

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 18 | 16. KW | 15.04.2015 | ISSN 1860-6369

Norddeutschland

Fischer-Hotel – Wie Tourismus und Fischerei den Immobilienmarkt in Heiligenhafen beleben Seite 4

Seniorenprojekt in Peine – Wie man Wohnungen konzipiert, die auch im Alter noch wohnenswert sind Seite 7

„Kohle“ für Kiel – HSH Nordbank finanziert das Prestigeprojekt „Schlossquartier“ S 13

Hamburg

Der „Olaf-Scholz-Deal“ – Wie man in Hamburg Wohnungsbaupolitik macht Seite 2

Die Wunschliste der St. Paulianer – Wie es nach dem Abriss der Esso-Häuser weitergeht Seite 9

Weniger Leerstand, mehr spekulativer Bau – Hamburgs Büromarkt floriert Seite 10

Rasanter Jahresauftakt, maßvolle Perspektiven – Hamburgs Investmentmarkt mangelt es an hochwertigen Objekten S 12

Im Gespräch mit

„Lübeck, Osnabrück, Kiel“, Innovation-Vorstand **Lars Bergmann** über B-Städte im Norden, „Brot-und-Butter“-Objekte und homogene Mieterschaft Seite 8

Zu guter Letzt

Schluss mit Extrawurstchen – Buxtehude, Stade und Buchholz gegen den Geiz von C&A und H&M Seite 14

Impressum

14

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

künftig wird Hamburg von einer rot-grünen Koalition regiert. Das ist wenig überraschend, ebenso wenig wie der Koalitionsvertrag, der eine deutliche SPD-Handschrift trägt. Die „großen“ Themen Elbvertiefung, Wohnungsbau, Olympia sind abgesegnet. Wie sie künftig im Einzelnen gestaltet werden, ist allerdings eine andere Sache. Die Grünen wollen den Hafen umweltverträglicher und emissionsärmer, das Elbewasser sauberer und den Wohnungsbau flächenschonender machen.



Grundsätzlich gibt es keine Differenzen beim Thema Wohnungsbau zwischen den Koalitionspartnern. Beide sind sich einig, dass noch viel mehr Wohnraum geschaffen werden soll (siehe Seite 2). Interessant dürfte aber sein, wie der Senat die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten über ein „entsprechendes Managementsystem“ steuern will, und wie der „zügige Verkauf von städtischen Grundstücken“ vonstatten gehen wird. Immerhin scheint man nach Intervention der immobilienwirtschaftlichen Verbände davon abzurücken, die Vergabep Praxis von Grundstücken zu verschärfen. Das konnten wir von einem Insider erfahren. Ursprünglich hatte der Senat geplant, die Grundstücksvergabe im geförderten Wohnungsbau an eine Nichtveräußerungs- und Nichtumwandlungsgarantie zu koppeln.

Auch die Frage, wie die Olympischen Spiele – so sie denn in Hamburg stattfinden – gestaltet werden, dürfte in Zukunft ein Dauerthema werden. Bislang gibt es noch keine Details zu Kosten und Auswirkungen der Spiele auf die Stadt und ihre Bewohner. Der zukünftige Senat will aber die Planung vorantreiben und „auf dieser Grundlage die Kosten so weit wie möglich ermitteln“ und „keine neuen Schulden machen und auch keine anderen Projekte zurückstellen“, heißt es im Koalitionsvertrag. Wir sind sehr gespannt. Sie hoffentlich auch ...

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre,

Ihre Susanne Osadnik



Hamburg

... die Geschichte vom Geben und Nehmen

Olaf Scholz will weiter Wohnungen bauen, dafür braucht er die Unterstützung der Immobilienwirtschaft in Hamburg. Auf dem Frühjahrsempfang des ZIA Nord präsentierte er seine Vorstellung eines guten Deals

Die wichtigste Botschaft kam spät, aber eindeutig: Die Grunderwerbsteuer in Hamburg wird nicht erhöht. Das erklärte der Erste Bürgermeister Olaf Scholz auf dem Frühjahrsempfang des ZIA (Zentraler Immobilienausschuss) Nord. Solche „Geschenke“ gibt es natürlich nicht umsonst. Scholz fordert dafür von der Wohnungswirtschaft weiterhin „Performance“ beim Wohnungsbau.

Erst gegen Ende seiner Ansprache als Gastredner rückte Scholz mit der erlösenden Nachricht raus. Er sei „stolz, dass unter einem sozialdemokratischen Senat

die Grunderwerbsteuer nicht erhöht wurde“. Seit 2009 liegt der Hebesatz in der Hansestadt bei 4,5%. Das soll auch in der neuen Koalition so bleiben – trotz hoher Einnahmeverluste, die damit einhergehen. Scholz präsentierte seinen Zuhörern die Rechnung: Würde man die Grunderwerbsteuer von 4,5 auf 6,5% wie im Nachbarland Schleswig-Holstein erhöhen, flössen jährlich mindestens 160 Mio. € zusätzlich in den Stadtsäckel. Aber darauf werde der Senat verzichten, solange die Immobilienwirtschaft weiter fleißig Wohnungen baue. Und zwar ohne zu murren. Das ist der Deal. ►



*Oliver Ihrt, Bereichsleiter
Wohn- und Geschäftshäuser bei
Engel & Völkers Commercial;
seit 8 Jahren im Unternehmen*

Ihr Zinshaus- experte für Hamburg!

Sie suchen den richtigen Käufer für Ihr Zinshaus oder interessieren sich als Anleger für eine entsprechende Kapitalanlage? Mit unserer Marktkenntnis und unserem einmaligen Netzwerk begleiten wir Sie von der Objekt- oder Bedarfsanalyse bis zum Vertragsabschluss. Rufen Sie uns an.

