auch in anderen Urlaubsregionen Deutschlands absolut kritisch sei, rechtzeitig zu buchen, um in der Hochsaison die bevorzugte Unterkunft zu finden.

„Für die heimische Ferienhaus- und Ferienwohnungsbranche gehen wir ähnlich wie im vergangenen Jahr von einer erfolgreichen Sommer-Saison mit Nachfragesteigerungen aus“, so Dr. Bodo Thielmann weiter. 2020 habe deutlich gezeigt, dass die Deutschen jede Gelegenheit zum Reisen nutzen. Die Besitzer der Privatunterkünfte, Agenturen und Tourismusverbände hätten zudem bewiesen, dass sie bei Bedarf schnell und verlässlich passende und effiziente Hygienekonzepte für sichere Reisen in der Pandemie entwickeln können. „Wir gehen daher stark davon aus, dass diese Vorkehrungen Inlandsreisen in diesem Sommer erneut möglich machen – eventuell in einer Kombination bestehender Hygienekonzepte mit Teststrategien und Impfungen.“

Das sprichwörtliche Bottleneck bleiben in beliebten Regionen die Kapazitäten – insbesondere, da Auslandsreisen in großem Maße erneut wegfallen dürften, so der DS-Geschäftsführer. Eine enorme Herausforderung bliebe die fehlende Planbarkeit. „Für einen Neustart sind auch in Hinblick auf den inländischen Tourismus verlässliche Rahmenbedingungen der Politik das absolute A und O“, resümiert Bodo Thielmann. „Örtliche Agenturen, Vermieter und die Betreiber der jeweiligen Infrastruktur am Urlaubsort seien unbedingt darauf angewiesen, solange der Flickenteppich unterschiedlicher Regelungen je Ort und Region bestehen bleibt.“

Grafik siehe nächste Seite ►



Von High Potential ...

Gut verlinkt: Ihre Ideen – unser Investmentspektrum

© Team V, a visualisation
by Zwartlicht

Union Investment ist einer der führenden europäischen Immobilien-Investmentmanager. Mit unserem breiten Investmentspektrum finden wir auch in engen Märkten Chancen für gemeinsamen Erfolg. Von Core- bis Core-Plus-Profilen über Projektentwicklungen bis hin zu Value-Add-Investment. Wir freuen uns auf Ihre Ideen!

www.union-investment.de/realestate

... bis High Performer



Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken:

BFH hebt Urteil zur Arbeitshilfe auf

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat unlängst das bestehende Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg zur Kaufpreisaufteilung aufgehoben und den Sachverhalt zur weiteren Verhandlung an das zuständige Finanzgericht zurückverwiesen. Im Grundsatz ging es dabei um die Frage, ob die vom Finanzministerium zur Verfügung gestellte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ – besser bekannt als BMF-Arbeitshilfe – rechtmäßig zugrunde gelegt werden kann. Es hatte sich herausgestellt, dass diese Arbeitshilfe in vielen Fällen falsche Werte ermittelt habe.

„Die sogenannte Kaufpreisaufteilung erfolgt immer dann, wenn ein bebautes Grundstück zum Zweck der Vermietung erworben wird. Dann wird der vertraglich vereinbarte Immobilien-Kaufpreis in Grundstück und Gebäude geteilt, um so die Bemessungsgrundlage des Gebäudes für die steuerliche Abschreibung (AfA) und letztendlich für die Ermittlung der Steuerschuld festzustellen“, erklärt Dipl.-Kfm. **Kai Comberg**, Partner der Hamburger Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft **Schomerus**. Die Kanzlei ist Mitglied bei **HLB Deutschland**, einem Netzwerk aus unabhängigen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften.

Für diese Berechnung hatte die Finanzverwaltung auf Grundlage einer älteren Rechtsprechung eine Excel-Datei als Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt. „Dabei entstanden allerdings mehrfach Berechnungen, bei denen zu hohe Werte auf Grund und Boden entfielen, zu niedrige auf die Gebäude“, so Comberg. Da die Abschreibung vermieteter Immobilien jedoch die steuerliche Bemessungsgrundlage, sprich: die Steuerlast, mindere, hätten hiervon betroffene Käufer schlussendlich zu viele Steuern gezahlt. Im Gegensatz zu den Gebäuden könnten Kosten für erworbene Grundstücke nicht per Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden.



Kai Comberg; Foto: Friedrun Reinhold

Die betroffenen Käufer klagten – und bekamen nun in einem ersten Urteil recht. Konkret für die Praxis bedeutet das für Unternehmer und Privatpersonen: Bei einem Erwerb von vermieteten Immobilien samt Grundstück sollte eine Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag erfolgen. Darin sollte ausführlich begründet werden, wie die Aufteilung vorgenommen wurde. Weicht das Finanzamt davon ab, kann es sich jetzt nicht mehr auf die Arbeitshilfe berufen.

„Die Erfolgsaussichten für Einspruchsverfahren sind mit dem Urteil gestiegen. Wer also – auch mit der Arbeitshilfe – falsche Werte ermittelt hat, kann diese im Einspruchsverfahren berichtigen“, sagt Comberg. Unklar sei jedoch, wie eine korrigierte Ermittlung zu erfolgen hat. Bei hohen Werten und Abweichungen empfiehlt es sich, einen Gutachter zu beauftragen. Die eingangs vorgestellte „Arbeitshilfe“ kann zumindest noch als allererster Anhaltspunkt dienen. Steuerberater gehen davon aus, dass die Excel-Datei überarbeitet und neu zur Verfügung gestellt wird. Ein Zeitpunkt dafür ist jedoch nicht absehbar. □





Bremen

Nie mehr Schokolade!

