

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 17 | 12. KW | 18.03.2015 | ISSN 1860-6369

Norddeutschland

Schicke Städte, olle Städte – die Mieten steigen überall im Norden, aber die Kaufkraft hält gut Schritt Seite 2

Liebe Iren, bitte einmal gemischt! – Investor macht den „Glatten Aal“ in Rostock fit Seite 8

Der Koloss an der Leine – die Zukunft des Ihme-Zentrums in Hannover Seite 10

Der Hauch von Historie – Ausländer kaufen Schlösser im Norden Seite 13

Modernes Leben an der Hunte – Gewerbe und Wohnen an Oldenburgs Hafenkante Seite 14

Dauerbrenner im Norden – in Kiel ziehen Mieten und Wohnmarktpreise weiter an Seite 14

Hamburg

Weniger Wohnung, dafür aber teurer – Miet- und Kaufpreise driften weiter auseinander Seite 6

Fetter Konsumtempel – das Phoenixcenter rüstet auf Seite 15

Im Gespräch mit

„Unsere Märkte sind ein bisschen heiß gelaufen“, Denis Madden, German Property Center, zum Engagement von Randalwood in Rostock Seite 8

„Wir entscheiden uns häufig für den Juwelier vor Ort“, Martin Mörl, Geschäftsführer von Prelios Immobilien Management, über neue Shopping-Konzepte in Husum Seite 11

Zu guter Letzt

Bye, bye, Fehmarnbelt – Hat sich das Bauprojekt bald erledigt? Seite 16

Impressum

16

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Winter neigt sich dem Ende zu, der Frühling naht – und in Hamburg stehen die Zeichen auf „Sturm“. Kaum ist die Mietpreisbremse auf Bundesebene beschlossene Sache, droht Ungemach an Elbe und Alster: Der Grundeigentümerverband will aus dem „Bündnis für das Wohnen“ aussteigen, sollte die Mietpreisbremse flächendeckend in Hamburg eingeführt werden. Der Mieterverein dagegen will die Preisbremse so schnell wie möglich umsetzen. Man darf gespannt sein, wie dieser Konflikt gelöst wird. Der Senat will das Ganze noch im März innerhalb des „Bündnisses“ besprechen. Zu dem gehören neben der Wohnungswirtschaft auch die Mietervereine. Alle gemeinsam raufen sich seit geraumer Zeit zusammen, um mehr Wohnraum in Hamburg zu schaffen. Wir halten Sie auf dem Laufenden.



Derweil lohnt sich ein Blick auf Miet- und Kaufpreisentwicklungen im Norden: Laut einer aktuellen Analyse von JLL in Kooperation mit Westgrund sind zwar in allen vier norddeutschen Bundesländern die Mieten gestiegen – aber, in weiten Teilen schwächer als die Kaufkraft der Bevölkerung. Bei den Kaufpreisen für Wohneigentum sieht das allerdings anders aus: Die liegen deutlich höher als die Kaufkraft- und Inflationsentwicklung.

In Hamburg koppeln sich die Neubaupreise immer deutlicher von den Mieten ab. Im Fünf-Jahres-Vergleich haben die Neubaupreise um 40% zugelegt – in den so beliebten Innenstadtlagen. Die Mieten kommen schon länger nicht mehr hinterher. Da greift schon heute eine „natürliche“ Bremse, und das wird sich fortsetzen. Denn schon jetzt geben Hamburger fast die Hälfte ihres Nettolohns für Miete aus – mehr geht einfach nicht.

Wir wünschen Ihnen einen sonnigen Frühlingsbeginn und gute Unterhaltung mit unserer Lektüre,

Ihre

Susanne Odehult



Wohnen in Norddeutschland

Schicke Städte, alle Städte

Im gesamten Norden sind in den vergangenen Jahren die Mieten gestiegen – allerdings in weiten Teilen schwächer als die Kaufkraft der Bevölkerung. In allen vier Bundesländern liegt die Kaufpreisentwicklung, im Gegensatz zur Mietpreisentwicklung, aber deutlich höher als die Kaufkraft- und Inflationsentwicklung. Das geht aus dem Wohnungsmarktbericht von JLL in Kooperation mit der Westgrund AG hervor