Hamburg · Telefon +49-(0)40-36 88 10-301
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Oliver.Ihrt@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Norddeutschland

Berliner kauft in Schwerin

Ein Privatinvestor aus Berlin hat ein Bürogebäude in Schwerin erworben, in dem das örtliche Jobcenter untergebracht ist. Das viergeschossige Objekt ist Bestandteil des fünfteiligen Gebäudekomplexes „Am Margaretenhof“ und verfügt über 5.500 qm Mietfläche. Die Akkon Group hat das Gebäude im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Estama Real Estate Management vermittelt. Bereits 2014 wurde das Nachbargebäude, in dem das Arbeitsamt und Teile des Jobcenters untergebracht sind, in Kooperation mit der D. Moses Hotels und Immobilien GmbH verkauft. □

Bleibt abzuwarten, wie sich das Ganze in der Praxis mit dem Koalitionspartner Grüne weiterentwickelt und vielleicht angesichts eines finanziellen Mehrbedarfs durch mögliche Olympische Spiele in Hamburg wieder auf die politische Agenda gesetzt wird. Unstimmigkeiten wird es ohnehin weiterhin geben: Scholz will die Mietpreisbremse in ganz Hamburg einführen, die Verbände möchten das verhindern. Das Argument des ZIA: Im Hamburger Stadtgebiet lägen nur 25% der Angebotsmieten über 9 €/qm und nur 10% über 11 €/qm. Man wünscht sich deshalb eine differenzierte Betrachtung der Teilmärkte Hamburgs. Der Grundeigentümergeverband hat schon vor Wochen angedroht, sich ganz aus dem „Bündnis für das Wohnen“ – die Grundlage für den massiven Wohnungsbau in Hamburg – auszusteigen, weil es keine Diskussion zu einer allumfassenden Mietpreisbremse gegeben habe.

An Krach unter den Akteuren kann auch Scholz nicht gelegen sein. Denn sein Ziel bleibt, 6.000 Wohnungen pro Jahr in Hamburg neu zu bauen, 2.000 davon mit Sozialbindung. Bis Anfang der 2020er Jahre soll es eine Million Wohnungen in der Hansestadt geben – rund 55.000 mehr als heute. ►



Bremens erste Adresse für Unternehmen.

Entdecken Sie am „Am Wall 175/177“ einen repräsentativen Bürostandort in bester Bremer Altstadtlage. Hinter historischer Fassade erwarten Sie attraktive Büroflächen, von ca. 435 bis 3.100 m², in denen Sie Ihre unternehmerischen Visionen voll entfalten können.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

ROBERT C. SPIES
RESEARCH AND INVESTMENT

Tel. 0421 / 173 93 50



Eine Immobilie von
 Union
Investment



Um Flächenressourcen zu sparen, regte der Bürgermeister wiederholt den Bau mehrgeschossiger Gewerbebauten an. Erfolgreiches Beispiel sei für ihn der Handwerkerhof in Eimsbüttel, der für 50 Mio. € in Kooperation von Stadt und Handwerkskammer als „Meistermeile“ entstehen soll. Das Kalkül: Handwerker und Gewerbetreibende bleiben vor Ort, dennoch kann Fläche gespart werden. Solche Projekte zu entwickeln sei die „kreative Aufgabe“ der Entwickler, sagte Scholz in seiner Rede – und mit Seitenhieb auf die Finanzgeber. „Das geht nur, wenn auch die finanzierenden Banken glauben, dass es geht.“ □



Olaf Scholz: Erster Bürgermeister der Hansestadt (Foto: spd)

Schleswig-Holstein

Vom Fischer und seinem Hotel ...

Reduzierte Fangquoten, rückläufige Anlandemengen, sinkende Preise. Fischerei ist kein Geschäft mit glänzenden Perspektiven. Aber in Heiligenhafen hat man eine Lösung gefunden: Fischerei und Tourismus haben sich zusammengetan. Das Resultat: ein schickes Hotel im Hafen

Seit dem 1. April hat Heiligenhafen eine Herberge mehr. Und was für eine: Das „Hafenhotel Meereszeiten“ ist nicht nur eines von insgesamt vier Projekten, die zurzeit in hohen Norden entstehen; es ist auch das einzige Ho-

Ihre Strategie zum Erfolg

Themenfonds Deutschland: Etablierte Standorte für Core/Core+ Investoren

Im weltweiten Vergleich bietet der deutsche Immobilienmarkt hohe Standortqualitäten. Mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland der Real I.S. Investment GmbH diversifizieren institutionelle Anleger ihre Core/Core+ Immobilienanlage. Der offene Immobilien-Spezial-AIF nach KAGB investiert in A- und B-Standorte über verschiedene Bundesländer, Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten. Im 10-Jahres-Durchschnitt wird eine Ausschüttungsrendite von 4,5% p.a. angestrebt.

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

FLIGHT INVEST 51

Airbus A380-800



 HANNOVER LEASING

Kontakt: fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de

Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine werbliche Information, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Sämtliche Einzelheiten, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt. Dieser enthält ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Grundlagen sowie insbesondere auch zu den Risiken eines geschlossenen Publikums-AIF. Der vollständige Verkaufsprospekt sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen jeweils in deutscher Sprache sind bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft HANNOVER LEASING Investment GmbH sowie bei Ihrem Vertriebspartner erhältlich und können kostenlos angefordert werden. Der Verkaufsprospekt und die Wesentlichen Anlegerinformationen können auch im Internet unter www.hannover-leasing.de heruntergeladen werden.