Auf dem ehemaligen Hachez-Gelände an der Westerstraße in der Neustadt soll eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Der dänische Süßwarenhersteller Toms, zu dem Hachez gehört, und die Stadt Bremen haben dazu eine Vereinbarung getroffen

Ein Meilenstein in der Bremer Stadtentwicklung: Auf dem zentral in der Neustadt gelegenen Hachez-Gelände werden die Pläne für ein neues Quartier konkreter. Die Stadt Bremen und der dänische Konzern **Toms**, zu dem auch das **Hanseatische Chocoladen Kontor** mit den Marken **Hachez** und **Feodora** gehört, haben eine Vereinbarung für die gemeinsame Entwicklung des 1,1 Hektar großen Areals getroffen. Realisiert werden soll ein Quartier mit urbaner Nutzung, das zu einer Aufwertung der Neustadt beitragen soll.

Um die Planung kümmert sich die Bremer Immobilienfirma **Robert C. Spies**. Laut Wirtschaftsressort sind 50 Prozent für Wohnbebauung vorgesehen, 30 Prozent sollen gewerbliche Fläche werden und 20 Prozent der „hybriden Nutzung“ dienen. Wie viele Wohnungen genau dort entstehen werden, lässt sich noch nicht sagen. Vom Bauressort heißt es, dass 30 Prozent davon auf alle Fälle sozial gefördert sein werden, berichtet der Weser-Kurier. Ein Teil der Gewerbeflächen soll auch Unternehmensgründern zur Verfügung stehen – mit einer Verbindung zur Hochschule und mit Möglichkeiten für die Kreativwirtschaft. „Die Nähe zur Hochschule bringt spannende Synergien“, sagte **Jens Lütjen**, geschäftsführender Gesellschafter der Robert C. Spies Unternehmensgruppe. Auch das Ortsamt könnte hier eine neue Bleibe finden: mit einem multifunktionalen Saal. Baustart könnte im Jahr 2023 sein. Noch in diesem Jahr soll ein Bürgerbeteiligungsverfahren beginnen, um das

neue Quartier zu planen, auf dem künftig gewohnt, gearbeitet und gelebt werden soll. Abhängig von den zukünftigen Nutzungen können auf dem Areal bis zu 500 Arbeitsplätze neu geschaffen und gesichert werden. Die konkreten Nachnutzungsszenarien des Geländes werden auch weiter unter der Berücksichtigung von Ortsbeirats- und Bürgerbeteiligungsverfahren erfolgen.

Hachez bleibt weiter mit rund 70 Mitarbeitern am Standort Bremen

Im vergangenen Jahr hat Hachez die Schokoladenproduktion in Teilen nach Nowa Sól in Polen verlegt – nicht aber die Verwaltungsebene sowie Vertrieb und Marketing. Die rund 70 am Standort Bremen verbleibenden Hachez-Mitarbeiter haben jetzt auf dem Areal des Bremer Tabakquartiers in Woltmershausen ihren neuen Arbeitsort. Von dort möchte das Hanseatische Chocoladen Kontor Wachstumsstrategien und neue Impulse für die Marken Hachez, Feodora und **Antho Berg** entwickeln.

Wie war das mit dem Vorkaufsrecht?

Die Stadt Bremen hat sich bereits 2019 das Vorkaufsrecht für das Hachez-Gelände gesichert. Gekauft hat sie das Grundstück nicht. Wäre wohl auch zu teuer geworden. Denn sie hätte die Fläche zu einem Preis erwerben müssen, den ein Unternehmen zuvor auf dem freien Markt hätte bieten müssen. Das Bauressort verlaublich: Die Toms-Gruppe hätte ohnehin nicht verkaufen wollen. Also, wie jetzt? Vielmehr habe man das Vorkaufsrecht genutzt, um zu erwirken, dass die Dänen das Gelände nach den Vorstellungen und Vorgaben der Stadt entwickelten. Mit der jetzt erreichten Absichtserklärung beider Seiten erübrige sich die Sache – vorausgesetzt, dass der Schokoladen-Hersteller sich an die Pläne hält.



Bremen steht auf Süßes. In der Schnoorkonditorei gibt es Gebäck, Schokolade und Pralinen aus der Hansestadt.
Foto: Bremer Stadtmarketing





Wie wird das mit der Bürgerbeteiligung?

Eine zentrale Frage, die in den kommenden Monaten in der Neustadt geklärt werden muss. Die Erwartungen sind groß – wie immer bei der Entwicklung eines solchen Projektes, das das Bild einer innerstädtischen Lage vollkommen verändern wird. Da wollen alle mitreden und ihren Teil vom Kuchen abbekommen. Allein logistisch dürfte das schwierig werden, wie auch der Neustädter Beiratssprecher **Ingo Mose** (Grüne) gegenüber den Medien bemerkt: „Der Erfolg der Planung wird sich aus meiner Sicht daran messen lassen müssen, inwiefern die Menschen aus dem Stadtteil sich darin wiederfinden.“ Reine Informationsveranstaltungen seien dabei nicht hilfreich, „sondern wir brauchen Angebote, die vorhandenen Ideen einzubringen und mitgestalten zu können“, sagt Mose. **Jens Oppermann** (SPD) wünscht sich als Sprecher des Fachausschusses sozialökologische Stadtentwicklung, dass die Menschen im Stadtteil gehört werden: „Es muss von Anfang an sehr deutlich sein, wo mitentschieden werden kann und an welchen Stellen keine Bürgerbeteiligung möglich ist, sonst führt das zu enttäuschten Erwartungen

Norddeutschland

Hamburg. Die **HASPA HanseGrund GmbH** übernimmt ab sofort für die Hamburger **Quest Funds GmbH** die Verwaltung des Stadtquartiers Bahnhofplatz Hamburg-Blankenese. Es liegt auf einem rund 4 ha großen Grundstück am Erik-Blumenfeld-Platz im Bezirk Hamburg-Altona und besteht aus einem Ensemble von Gebäuden mit rund 22.500 qm Wohn- und Gewerbefläche. Die neun Neubauten, in die ein vielfältiger Mix aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Kultur und Bürgerservice eingezogen ist, wurden von dem Architekturbüro **Gössler Kinz Kerber Schippmann** entworfen und 2008 errichtet. Es finden sich hier unter anderem Restaurants und Cafés, ein **REWE**- und ein **DM**-Drogerie-Markt sowie ein Gesundheitszentrum, ein Senioren-Wohnstift und das Ortsamt Blankenese.