In den vier norddeutschen Bundesländern Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein lag die durchschnittliche Angebotsmiete zum Jahresende 2014 bei rund 6,30 €/qm, entsprechend einem Anstieg der Mietpreise seit 2006 um 15%. Ein großer Teil dieses Anstiegs war in den letzten vier Jahren zu verzeichnen (14%). Teuerster Wohnimmobilien-Standort in Norddeutschland ist Hamburg mit 10,80 €/qm im Monat, gefolgt von Bremen mit 6,95 €/qm, Schleswig-Holstein mit 6,85 €/qm und Niedersachsen mit 6,10 €/qm. Das ist eines der Ergebnisse des ersten Wohnungsmarktberichts von JLL in Kooperation mit der Westgrund AG.

Verglichen mit Norddeutschland insgesamt werden somit in Niedersachsen unterdurchschnittliche Mieten erzielt. Seit 2006 sind die Mietpreise in allen vier Bundesländern gestiegen. Die Angebotsmieten in den Hansestädten Hamburg und Bremen legten mit durchschnittlich 42% und 26% am stärksten zu, in Niedersachsen betrug die Steigerungsrate 15% und in Schleswig-Holstein 12%. Hamburg ist damit das teuerste Pflaster im Norden, wenn die Mieten 2014 im Durchschnitt auch nur noch um 2% gestiegen sind. Bremen legte mit 6% noch am stärksten zu, gefolgt von Schleswig-Holstein mit 3% und Niedersachsen mit 1%. ►



*Oliver Horstmann,
Bereichsleiter Büroflächenvermietung
bei Engel & Völkers Commercial;
seit 18 Jahren im Unternehmen*

Büroflächen in Hamburg – für Sie maßgeschneidert!

Optimal zugeschnittene Büroflächen bzw. seriöse und solvente Mieter – mit unserer exzellenten Marktkennntnis und einem flächendeckenden Netzwerk finden unsere Beraterteams innerhalb kürzester Zeit das passende Objekt für Sie oder auch die richtigen Nutzer für Ihre Immobilie.

Hamburg · Telefon +49-(0)40-36 88 10-401
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
Oliver.Horstmann@engelveolkers.com
www.engelveolkers.com/hamburgcommercial

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Norddeutschland

Rund 1 Milliarde Euro für Wohnimmobilien im Norden

Schätzungen von JLL zufolge wurden in den vier norddeutschen Bundesländern im Jahr 2014 rund 14.000 Wohneinheiten im Wert von rund 1 Mrd. € gehandelt – überwiegend von einheimischen Investoren. Zwei Verkäufe machten fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumen aus: 6.700 Wohneinheiten der JADE Wilhelms-haven wurden zum Preis von 235 Mio. € von der australischen Investment-Gesellschaft BGP und dem kanadischen Pensionsfond Oxford Properties an die Adler Real Estate AG verkauft. Zum anderen erwarb die Westgrund AG mit Ankäufen aus dem Berlinovo-Portfolio in Norddeutschland Immobilien für mehr als 200 Mio. €.

Moderate Angebotsmieten

Interessant ist der Blick von JLL auf die Entwicklung der Wohnungsmieten im Verhältnis zur Kaufkraftentwicklung und zur Entwicklung der Inflationsrate. So lag etwa die Kaufkraftentwicklung in Schleswig-Holstein zwischen 2006 und 2014 mit 17% rund 5 Prozentpunkte über der nominalen Mietentwicklung im Vergleichszeitraum. Trotz des Anstiegs entwickeln sich die Mieten folglich schwächer als die Kaufkraft. Im gleichen Zeitraum betrug die Inflationsrate 14%, so dass die Mieten seit 2006 um 2 Prozentpunkte geringer gestiegen sind als die Inflationsrate. Der Preisanstieg der Angebotsmieten bewegt sich folglich zwischen der Entwicklung der Inflationsrate und der Kaufkraft.