Stand: Dezember 2014. HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolftratshauser Straße 49, 82049 Pullach



Koalitionsvertrag

Auszüge aus dem Koalitionsvertrag von SPD und Grünen in Hamburg vom 9. 4. 2015

„Der Senat wird in Hamburg keine Steuern erhöhen.“

„In Rothenburgsort wird die Speicherstadt des 21. Jahrhunderts mit Räumen für urbane Produktion als mehrgeschossige Gewerbeimmobilien gebaut.“

„Bis zum Anfang der 20er-Jahre sollen in Hamburg eine Million Wohnungen verfügbar sein. Jährlich sollen weiterhin mindestens 6.000 Wohnungen genehmigt und gebaut werden.“

„Um den galoppierenden Flächenfraß zu stoppen, muss Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung haben. Flächenverschwendendes Bauen, Leerstand und Zweckentfremdung müssen wirksam eingedämmt werden.“

„Die SAGA wird weiterhin einen entsprechenden Beitrag zur Verbesserung für vordringlich Wohnungssuchende leisten und den Anteil von 1.700 auf 1.900 Wohneinheiten erhöhen.“



Das neue „Hafenhotel Meereszeiten“ in Heiligenhafen (Foto: ARP Architekten)

tel, das von örtlichen Fischern betrieben wird. Das Objekt auf 3-Sterne-Niveau dient als zusätzliches Einkommen, das mittelfristig auch die Rente der Fischer sichern soll.

Es gibt 86 Doppelzimmer, Suiten und Apartments – vom 25 Quadratmeter großen Comfort-Zimmer bis zur 72 Quadratmeter großen Spa-Suite; außerdem variable Tagungsräume für bis zu 120 Personen, eine Daily- und Abendbar, Lifestyle-Boutiquen und ein Spa- & Fitnessbereich. Das Ganze verpackt in Speicherstadtarchitektur.

Gemeinsam mit 39 weiteren Gesellschaftern aus der Region hat die Fischereigenossenschaft in nur zehn Monaten das Hotel in bester Lage mit Hafen- und Meerblick gebaut – und betreibt es jetzt auch noch selbst. Investitionssumme: 12 Mio. € Rund 40% davon kamen aus Eigenkapitalmitteln, 60% von den Banken – so der Geschäftsführer der Küstenfischer Nord, Ulrich Elsner, gegenüber der Presse.

Zur Genossenschaft der Küstenfischer gehören 28 Fischereibetriebe in Heiligenhafen, Maasholm und Kappeln. Das neue Hotel ist nicht der erste Ausflug der Fischer ins Gastgewerbe. Sie betreiben bereits drei gastronomische Einrichtungen in Heiligenhafen und Großenbrode, die helfen sollen, den Fisch besser zu vermarkten und die Wertschöpfung in der Region zu halten. □



Seniorenprojekt in Peine

Auf dem Gelände es einstigen Peiner Krankenhauses wird derzeit der „Wohnpark Kammerwiesen“ gebaut. Der Hamburger Bauherr AVW AG ist sicher, eine neue Wohnform zu kreieren und nennt es „Wohnen mit Mehrwert“. Es soll Senioren ermöglichen, so lange wie möglich selbständig zu bleiben. Jede Wohnung kann gegen einen „überschaubaren“ Aufpreis – der nicht näher definiert wird – mit verschiedenen Assistenz-Systemen ausgestattet werden, die den Bewohnern in allen Lebensabschnitten und -situationen Lebensqualität und Sicherheit bieten. Verschiedenste Funktionen im Haushalt ließen sich so bequem und ohne körperliche Anstrengungen steuern – etwa elektrische Rolläden. „Zudem sind alle Etagen ebenerdig oder über einen Fahrstuhl erreichbar, was bei nur drei Geschossen ein großer Komfortgewinn ist“, wirbt AVW AG-Vorstand Willy Koch für



„Wohnen mit Mehrwert“ - der „Wohnpark Kammerwiesen“ (Foto: AVW)

sein Projekt. Darüber hinaus seien alle Wohnungen und die Zuwege weitestgehend barrierefrei ausgelegt. Das Investitionsvolumen liegt allein für den ersten Bauabschnitt bei rund 7,2 Mio. €.

Aktuell soll die Hälfte der Wohnungen verkauft sein – zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.600 €/qm. Ein zweiter und dritter Bauabschnitt sollen noch folgen; ebenfalls mit je 4 Häusern.

Auch in Achim, auf dem einstigen Scherf-Gelände sowie in Stade auf einem Teil des Festplatzareals sollen künftig Senioren-Immobilien nach dem Peiner Vorbild entstehen. □

Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die Immobilienbranche jederzeit, tagesaktuell, kostenlos.

www.rohmert-medien.de



Im Gespräch mit ...

Die Immovation-Unternehmensgruppe hat über ihre neu gegründete Tochtergesellschaft ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten in Delmenhorst und Cuxhaven erworben. Die Immobilienspezialisten aus Kassel investieren seit vielen Jahren bevorzugt abseits der Top-Standorte. Immovation-Vorstand **Lars Bergmann** über B-Städte im Norden, „Brot-und-Butter“-Objekte und homogene Mieterschaft.

„... Lübeck, Osnabrück und Kiel ...“

Sie haben bislang kaum im Norden eingekauft. Wird Norddeutschland insgesamt interessant, weil man hier noch billiger einkaufen kann?