Bremer Rathausplatz im Schneegestöber; Foto: Bremer Stadtmarketing



Bremen

Neubauprojekte dominieren, Preise ziehen an

Die Hansestadt kann nicht klagen: Ihr Logistikmarkt funktionierte auch im ersten Corona-Jahr bestens. Vor allem großvolumige Abschlüsse bescherten ein überdurchschnittliches Ergebnis. Wie es weitergeht, wird auch der Verbraucher entscheiden

Der Markt für Logistik- und Industrieflächen (Vermietung sowie Verkauf und Neubau von Eigennutzern) in Bremen und dem direkten Umland hat das Jahr 2020 überaus erfolgreich abgeschlossen. Mit einem generierten Flächenumsatz von rund 301.000 qm zeigt sich das Jahresergebnis äußerst stabil und liegt ca. 5 % über dem Vorjahresergebnis – wenn der außergewöhnliche Sonderabschluss aus 2019 hier nicht eingerechnet wird. So übertrifft das diesjährige Ergebnis den Fünf-Jahres-Mittelwert von 241.000 qm deutlich um rund 25 %. Der Rekordflächenumsatz aus dem Vorjahr von 407.000 qm beinhaltete einen Großabschluss über 120.000 qm durch den Versandhändler **Amazon**, aber auch ohne diesen Ausreißer wurde in 2019 ein erfolgreiches Ergebnis mit 287.000 qm registriert. „Ausschlaggebend für das dynamische Ergebnis war ein deutlich höherer Anteil an Neubauvolumen als in den Vorjahren – insbesondere im Bereich der Eigennutzer“, sagt **Björn Sundermann** (Foto re., Bereichsleiter für Logistik- und Immobilien bei **Robert C. Spies**). Dabei war die Corona-Krise deutlich spürbar, hatte jedoch eher geringfügigen Einfluss auf die Flächenumsätze auf dem hiesigen Logistikimmobilienmarkt. „Es gab zunächst ein kurzfristiges Hoch für Flächenanfragen im ersten Halbjahr – dieses hat sich jedoch auch schnell beruhigt und wieder auf dem bisherigen Nachfrageniveau eingependelt“, so Sundermann. Auf das erste Halbjahr entfielen mit 138.000 qm ein Anteil von rund 46 % des Gesamtflächenumsatzes und auf das zweite Halbjahr mit 163.000 qm ca. 54 %.

Zehn Abschlüsse über 10.000 qm

Die zehn größten registrierten Flächenumsätze in Bremen beliefen sich zusammen auf rund 200.000 qm und waren damit markträgend für das Gesamtjahr 2020. Größter Abschluss war die Neubauprojektierung für das Einzelhandelsunternehmen **NANU NANA** über 60.000 qm in der Senator-Mester-Straße im Bremer Güterverkehrszentrum (GVZ). Der Mietvertrag über 27.000 qm Fläche an **Winit Germany** ebenfalls in der Senator-Mester-Straße wurde als zweitgrößter Umsatz registriert. Bei dem drittgrößten Abschluss handelt es sich um einen Mietvertrag über ca. 23.000 qm Neubaufäche an den Logistikdienstleister



Duvenbeck Logistics Europe in Bremen an der Hansalinie. Der Mietvertrag über 18.000 qm durch **Mercedes** am Bremer Kreuz war der viertgrößte Umsatz. An fünfter Stelle folgt der Umsatz durch die **Friedrich Bähr GmbH & Co. KG**, ein Produktionsunternehmen für Verpackungen, welches ein Bestandsobjekt mit 16.500 qm – davon ca. 2.500 qm Bürofläche – am Arsterdamm im Stadtteil Obervieland erworben hat.

Großvolumige Abschlüsse ab 10.000 qm erreichten im Jahr 2020 einen Marktanteil von rund 70 Prozent, dabei entfielen auf dieses Segment insgesamt zehn Vertragsabschlüsse. Die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 qm kam hingegen lediglich auf einen Anteil des Gesamtumsatzes von rund 4 % und die Größenklasse zwischen 2.500 und 5.000 qm auf 12 Prozent.

Handelssektor als dominierende Branche

Mit einem Anteil von 38 % dominierte die Handelslogistik, der auch der Bereich E-Commerce zuzuordnen ist, als umsatzstärkste Branche. „Hintergrund ist neben einer vermehrten lokalen Warenbevorratung auch die gewachsene Akzeptanz des Onlinehandels – nochmals beschleunigt durch die Corona-Pandemie“, beobachtet der Logistikimmobilienexperte. Dahinter folgten Unternehmen aus der Logistikbranche mit einem Anteil von gut 20 % als großer Flächennachfrager. ►



Regionale Verteilung: kaum Abschlüsse im Umland

Lediglich 5 % der umgesetzten Fläche gehen auf das Umland zurück – das ist erheblich weniger als in den Vorjahren. Der hiesige Rückgang ist vor allem auf ein sinkendes Angebot an verfügbaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten bzw. auf die nach wie vor andauernde Zurückhaltung der Kommunen in Bezug auf die noch freien Grundstücke für potentielle Logistikentwicklungen zurückzuführen. Folglich entfielen 95 % der Flächenumsätze auf den Bremer Stadtbereich. Dabei wurde allein im GVZ ein Anteil von 40 % registriert.

Spitzenrenditen von 4 % für Core-Produkte

„Der Bremer Markt für Industrie- und Logistikflächen ist nach wie vor ein Vermieter- und Verkäufermarkt – das spiegelt sich auch in den Mieten und Renditen wider“, sagt Björn Sundermann. Die Mieten liegen auf einem in den vergangenen Jahren kontinuierlich leicht gestiegenen Niveau und belaufen sich für neue moderne Logistikflächen im Spitzensegment auf bis zu 4,70 €/qm. Für den Bereich Light Industrial erreichen sie in der Spitze weiterhin 5,25 €/qm. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,00 €/qm. Die Renditen sind aufgrund der starken Nachfrage niedrig und betragen für moderne Logistikflächen (Core-Produkte) aktuell bis zu 4 % und für Lagerflächen bis zu 6,3 Prozent, wobei mittelfristig eine weitere Kompression der Rendite zu erwarten ist.

Als Assetklasse zukunftsfähig

Der Investmentbereich für Logistikimmobilien wird gestärkt aus dieser Krise hervorgehen und die Nachhaltigkeit und

Stabilität der Assetklasse sich nochmal forcieren. „Der in jüngster Zeit gewachsene Anteil an Neubaufächen verbunden mit einer hohen Marktabsorption bestätigt die Zukunftsfähigkeit dieser Assetklasse“, betont Bereichsleiter Sundermann. In 2020 gehen 70 % der Flächenumsätze auf Neubauprojektierungen zurück, während 30 % im Bestand umgesetzt wurden. Bedingt durch die große Nachfrage bei dem begrenzten Flächenangebot können die Immobilienpreise mittelfristig leicht anziehen. Insbesondere für hochwertige Bestandsflächen ist das Angebot historisch gering.

Abhängigkeit vom internationalen Warenverkehr

Für 2021 erwartet Robert C. Spies ein Gesamtergebnis zwischen rund 220.000 und 270.000 qm – in Abhängigkeit von zwei erwarteten Großabschlüssen, die voraussichtlich in das Jahr 2021 fallen. Ein Hauptproblem bleibt wohl die anhaltend sehr geringe Leerstandsquote, die freie Kapazitäten in einigen Segmenten begrenzt. Der Leerstand entwickelt sich jedoch mit leichter Tendenz nach oben, durch einige anstehende Projektentwicklungen in Bremen sowie dem Umland. Grundsätzlich sind Flächen für Neuansiedlungen vorhanden, aber rar.

Aller Voraussicht nach werden sich Warenströme und das Lagerverhalten von Unternehmen – insbesondere in den Bereichen E-Commerce, Handelslogistik, Pharma- und Healthcare – nachhaltig an die gegenwärtige Situation anpassen, um krisenresistenter zu werden und die Abhängigkeit vom internationalen Güterverkehr zu minimieren. Mit Spannung wird dabei die Entwicklung im Bereich Automotive und Maschinenbau beobachtet. „So ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen zu erwarten“, prognostiziert Sundermann. „Dies gilt in Bezug auf Bremen sowohl für die zentralen, innerstädtischen Lagen und Ballungszentren als auch für Randlagen.“ □



Das bekannteste Symbol der Hansestadt. Esel, Hund, Katze und Hahn machten sich der Geschichte nach einst auf in die Stadt an der Weser, um hier ein besseres Leben zu finden.

Foto: Bremer Stadtmarketing



Hamburg/Norddeutschland

Hamburg. Die **Real I.S.** hat gemeinsam mit der **ECE** mehrere langfristige Mietverträge für das Shopping-Center „Hamburger Meile“ (Foto) abgeschlossen. Unter anderem hat **H&M** seinen Mietvertrag für die bestehende Fläche des Stores auf mehr als 2.500 qm in der „Hamburger Meile“ prolongiert. Darüber hinaus wird das dänische Online-Hobbygeschäft für Strick- und Häkelarbeiten „**Hobbii**“ im Frühjahr 2021 dort seinen ersten Shop in Deutschland eröffnen. Die rund 47.700 qm große „Hamburger Meile“ etabliert sich zunehmend als Standort für Online-Anbieter, die auch stationäre Filialen für online-affine Kunden anbieten. So hat auch der online sehr erfolgreiche Anbieter von Schuhen in Übergrößen „**Schuhplus**“ im September 2020 seinen ersten Shop in Hamburg in der „Hamburger Meile“ eröffnet. Bereits im vergangenen Jahr hat die „Hamburger Meile“ das Modelabel **KULT** als neuen Mieter im Shopping-Center begrüßen dürfen.



Hamburg. **Union Investment** beteiligt sich mit 10 % an dem Private Debt Manager **aam2cred Debt Investments GmbH**. Es ist geplant, diese Beteiligung in den kommenden Jahren sukzessive auszubauen. „Private Debt ist einer der Wachstumsmärkte im Asset Management. aam2cred verfügt hier über eine hohe Expertise für Mezzanine- und Wholeloan-Finanzierungen im Immobilienmarkt. Durch diese Zusammenarbeit bauen wir unser zukünftiges Produkt- und Leistungsangebot im Bereich alternative Investments für institutionelle Kunden weiter aus“, sagt **Hans Joachim Reinke**, Vorstandsvorsitzender von **Union Investment**. Das Senior Management der 2018 gegründeten und deutschlandweit tätigen aam2cred Debt Investments GmbH (ehemals **aamundo Fund Management GmbH**) verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Private Real Estate Debt. „Wir sehen uns als

hochprofessionellen Spezialisten für Mezzanine- und Wholeloan-Finanzierungen für Immobilien und damit als Partner für Immobilienentwickler und Investoren“, so **Prof. Dr. Nico B. Rottke**, geschäftsführender Gesellschafter der aam2cred. Union Investment wird eine Produktserie von Mezzanine- und Wholeloan-Fonds für institutionelle Kunden auflegen und ihren Anlegern anbieten. aam2cred Debt Investments GmbH als Spezialist für Private Real Estate Debt übernimmt hierbei vor allem das Sourcing und das Management des Kreditportfolios sowie die Anlageberatung für die Fonds, während Union Investment ihre ausgewiesene Erfahrung und Expertise in der Kundenbetreuung, Regulierung, Reporting und Fondsadministration einbringt.