Wir erwarten, dass die niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Immobilien weiter wachsen lässt. Wir favorisieren so genannte B-Standorte, da hier die Kaufpreise verglichen mit den Metropolen noch eine attraktive Rendite möglich machen. Wesentlich für die Auswahl lukrativer Objekte ist eine positive oder zumindest stabile Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes. Norddeutschland hat – wie jedes andere Bundesland – Städte mit guten und weniger guten Entwicklungschancen. Für uns ist wichtig, die Mikrolage vor einen Immobilienkauf sehr genau unter die Lupe zu nehmen, bevor wir einen Ankauf ernsthaft in Erwägung ziehen.

Wird es weitere Ankäufe im Norden geben?

Welche Städte kämen in Frage?

Zurzeit planen wir keine weiteren Ankäufe in Norddeutschland. Aber gute Angebote prüfen wir natürlich immer. Einer aktuelle Studie von Lübke & Kelber hat die Wirtschaftskraft, Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum, Kaufpreise und Miethöhe von 110 deutschen Städten bewertet. Städte wie Lübeck, Osnabrück und Kiel liegen hinsichtlich ihres positiven Rendite-Risiko-Verhältnisses auf den vorderen 20 Plätzen. Bei diesen Städten kann es sich lohnen genauer hinzuschauen, wenn Objekte angeboten werden.

Welche Rolle spielen Mieterstrukturen bei ihren „Brot-und-Butter“-Immobilien im Norden?

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass eine homogene Zusammensetzung der Mieter ein konfliktarmes soziales Umfeld begünstigt. In solchen Wohnanlagen ist die Fluktuation geringer und die Einnahme-Sicherheit ist vergleichsweise hoch. Wir bevorzugen außerdem Wohnimmobilien mit einer durchschnittlichen Miethöhe und Wohnungsgrößen von 2 bis 4 Zimmern mit 40 bis 90 Quadratmetern Fläche. Sie werden von den meisten



Wohnungssuchenden nachgefragt und können schnell wieder vermietet werden.

Wie viel werden Sie in den kommenden Jahren in den Bestand in Cuxhaven/Delmenhorst investieren?

Die Wohnanlagen in Norddeutschland haben wir mit der Absicht gekauft, unseren Immobilienbestand langfristig zu erweitern. Die Einnahmen aus den Mieten tragen nachhaltig zur weiteren Expansion und zur finanziellen Stärke des Unternehmens bei. Aufgrund des guten Zustands der Wohnungen und der bestehenden Vollvermietung gehen wir für die kommenden Jahre davon aus, dass nur Maßnahmen zur Instandhaltung erforderlich sind, aber keine größeren Investitionen.

Laut Strategie soll maximal zum 15fachen eingekauft werden, so dass 7% Anfangsrendite drin sind. Konnten Sie beim Ankauf in Cuxhaven und Delmenhorst diese Strategie vollständig umsetzen?

Ja, vollständig – Dank der hervorragenden bundesweiten Kontakte unserer unternehmenseigenen Research-Abteilung. □



Hamburg

Engel & Völkers auf Expansionskurs

Die Engel & Völkers Gruppe erzielte im ersten Quartal 2015 wieder einen Rekordumsatz. Die Unternehmensgruppe erhöhte ihren Markencourtageumsatz in den ersten drei Monaten des Jahres um 25,1% auf 76,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 61,3 Mio. Euro). Das kräftige Wachstum wird von der guten Immobilienkonjunktur und der Präsenz der Marke insbesondere in Deutschland, Österreich und der Schweiz sowie in den Ferienregionen des Mittelmeerraums und in den USA getragen.

„Die erneute Aufwärtsentwicklung zeigt, dass wir mit unserer Expansionsstrategie auf dem richtigen Kurs sind“, sagt Sven Odia, Co-Vorstandsvorsitzender der Engel & Völkers AG. Für den übrigen Jahresverlauf geht Engel & Völkers von einer weiterhin positiven Entwicklung aus und wird konsequent neue Shops, Büros und Market Center in strategisch wichtigen Wachstumsmärkten eröffnen. Das Unternehmen baut seinen Personalbestand zurzeit massiv aus und sucht bis Ende des Jahres weltweit 2.000 neue Immobilienmakler.

Hannover

Logistik-Profi mietet Flächen

Die Rhenus Midi Data GmbH, Entwickler von Logistik- und Transportlösungen für Unternehmen aus High-Tech-Sektor und Medizintechnik, hat in Hannover rund 2.840 qm Lagerfläche und 190 qm Bürofläche angemietet. Vermieter der Immobilie ist ein dänischer Investor. Vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Hannover.

Hamburg

Die Wunschliste der St. Paulianer

Die Esso-Hochhäuser sind Vergangenheit. Bei der zukünftigen Gestaltung des Geländes sollen die Anwohner mitreden dürfen. Die Stadtteilkonferenz „Planbude“ hat ihre Ideen vorgestellt

Jetzt werden SPD und Grüne beweisen können, wie ernst es ihnen damit ist, mehr Sozialwohnungen bauen zu lassen. Die Anwohner auf St. Pauli wollen mitreden, wenn es um den Ersatz der maroden Esso-Hochhäuser geht, die im vergangenen Herbst abgerissen wurden. Seit Oktober sammeln sie im Auftrag des Bezirks Ideen, die in einem Architektenwettbewerb berücksichtigt werden sollen. Das sind ihre Vorschläge:

Auf dem Gelände der einstigen Esso-Hochhäuser sollte(n)

1. zu 75% Sozialwohnungen entstehen;
2. 50% der Wohnungen weniger als 8 €/qm Miete kosten;
3. zwei Drittel des Wohnraums genossenschaftlich organisiert sein;
4. Platz für kiezaffines Gewerbe geschaffen werden;
5. die Läden von einst zurückkehren – zu niedrigen Gewerbemieten;
6. eine „Jugendpassage“ als Treffpunkt für junge Leute eingeplant werden

Rügen

Parken auf Rügen

Im Stadthafen Sassnitz auf der Insel Rügen gibt es jetzt ein Parkhaus mit 472 Stellplätzen. Damit will man dem „wildem Parken“ im Hafengelände Einhalt gebieten und die frei werdenden Flächen anders nutzen – etwa den regionalen, maritim-touristischen Gewerbetreibenden zur Verfügung stellen. Die Gesamtinvestitionen für die fünfgeschossige Parkpalette und die Verkehrsanlagen betragen rund 5 Mio. €, davon kamen 2 Mio. € aus dem Topf des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).