Hamburg. Für den neu aufgelegten und regional fokussierten Fonds „**HAMBURG TEAM Norddeutsche Wohnwerte**“ hat **HAMBURG TEAM Investment Management (HTIM)** im Forward Deal eine projektierte Wohnimmobilie mit 73 Wohneinheiten in Hamburg-Harburg erworben. Das Objekt liegt in der Reinholdstraße 7-9 und hat eine Gesamtmietfläche von rund 1.550 qm. Verkäufer ist die **bauplan GmbH** und die Fertigstellung ist für Q2 2022 geplant. Die akquirierte Wohnanlage besteht aus frei finanzierten und vollmöblierten Apartments mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 21 qm. Zur künftigen Mieter-Zielgruppe gehören Studenten, Berufseinsteiger, Pendler, Singles und Young Professionals. Es ist der erste Ankauf für den Fonds, der ausschließlich in Wohn- und Gewerbeimmobilien in Norddeutschland investiert. Anleger des Sondervermögens sind lokal ansässige Versorgungswerke. Der Projektstandort befindet sich in urbaner Stadteillage im Zentrum von Harburg. Die **Technische Universität** ist in ca. sieben Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.



Bildrechte: KSliving GmbH



Interview

Martin Mörl, Geschäftsführer des Projektentwicklers und Immobilienmanagers **Girlan Immobilien** mit Sitz in Hamburg, über die Zukunft des einstigen Karstadt-Standorts in Neumünster, corona-stabile Konzepte für den Einzelhandel und künftige Planungen mit Hygiene-Schwerpunkt



„Einzelhandel wird elementarer Bestandteil von Innenstädten bleiben“

Herr Mörl, das Karstadt-Haus in Neumünster ist Geschichte. Wieder ein Kaufhaus, das aus der Innenstadt verschwindet. Was sind aus Ihrer Sicht die Gründe für das Scheitern: das Kaufhaus-Konzept an sich oder der Standort?

Martin Mörl: Der Standort Großflecken ist in den vergangenen Jahren zunehmend schwierig geworden. Da ist zum einen die Holsten-Galerie in direkter Nachbarschaft. Das Center, das 2015 eröffnet wurde, ist mit 30.000 Quadratmetern für eine Stadt in der Größe von Neumünster sehr groß und bündelt entsprechend viel Kaufkraft. Das war und ist für viele Händler außerhalb des Shopping Centers – insbesondere für Karstadt mit überschneidenden Nonfood-Sortimenten – grundsätzlich ein Problem. Dazu kommt das Designer-Outlet vor den Toren Neumünsters. Es bietet kaum Synergieeffekte für die Innenstadt, zieht aber zusätzlich Kaufkraft ab, speziell für Mode, Schuhe, Sport und Haushaltswaren. Bei all der Konkurrenz darf auch nicht vergessen werden, dass das Karstadt-Gebäude seine Glanzzeiten in den 1950er bis 1980er Jahren hatte. Es handelt sich um eine ältere Immobilie, die in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Anforderungen des modernen Einzelhandels entspricht, und in die viele Jahre nicht mehr investiert wurde.

Auch in anderen norddeutschen Städten stehen Kaufhäuser zur Disposition. Hat man auch dort zu viele Verkaufsangebote geschaffen, die in Konkurrenz zum Kaufhaus stehen?

Viele Städte haben über einen längeren Zeitraum sehr viele Gewerbeansiedlungen in der Peripherie genehmigt – vor allem solche Städte, deren Innenstädte geografisch und stadt-historisch bedingt wenig Wachstum zuließen. Das trifft in Norddeutschland beispielsweise auch auf Lübeck oder Bremerhaven zu. Diese Städte haben heute das Problem, dass viel Kaufkraft aus der City abgezogen wird. Lübeck verfügt allerdings über eine äußerst attraktive, historische Innenstadt, die viele Touristen aus Deutschland und Skandinavien anzieht – eine für Einzelhandel, Gastronomie und Investoren sehr gute Grundlage.

Wie sinnvoll ist es dann, die Innenstädte mit Retail-Konzepten wiederbeleben zu wollen?

Einzelhandel wird elementarer Bestandteil von Innenstädten bleiben. Denn Retail an sich funktioniert ja in der Innenstadt. Viele Menschen wollen nach wie vor physisch einkaufen und dabei etwas erleben. Handel funktioniert aber eben nicht mehr über fünf Stockwerke. Ihre Architektur und Struktur sind das eigentliche Dilemma der alten Kaufhäuser. Daher werden wir in den kommenden Jahren zahlreiche Um- und Nachnutzungen von nicht mehr nachgefragten Handelsflächen sehen – was auch enorme Chancen mit sich bringt. Denn durch das freiwerdende Flächenpotenzial können neue, kleinteiligere und nachgefragte Nutzungen und Sortimente wieder in die Innenstädte kommen. Das können Wohnungen, Mikrologistik, Gesundheit, Dienstleistung, Büro und öffentliche Nutzungen, aber auch innovative Handels- und Gastronomiekonzepte sein. ►



So etwas planen Sie zurzeit für den Standort Neumünster ...

In Neumünster haben wir das Glück, schon seit Jahren mit der Eigentümerin des Karstadt-Hauses, der Sparkasse Südholstein, im Kontakt zu stehen. Nachdem klar war, dass Karstadt den Standort schließen will, hat sich die Sparkasse intensiv damit auseinandergesetzt, wie man bestmöglich längeren Leerstand vermeiden und gleichzeitig eine ökonomisch sinnvolle Lösung entwickeln kann. Wir konnten uns konzeptionell schon früh austauschen und auch planen, wie die Zukunft für den Standort aussehen könnte. Hilfreich war dabei, dass sich die Sparkasse rasch entschieden hat, ihre neue Unternehmenszentrale in das Gebäude zu verlegen und damit einen Großteil der Fläche selbst zu nutzen – nach einem Teilabbruch und entsprechenden Umbaumaßnahmen, die das alte Warenhaus in ein modernes Büro- und Geschäftshaus verwandeln werden.

Die Sparkasse will einen Großteil der Flächen selbst belegen. Ein Idealfall, der so nicht überall vorzufinden ist. Wieso denken Sie, dass Neumünster dennoch eine Blaupause für andere Standorte sein kann?

Es ist natürlich ein Glücksfall, dass die Sparkasse allein 7.200 Quadratmeter in der umgebauten Immobilie belegen wird. Andernorts könnte man aber ebenso Büroflächen schaffen, die Unternehmen, die Stadt oder Kommune nutzen können. Wie in Neumünster haben Kaufhäuser häufig einen sehr guten Standort in der Innenstadt und sind somit per se sehr attraktiv für Einzelhandel und Gastronomie in den unteren Ebenen und Büros etc. in den Ebenen darüber. Auch eine Stadtbibliothek, die in Neumünster nach der Sparkasse der zweitgrößte Nutzungsbaustein sein wird, ist ebenso an anderen Standorten möglich. Aber auch Fitness-Center, Arztpraxen oder Seniorenwohnen sind vorstellbar. Zudem werden wir in Neumünster Lebensmittelhändler, Feinkostanbieter und auch gastronomische Angebote sehen. Die werden sich unserer Einschätzung nach schon deshalb tragen, weil allein 400 Sparkassenmitarbeiter im Gebäude arbeiten. Außerdem gewinnen wir durch die geplanten Umbaumaßnahmen den Blick auf den angrenzenden Teich zurück, was den Aufenthalt in einem Bistro oder Café attraktiv machen wird. Wichtig ist, dass die Umnutzungskonzepte immer standortspezifisch entwickelt werden.

Wie aufwendig sind die Baumaßnahmen? ►



So soll es künftig am einstigen Karstadt-Standort in Neumünster aussehen. Visualisierung von Tchoban Voss Architekten



Die derzeit vorhandenen Flächen werden im hinteren Bereich zu etwa einem Viertel abgebrochen, um mit einer angemessenen Gebäudetiefe gut belichtete, moderne Büroflächen zu schaffen. Die Flächen des heutigen Parkplatzes stehen darüber hinaus perspektivisch für eine bauliche Neuorientierung zur Verfügung, für die eine spätere Bauleitplanung sicherlich sinnvoll ist. Das Gebäude wird auf den konkret benötigten Flächenbedarf reduziert, Design und Technik werden an moderne Anforderungen angepasst und neugestaltet. Von den 18.000 Quadratmetern BGF bleiben noch 13.300 Quadratmeter bestehen.

Fast genauso viel Fläche hat auch das THEO Shopping Center in Husum, das Sie auf dem ehemaligen Hertie-Grundstück entwickelt haben. Wie fällt die Bilanz nach einem Jahr aus?

Insgesamt wurden unsere Erwartungen als Projektentwickler sogar übertroffen. Das Center wurde vom ersten Tag an von der Bevölkerung und den Touristen hervorragend angenommen, und die Innenstadt war über einen längeren Zeitraum so voll wie nie zuvor. Der Lockdown im Frühjahr letzten Jahres und auch aktuell hat seine Spuren hinterlassen. Abgesehen davon haben sich Frequenzen und Umsätze stetig nach oben entwickelt. Das Center-Konzept setzt einerseits auf eine Mischung aus Nahversorgung, Mode und Gastronomie, andererseits auf neue, regionale und etablierte Marken und Mieter. Diese Struktur hat sich während der Pandemie bewährt, zumal **EDEKA, dm, Reformhaus Engelhardt** und weitere geöffnet blieben. Das THEO hat die Innenstadt deutlich belebt und Husum als Shopping- und Freizeitdestination gestärkt. Das wird auch nach Ende der Pandemie wieder der Fall sein, beziehungsweise dann, wenn alle Shops wieder öffnen können.

Zurzeit ist das Center voll vermietet – darunter auch an Textilhändler wie Cecil, Street One, New Yorker und H&M, die coronabedingt 250 Filialen schließen wollen. Werden diese Anbieter auch nach Corona noch da sein?

Wir gehen fest davon aus, dass diese Marken Mieter bleiben und das hohe Umsatzpotenzial durch den weiter zunehmenden Tourismus an der Nordseeküste und das große Einzugsgebiet nutzen werden. Ein Grund liegt auch darin, dass Touristen das physische Einkaufserlebnis bevorzugen und im THEO alle Sortimente, Marken und viel Gastronomie unter einem Dach zu finden sind.

Hat sich durch die Pandemie auch für Sie als Projektentwickler etwas bei der Planung von Shopping Centern oder Einzelhandelsstandorten geändert?

In Shopping Centern wird sich die Mieterstruktur ändern: Zum einen, weil generell durch die Pandemie und das Abwandern vieler Kunden zum Online-Handel einige Einzelhändler und Gastronomen bedauerlicherweise nicht überleben werden. Hier wären schnellere und umfangreichere staatliche Fördermaßnahmen erforderlich gewesen, um lang am Markt befindliche Mieter zu retten. Zum anderen wird es konzeptionelle Veränderungen geben, die mit veränderten Flächenanforderungen der Mieter, Omnichannel und Veränderungen beim Einkaufsverhalten der Kunden nach der Pandemie zu tun haben. Darüber hinaus werden wir uns künftig intensiv mit den Themen Be- und Entlüftung, größere Flächen für die Gastronomie, generell mehr Außenflächen und insgesamt mehr „Hygiene“ beschäftigen. All das wird notwendig sein, um auf künftige Krisensituationen besser vorbereitet zu sein. Eines dürfen wir jedoch nicht vergessen: die Zeit von Neubauten im Centerbereich ist weitgehend vorbei, der Fokus liegt künftig auf Repositionierungen von Bestandsobjekten.