Norddeutschland

Kiel kann Olympia

Kiel wird Partner Hamburgs bei den Olympischen Spielen 2024. Der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) gab jetzt bekannt, dass sich Kiel gegen Lübeck, Cuxhaven und Rostock durchgesetzt habe. Die Begründung: Kiel gelte als Stadt mit Weltruf im Segelsport, die „internationale Durchsetzungsfähigkeit muss oberstes Gebot sein“, sagte DOSB-Präsident Alfons Hörmann. Kiel hat bereits olympische Erfahrungen: Schon 1936 und 1972 hat die Förde-Stadt die Regatten der damaligen Spiele ausgerichtet.

Logistikzentrum in Bad Fallingbostal

Kruse Logistik aus Walsrode will im niedersächsischen Bad Fallingbostal ein Logistikzentrum errichten. Für den ersten Teilabschnitt hat das Unternehmen ein 56.000 qm großes Grundstück erworben und plant dort ab Anfang 2016 den Bau von sechs Hallenabschnitten. Für weitere drei Hallenabschnitte gibt es eine Option auf 34.000 qm Erweiterungsfläche. Die Hallen 1 und 2 plant Kruse mit 10.752 qm Gesamtfläche, Halle 3 wird ein 955 qm großes Entsorgungszentrum; die Hallen 4 bis 9 sollen jeweils über 11.520 qm Fläche verfügen. Die Hallen werden vermietet.

Parken in Flensburg

Seit 1. April betreibt Apcoa Parking das neue Karstadt Parkhaus in Flensburg. Eigentümer des Objekts mit seinen 275 Stellplätzen ist der Parkhausfondsmanager E&G Funds & Asset Management GmbH, Unternehmensgruppe ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers, Stuttgart. E&G betreut deutschlandweit aktuell 13 Parkhäuser mit einem Investitionsvolumen von mehr als 100 Mio. €

Büromarkt Hamburg

Weniger Leerstand, mehr spekulative Flächen

Die Vermietung von Büroräumen in Hamburg ist immer noch ein lohnendes Geschäft. Im ersten Quartal des Jahres wurden fast 130.000 qm neu vermietet. Ein Spitzenergebnis – den Eigennutzern und ihrem großen Flächenbedarf sei Dank

In Hamburg wurden im ersten Quartal des Jahres rund 130.000 qm Bürofläche neu vermietet – 16% mehr als im Vorjahreszeitraum. Laut JLL ist das der beste Jahresauftakt seit 2007. Allerdings fällt die Eigennutzerquote mit 43% deutlich höher aus als 2014. Vier große Eigennutzergeschäfte haben das Marktgeschehen dominiert: Der Erwerb des Axel-Springer-Gebäudes durch die Stadt Hamburg, der Kauf eines Immobilienkomplexes von rund 7.000 qm, der Baustart der neuen Zentrale von Engel & Völkers in der Hafencity sowie der Kauf eines Bestandsgebäudes mit mehr als 3.000 qm Bürofläche in Harburg durch das Bioanalytik-Unternehmen Eurofins. Diese Abschlüsse abgerechnet kommt Grossmann & Berger auf einen reinen Vermietungsumsatz von rund 69.000 qm.

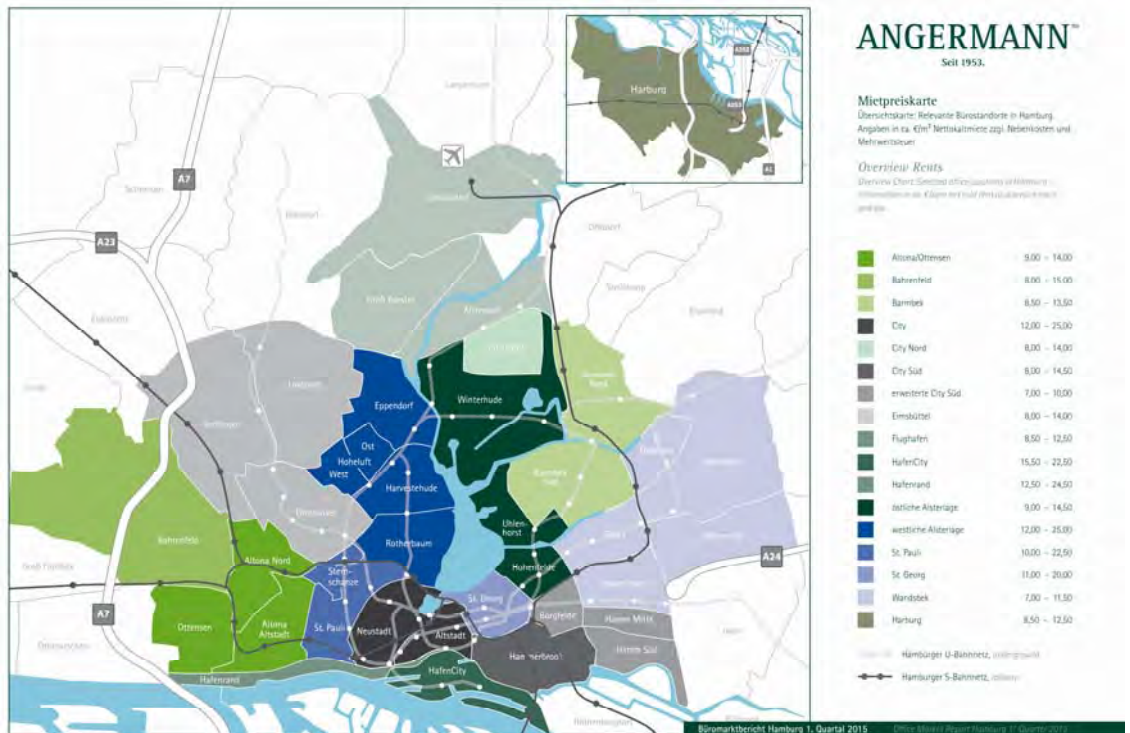
Aus Sicht der Maklerhäuser bildeten aber die kleinteiligen Transaktionen wieder die tragende Säule des Vermietungsgeschäfts. Transaktionen in der Größenklasse bis unter 1.000 qm summierten sich auf rund 44.000 qm. Damit wurden 34% der Vermietungen im kleinteiligen Segment abgeschlossen, so Cushman & Wakefield (C&W). Rund 25% entfielen auf das Segment 1.000 bis kleiner 3.000 qm.

Gut die Hälfte aller Verträge wurde in den Teilmärkten City, Hafencity und City Süd geschlossen. „Die Hafencity wird zunehmend als gleichwertiger zentraler Standort empfunden, wie auch der Umzug vieler Unternehmen aus der City in der jüngeren Vergangenheit zeigt. Zukünftig ist zu erwarten, dass beide Bürostandorte noch stärker zu einem verschmelzen werden. Hinsichtlich der aufgerufenen Mieten ist diese Entwicklung schon länger absehbar, da sich diese bereits seit der Entstehung der Hafencity auf City-Niveau bewegen“, so Artur Kraft, Angermann Real Estate Advisory AG, Hamburg.

Leerstand: Das Leerstandsvolumen lag zum Quartalsende bei 1.007.000 qm und damit knapp 90.000 qm unter dem Niveau des Vorjahresquartals. Die aktuelle Leerstandsquote beziffert JLL mit 6,9



Mietpreiskarte der relevanten Büromärkte in Hamburg. Am teuersten sind die City sowie die westliche Alsterlage gefolgt von dem Hafencityrand sowie der Hafencity. Am günstigsten lassen sich Büroflächen in Wandsbeck am östlichen Stadtrand anmieten. Dasselbe gilt auch in der erweiterten City Süd, südlich der Elbe. (Quelle: Angermann)



Personale

Neuer Kopf bei G&B

Seit Anfang April ist Andreas Gnielka (35, Foto) der neue Bereichsleiter Wohnimmobilien bei Grossmann & Berger (G&B). Zuletzt war Gnielka als Vertriebsleiter für Bestandsimmobilien bei der Sparda Immobilien GmbH tätig, wo er die Teams in Hamburg, Schleswig-Holstein und Nordniedersachsen leitete. Der Diplom-Immobilienwirt und -Bewertungs-Sachverständige (DIA) ist zudem als Dozent für angehende Immobilienwirte und -bewerter tätig.



Foto: GuB

Prozent, was gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang um 0,6 Prozentpunkte bedeutet. Der positive Trend lässt sich auch auf die Teilmärkte herunterbrechen. Während Anfang 2010 noch vier Teilmärkte Leerstandsquoten von über 10% aufwiesen, sind es derzeit mit Billbrook-Billwerder-Billstedt und dem Kernbereich der City Süd nur noch zwei.

Mieten: „Mit 27% entfiel in den vergangenen zwölf Monaten der größte Anteil des Flächenumsatzes auf den Mietpreispereich zwischen 15,01 und 17,50 €/qm/Monat. Die Detailanalyse der Abschlüsse zeigte, dass von den getätigten Großverträgen mit über 5.000 qm Bürofläche 50% oberhalb der Preismarke von 19,00 €/qm/Monat lagen“, so Andreas Rehberg von G&B.

Spekulativer Neubau: Das Büroflächenangebot wird sich mittel- bis langfristig vergrößern, denn der Anteil des spekulativen Neubaus nimmt zu. So wurden in den vergangenen drei Monaten mit dem Bau von insgesamt rund 80.000 qm Bürofläche begonnen – mit einer Vorvermietungsquote von weniger als 50%. Ende März befanden sich laut C&W rund 380.000 qm im Bau.

Ausblick 2015: Alle Makler gehen von guten Vermietungszahlen aus, da es noch zahlreiche Gesuche für große zusammenhängende Flächen gibt. Der Bedarf an kleinen Flächen ohnehin weiter besteht. Man spekuliert zurzeit auf mit einem Gesamtumsatz um 500.000 qm. □



Investmentmarkt Hamburg

Rasanter Jahresauftakt, maßvolle Perspektiven

Im ersten Quartal wurden in Hamburg satte Umsätze mit dem Verkauf von Gewerbeimmobilien erzielt. Die Prognosen für die kommenden Monate sind indes verhalten. Denn viele große Deals sind bereits gelaufen; die Auswahl an hochwertigen Objekten ist rar

Gewerbeimmobilien in Hamburg stehen nach wie vor hoch im Kurs bei Investoren. Laut JLL war das erste Quartal des Jahres das beste Auftaktquartal seit 2007. JLL beziffert den Umsatz mit 850 Mio. €, Grossmann & Berger mit 750 Mio. €.