Wie kann man Umstrukturierungen planen, wenn man nicht weiß, wie viel Bürofläche künftig überhaupt noch benötigt wird? Könnte damit ein wichtiger Baustein im Gesamtgefüge von Umnutzungen fehlen?

Das zukünftige Nachfragevolumen von Büroflächen ist schwer abzuschätzen, aufgrund der Pandemie, vermehrter Homeoffice-Nutzung und verstärkter Kostenorientierung der Unternehmen. Einerseits würden diese Faktoren per Saldo zu geringerer Flächennachfrage führen. Andererseits ist der Bedarf nach zeitgemäßen, flexiblen Bürolösungen nach wie vor hoch. Aus meiner Sicht wird die Nachfrage nach modernen Arbeitswelten mit arrondierenden Nutzungen wie Gastronomie und Freizeit gerade in zentralen Innenstadtlagen mittelfristig deutlich zunehmen, so dass sich insbesondere für große ehemalige Handelsimmobilien Chancen ergeben. Ich bin überzeugt: Attraktive Innenstadtstandorte mit passenden Konzepten werden eine entsprechende Nachfrage anziehen. □

Das Interview führte Susanne Osadnik



3 Fragen an...

Dr. Michael Bütter, seit Oktober 2020 Leiter des Segments Immobilien und CEO der **Union Investment Real Estate GmbH**, über ein erfolgreiches Investmentjahr der Hamburger, die inzwischen ein Immobilien-Fondsvermögens in Höhe von 47,3 Milliarden Euro betreuen. Dass Immobilien auch 2021 lohnende Investments bleiben, steht für ihn außer Frage



Herr Dr. Bütter, Union Investment hat sogar in einem Krisenjahr wie dem vergangenen enorm wachsen können. Worauf führen Sie das zurück?

In der Tat konnte sich Union Investment auf den europäischen Gewerbemärkten 62 Objekte/Projekte sichern, was schon unter normalen Umständen ein sehr gutes Ergebnis gewesen wäre. Setzt man es in Relation zu den außergewöhnlichen Gegebenheiten, denen die ganze Welt ausgesetzt war und auch noch in diesem Jahr sein wird, ist die Platzierung von Immobilien im Wert von 4,1 Milliarden Euro ein hervorragendes Ergebnis. Das sind 1,3 Milliarden Euro mehr als im Jahr 2019, in dem noch niemand etwas von Corona gehört hatte. Und auch im Segment der Offenen Immobilienfonds konnten wir unsere führende Marktstellung weiter ausbauen, indem wir 2,9 Milliarden Euro an zusätzlichen Mitteln eingesammelt haben. Dieses herausragende Ergebnis zeigt aber auch: Die Union Investment verfügt über ein Vertriebs- und Investmentmanagement-Team, das seinesgleichen sucht. Sowohl unsere Netzwerke innerhalb Deutschlands als auch in die europäischen Geschäftsmetropolen hinein funktionieren bestens und die Kolleginnen und

Kollegen haben bemerkenswerte Arbeit geleistet. Das gilt auch für das Asset Management, das die Vermietungsstände der Immobilien-Publikumsfonds trotz der Belastungen durch die Corona-Pandemie auf dem guten Niveau des Vorjahres von durchschnittlich 95 Prozent gehalten hat.

Die Krise ist noch nicht überwunden, die wirtschaftlichen Folgen noch nicht absehbar. Die Notenbanken haben sich aber schon festgelegt. Wie nicht anders zu erwarten, bleiben die Zinsen auf niedrigem Niveau. Was heißt das für die strategische Ausrichtung von Union Investment?

Das Niedrigzinsumfeld begleitet uns nun schon einige Jahre und eine Abkehr davon ist in der Tat nicht in Sicht. Nach wie vor sind die Anforderungen an ein professionelles Risikomanagement daher hoch. Dennoch sind wir zuversichtlich, auch in diesem Jahr – nicht zuletzt aus unserer starken Position heraus – weiteres Wachstum generieren zu können. Sowohl im Privatkundenbereich als auch im institutionellen Fondsgeschäft. Dazu werden wir die fünf Asset-



Klassen Büro, Hotel, Einzelhandel, Logistik und Europäisches Wohnen noch mehr als bislang diversifizieren und noch stärkere direkte Präsenz in den wichtigen Anlagemärkten zeigen. Dabei werden wir konsequent an unserer Core-Strategie festhalten. Und wenn sich die Märkte, nicht zuletzt auch in den strapazierten Nutzungssegmenten Hotel und Einzelhandel, wieder erholen, wollen wir dieses Momentum im Jahr 2021 für unsere Anleger mit voller Kraft und dem gesamten Immobilien-Team in Hamburg und den Standorten in Paris, Madrid, New York und Singapur nutzen.

Wie sieht es mit neuen Immobilienfondsprodukten aus?