Am meisten wurde in der City und der City Süd verkauft: 64% des Transaktionsvolumen von 480 Mio. € (G&B) entfielen auf diese Teilmärkte. Allein der Teilverkauf des Axel-Springer-Gebäudes an die Stadt Hamburg schlug mit 130,6 Mio. € zu Buche. Als zweitstärkster Markt entpuppte sich Wandsbek mit einem Anteil von 11% am Transaktionsvolumen. Ausschlaggebend hierfür war die Veräußerung des sich im Bau befindenden Einkaufszentrums „W1“ (Wandsbeker Marktstraße 1-5) durch die Bauherrin HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH an einen Spezialfonds der KGAL-Gruppe mit einem Volumen im höheren zweistelligen Millionenbereich. Ausschlaggebend dafür war der Verkauf des sich im Bau befindenden Einkaufszentrums „W1“ (Wandsbeker Marktstraße 1-5) durch die Bauherrin HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH an einen Spezialfonds der KGAL-Gruppe für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag.

Büroobjekte waren mit knapp 60% des Transaktionsvolumens wieder die bevorzugte Assetklasse der Anleger. Der Einzelhandel folgte mit einem Volumen von rund 145 Mio. € und einem Anteil von 19%. Hotelimmobilien rückten mit bisher zwei Transaktionen und einem Anteil von 15 % auf den dritten Platz vor, insbesondere aufgrund der bisher zweithöchsten registrierten Transaktion, dem Verkauf des „Sofitel“-Komplexes (Alter Wall 38-40, City) an Art-Invest Real Estate für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag.

Büro-Deals: Paketverkauf der drei Büroimmobilien „S-KAI“ (Am Sandtorkai 50, HafenCity), „Hamburg America-Center“ (Am Sandtorkai 48, HafenCity) und „Coffee Plaza“ (Am Sandtorpark 2-6, HafenCity) durch Norrporten an Pembroke Real Estate mit einem Gesamtvolumen im dreistelligen Millionenbereich.

Renditen: Für Büroobjekte zeigte sich die Entwicklung der Spitzenrendite stabil auf einem niedrigen Niveau von 4,5%. Aufgrund der hohen Nachfrage sank aber die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien von 4,7 um 0,2-Prozentpunkte auf ebenfalls 4,5%.

Käufer/Verkäufer: Auf der Käuferseite erzielten Asset- mit rund 204 Mio. € und rund 27% des Transaktionsvolumens den höchsten Investmentumsatz. Auf den zweithöchsten Anteil mit rund 24% und knapp 219 Mio. € kamen die Offenen Fonds/Spezialfonds. Auf Seite der Verkäufer summierten sich die von Projektentwicklern/Bauträgern verkauften Immobilien auf rund 200 Mio. € bei einem Anteil von 27% am Transaktionsvolumen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Anteil ausländischer Verkäufer nahezu von 19 auf 42%. Vor allem Akteure aus Schweden, Großbritannien und Luxemburg trennten sich von ihren Hamburger Gewerbeimmobilien.

Ausblick: Es wird schwer werden, die Erfolgsstory fortzuschreiben, sind sich die Maklerhäuser sicher – trotz großen Interesses von Seiten der Investoren. Aber die Auswahl an hochwertigen Produkten in Hamburg ist überschaubar; vor allem, weil 2014 schon zahlreiche große Investitionen getätigt wurden (Tanzende Türme, Atlantic Haus). □



Hamburg

Hafencity statt Neuer Wall

Nach mehr als 30 Jahren verlässt die Kanzlei Dr. Weiland und Partner Mitte 2015 ihren Firmensitz im Görtz-Palais am Neuen Wall 86. Gemeinsam mit den personell und organisatorisch verbundenen Gesellschaften Dürkop, Möller und Partner (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft) und Consulting 86 GmbH (EDV-Beratung und Reorganisation) bezieht das 1970 gegründete Rechtsanwaltsbüro auf Vermittlung der Angermann Real Estate Advisory AG rund 3.000 qm in der Hafencity, Am Kaiserkai 60-62. „Mit unserer neuen, direkt neben der Elbphilharmonie gelegenen Zentrale haben wir künftig eine Adresse, die unserer bisherigen in nichts nachsteht. Die Hafencity wird als Bürostandort künftig weiter an Bedeutung gewinnen und den Innenstadtbereich in Hamburg zunehmend neu definieren“, sagt Seniorpartner Dr. Gerd G. Weiland.

Mieten in der City Süd

Die inconso AG, Consulting- und Softwareunternehmen für Logistiklösungen, bezieht 475 qm Bürofläche im „Kontor 4“. Die Mietfläche mit der Adresse Högerdamm 41 liegt in der City Süd. Vermieter ist die Catella Real Estate AG für den Fonds „Focus Nordic Cities“. Völckers & Cie. vermittelte.

Wohnungsbau Kiel

Landesbank finanziert Wohnprojekt

Kiel soll in den kommenden Jahren immer mehr Einwohner bekommen, was zusätzlichen Wohnraum erfordert. Die HSH Nordbank stellt Millionenbeträge für das Prestigeprojekt „Schlossquartier“ auf der Altstadtinsel bereit

Die HSH Nordbank stellt der Schlossquartier GmbH & Co. KG eine Finanzierung in Höhe von insgesamt rund 55 Mio. € für den Grundstücksankauf und den Bau von Wohnungen in Kiel zur Verfügung. Als Initiatoren für die Realisierung des Projektes haben sich die WSB Norddeutsche Grundstücksentwicklungs GmbH (NGEG) und die ABG Allgemeine Bauträger GmbH & Co. KG zusammengeschlossen. Die Kieler Förde Sparkasse ist als Konsortialpartnerin der HSH Nordbank in Höhe von 10 Mio. € an der Finanzierung beteiligt.