Wir haben ja schon 2020 auf die große Nachfrage von Seiten institutioneller Investoren reagiert, indem wir zahlreiche Vehikel, darunter beispielsweise den Immobilien-Spezialfonds UII German Prime Select, der seinen Anlagefokus im Prime-Core-Segment hat und vorrangig in deutschen Top-A-Städten und hervorragenden Mikrolagen investiert, aufgelegt haben. Und gemeinsam mit Garbe Industrial Real Estate haben wir zudem zwei Logistik-Spezialfonds initiiert, die als Startportfolio die zehn Objekte des „Rocket“-Portfolios aufgenommen haben. Diesen Weg wollen wir weitergehen und in diesem Jahr professionellen Anlegern zusätzliche Angebote machen. □

Norddeutschland

Hamburg. Die **Quantum Immobilien KVG** und die Fonds-Service-Plattform **Universal-Investment** haben im Rahmen eines Forward Deals 366 Wohnungen am Überseering 30 in der Hamburger City Nord für die **Bayerische Versorgungskammer (BVK)** angekauft. Mit der Transaktion hat Quantum die Wohnungen für ein durch die Universal-Investment-Luxemburg administriertes Vehikel der BVK gesichert. Quantum übernimmt langfristig das Asset Management der Wohnungen. Verkäufer ist ein Joint-Venture aus dem Projektentwickler und Bauunternehmen **Richard Ditting GmbH & Co. KG** sowie der **PEG – Projektentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH**. Erst im September 2020 ist das Joint Venture für die Entwicklung und den Bau des Großprojekts IPANEMA gegründet worden und planmäßig wurde im Dezember 2020 mit den Bauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung für die Wohnungen soll bis Ende 2023 erfolgen.





Zu guter Letzt

Wer sich schlecht benimmt, fliegt raus!

In diesen Zeiten seine Wohnung zu verlieren, ist vermutlich der größte Albtraum, den man haben kann. Wir hatten schon vor einigen Wochen darüber berichtet, dass es durchaus üblich ist, auch in Pandemie-Zeiten Mieter vor die Tür zu setzen. Jetzt haben wir für Hamburg die ersten Zahlen der Zwangsräumungen: Insgesamt wurden 977 Wohnungen geräumt, mehr als 600 davon entfielen auf die Zeit von Corona – also ungefähr ab Mitte März letzten Jahres. 2019 wurden zwar wesentlich mehr Wohnungen gekündigt – 1.239 an der Zahl und damit 27 Prozent mehr als 2020. Die Linke in Hamburg ist dennoch empört und verlangt, sich an das zu halten, was im vergangenen März vereinbart worden war: Justizbehörde und Amtsgericht hatten sich dahingehend verständigt, in der Krise auf Zwangsräumungen zu verzichten und auch zu verhindern, dass jemandem der Strom abgestellt wird, wenn er infolge von Kurzarbeit oder Erwerbslosigkeit seine Rechnung nicht mehr zahlen kann. Weil die Behörden Sorge hatten, dass die Gerichtsvollzieher sich mit Corona infizieren könnten, war die Politik schnell auf offene Ohren gestoßen. Allerdings nur bis zum Sommer. Seit Juli wird wieder munter

vollstreckt. Und zwar auch in den Objekten der stadteigenen Wohnungsgesellschaft **Saga**. In den ersten Monaten der Pandemie hatte man damit auch ausgesetzt, später im Jahr aber immerhin 109 Wohnungen zwangsgeräumt. Laut Saga haben diese Räumungen aber nichts mit der wirtschaftlichen Situation der Mieter zu tun gehabt. Vielmehr habe es sich um Störenfriede gehalten, die sich weder an Hausordnungen noch andere Spielregeln gehalten hätten. Auf Kündigungen aus ökonomischen Gründen verzichte man nach wie vor. Das alles geht aus der Antwort des Senats auf eine kleine Anfrage der Linksfraktion in der Bürgerschaft hervor. Darin geht der Senat auch auf seine Präventionsarbeit ein. Um zu verhindern, dass Menschen in Corona-Zeiten ihr Zuhause verlören, nehme man umgehend Kontakt zu den betroffenen Mietern auf und versuche alles, um eine Räumung anzuwenden. Mehr als 1300 Haushalte in Hamburg hätten die entsprechenden Fachstellen in der Hansestadt allein zwischen Oktober und Dezember beraten. Der Linksfraktion reichte das nicht: Sie ist mit ihrem Anliegen aber in der Bürgerschaftssitzung der vergangenen Woche gescheitert. □



Winter in der Lüneburger Heide; Foto: sos



Firmen und Personen

aam2cred Debt Investments (14), aamundo Fund Management (14), Amazon (12), Anthon Berg (10), bauplan (14), BVK (19), Catalyst Capital (5), Datagroup (5), dm (11,17), DS Destination Solutions (6,7), Duvenbeck Logistics (12), ECE (14), Edeka (17), Feodora (10), Friedrich Bähr (12), Girlan Immobilien (15), Gössler Kinz Kerber Schippmann (11), Grossmann & Berger (2,3), H&M (14), Hachez (10), Hanseatische Chokoladen Kontor (10), HASAP Hanse Grund (11), HLB Deutschland (9), Hobbii (14), HRS Gruppe (6), HTIM (14), IQ Bremen (5), Kriton Immobilien (5), Ksliving (16), Kult (14), Mercedes (12), Nanu Nana (12), PEG (19), PriceHubble (4), Quantum Immobilien (19), Quest Funds (11), Real I.S. (3,14), Reformhaus Engelhardt (17), REVCAP (5), Rewe (11), Richard Ditting (19), Robert C. Spies (10,12,13), Saga (20), Schomerus (9), Schuhplus (14), Sparkasse Bremen (5), Tchoban Voss Architekten (16), Technische Universität (14), Toms (10), Union Investment (8,14,18), Universal Investment (19), Wertgrund Wohnpartner (5), Winit Germany (12).

Bütter, Dr., Michael (18,19); Comberg, Kai (9); Crain, Christian (4); Lütjen, Jens (10); Mörl, Martin (15,16,17); Mose, Ingo (11); Oppermann, Jens (11); Reinke, Hans Joachim (14); Rottke, Prof., Dr., Nico B. (16); Stolz, Frank (2); Sundermann, Björn (12,13); Thielmann, Dr., Bodo (6).

Impressum

Verlag:

Research Medien AG

Nickelstraße 21
33388 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
Telefon: 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