Auf der Altstadtinsel in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel entstehen auf einem rund 6.200 qm großen Grundstücksareal gut 17.500 qm Wohn- und knapp 1.400 qm Gewerbefläche. Im Schlossquartier zwischen Schlossstraße, Burgstraße, Eggerstedtstraße und Flämischer Straße werden bis 2016 rund 231 Wohneinheiten gebaut. Die NGEG plant in dem Riegelgebäude und dem Solitärurm vor dem Schloss 82 Miet- und 131 Eigentumswohnungen. Die Quadratmeterpreise für die Eigentumsobjekte belaufen sich laut Kieler Nachrichten auf mindestens 3.000 €. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ist Einzelhandel geplant, darunter liegt die Tiefgarage. □



Modell des neuen Stadtquartiers in Kiel (in Rot) Die HSH Nordbank finanziert das Ensemble (Foto: NGEG)



Hamburg

Technologieexperte aus Taiwan zieht nach Ahrensburg

Die Plustek Technology GmbH, ein Unternehmen im Scanning- und Imaging-Markt, hat eine Gewerbeimmobilie mit 1.657 qm Gesamtnutzfläche in Ahrensburg gekauft. Das Objekt in „Ewige Weide 13“ hat eine Grundstücksgröße von 3.130 qm und bietet neben 1.138 qm Produktionsfläche auch 359 qm Bürofläche. Vor fünf Jahren vermittelte Engel & Völkers Commercial dem aus Taiwan stammenden Technologieunternehmen bereits ein passendes Objekt zur Erstan-siedlung in Deutschland. Die Roxtec GmbH, welche sich auf die Produktion und den Verkauf von Dichtungslösungen für Kabel- und Rohrdurchführungen spezialisiert hat, verkaufte die Fläche im Rahmen der Zusammenlegung zweier Niederlassungen. Vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Hamburg.

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05242-901250, F: 05242-901251

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

Chefredaktion:

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

Redaktion: sosadnik@aol.com

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlagsleitung: André Eberhard

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

Zu guter Letzt

Schluss mit Extrawürstchen

Sie sind groß, mächtig – und geizig. Textilriesen wie C&A oder H&M, die in fast jeder kleinen und jeder größeren deutschen Stadt vertreten sind, rücken häufig keinen Cent für gemeinsame Aktionen der örtliche Gewerbetreibenden raus – nicht mal für die Weihnachtsbeleuchtung. Und Buden vor den Schaufenstern bei saisonalen Sonderaktionen erlauben sie auch. An verkaufsoffenen Sonntagen verdienen sie zwar mit, aber die Werbung dafür zahlen andere. Das bringt zurzeit die Kaufmannschaften in Buxtehude, Stade und Buchholz in der Nordheide auf die Zinne. „Egal, was wir planen, alles wird abgebügelt“, klagte jetzt ein Kaufmann im Nordheide Wochenblatt. Die häufigste Antwort der Global Player: „Sie können froh sein, dass wir überhaupt da sind.“ So viel Arroganz will man sich nicht länger gefallen lassen. Um die Giganten in ihre Schranken zu verweisen, wird in Buxtehude über eine strengere Auslegung der Sondernutzungsverordnung nachgedacht: Denn die Flächen vor den Läden gehören der Stadt. Auch H&M und C&A müssen das Aufstellen von Kleiderständern und Plakaten offiziell absegnen lassen. Und eigentlich zugunsten von städtischen Veranstaltungen zurückstecken, so die Verordnung. Mal sehen, wer demnächst die Nase vorn haben wird. Bei H&M wird übrigens viel Wert auf „ethisches Verhalten“ gelegt. Dazu gehören „Fairness, Respekt und Integrität“. Gilt wohl nicht in der Provinz ...

Unternehmen, die in dieser Ausgabe genannt werden

Akkon Group (3), Allgemeine Baurträger GmbH & Co. KG (13), Angermann Real Estate Advisory AG (10,11,13), Apcoa Parking (10), ARP Architekten (6), Art-Invest Real Estate (12), AVW AG (7), Axel Springer (10,12), C&A (14), Catella Real Estate AG (13), Consulting 86 GmbH (13), Cushman & Wakefield (10,11), D. Moses Hotels und Immobilien GmbH (3), Dürkop, Möller und Partner (13), Ellwanger & Geiger (10), Engel & Völkers (2,9,10,14), Esso (9), Estama Real Estate Management (3), Eurofins (10), Grossmann & Berger (11,12), H&M (14), Hannover Leasing (5), HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (12), HSH Nordbank (13), Innovation-Unternehmensgruppe (8), inconso AG (13), JLL (10,12), Kanzlei Dr. Weiland und Partner (13), Karstadt (10), KGAL (12), Kruse Logistik (10), Küstenfischer Nord (6), Nordheide Wochenblatt (14), Norrporten (12), Pembroke Real Estate (12), Plustek Technology GmbH (14), Real I.S. (4), Rhenus Midi Data GmbH (9), Roxtec GmbH (14), Saga (6), Sparda Immobilien GmbH (11), Union Investment (3), Völckers & Cie. (13), WSB Norddeutsche Grundstücksentwicklungs GmbH (13), ZIA (2,3).

Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden

Bergmann, Lars (8); Gnielka, Andreas (11); Hörmann, Alfons (10); Koch, Willy (7); Kraft, Artur (10); Odia, Sven (9); Rehberg, Andreas (11); Scholz, Olaf (2,3,4); Weiland Dr., Gerd G. (13).