Niedersachsen weist in diesem Vergleich ein ähnliches Bild auf. Hier liegt die Kaufkraftentwicklung mit 15% auf dem gleichen Niveau wie die nominale Mietentwicklung und einen Prozentpunkt über der Inflationsrate. In Bremen bewegt sich die Kaufkraftentwicklung mit 17% rund 9 Prozentpunkte unter der nominalen Mietentwicklung, gleichbedeutend einem lediglich moderaten Mietpreisanstieg in den letzten acht Jahren. JLL kommt zu dem Schluss: Ein extremer Mietpreisanstieg kann in Norddeutschland insgesamt nicht beobachtet werden. „Da die Bevölkerung insgesamt weiter zunehmen wird und die Bautätigkeit unzureichend bleibt, dürften in Hamburg und Bremen die Mieten in den nächsten Jahren allerdings überdurchschnittlich zulegen“, prognostiziert Roman Heidrich von JLL. ►



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
GEWERBE UND INVESTMENT

Tel. 0421 / 173 93 50



Eine Immobilie von
**Union
Investment**



Wohnungsleerstand in Norddeutschland

„Da keine jährliche Leerstand-Statistik von offizieller Seite erhoben wird, beruhen die Daten auf unseren Analysen“, so Heidrich. „Die ausgewiesenen Leerstandsquoten beziehen sich auf den marktaktiven Leerstand, der dem Wohnungsmarkt kurzfristig zur Verfügung steht. Nicht mehr marktgängige Wohnungen bleiben unberücksichtigt.“

Die höchste Leerstandsquote weist Niedersachsen mit 3,7% auf, geringfügig über dem bundesweiten Durchschnitt von 3,6%. Die Leerstandsquoten in Schleswig-Holstein (3,2%) und Bremen (2,5%) fallen dagegen unterdurchschnittlich aus. In Hamburg stehen nur 0,7% der Wohnungen leer. Innerhalb der Bundesländer gibt es auf Kreisebene in puncto Leerstand große Unterschiede. Die Städte Braunschweig (2,4%), Wolfsburg (2,0%), Oldenburg (1,0%), Osnabrück (1,8%) sowie die Region Hannover (1,9%) haben deutlich niedrigere Leerstandsquoten als Niedersachsen insgesamt. Salzgitter dagegen weist mit 9,6% den höchsten Leerstand in Norddeutschland auf. In

Schleswig-Holstein hat Lübeck mit 1,5% die niedrigste Leerstandsquote der kreisfreien Städte, Neumünster mit 5,0% die höchste. Das JLL-Fazit: Sinkende Nachfrage in peripheren und wirtschaftlich schwachen Räumen steht hoher Nachfrage-Druck in prosperierenden Regionen gegenüber.

Kaufpreise versus Mieten

Während der Preis für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren in Bremen um 29% und in Niedersachsen um 30% stieg, konnte in Schleswig-Holstein ein Anstieg von 35% verbucht werden. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Kaufpreise 2014 in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen um rund 10%, entsprechend dem norddeutschen Durchschnitt. Hamburg dagegen weist einen Anstieg von 17% auf. Insgesamt liegt die Kaufpreisentwicklung in allen vier norddeutschen Bundesländern, im Gegensatz zur Mietpreisentwicklung, deutlich höher als die Kaufkraft- und Inflationsentwicklung. Nicht wirklich überraschend: Wie auch andernorts klaffen Miet- und Kaufpreisentwicklung auseinander. □

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, Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach



Norddeutschland

Hertie-Haus in Delmenhorst verkauft

Eine Tochtergesellschaft der Deutschen Immobilien Holding (DIH) hat das ehemalige Hertie-Gebäude nebst dem dazugehörigen Parkhaus in der Innenstadt von Delmenhorst erworben. Die zur Zech-Gruppe gehörige DIH will das seit langem leerstehende Kaufhaus an der Langen Straße bis zum Frühjahr 2017 revitalisieren und neu vermieten. Dabei könnten im Erdgeschoss Ladenflächen und darüber Wohnungen entstehen. Mehrere Versuche, das 1974 erbaute Haus zu verkaufen, waren in den letzten Jahren gescheitert. Zuletzt hatte der Hertie-Vermarkter CR Investment eine Zwangsversteigerung abwenden können. Der Verkehrswert der Immobilie soll bei 3,53 Mio. Euro liegen.

Vermietungen in Hannover

HannIT, Hannoversche Informationstechnologien, hat in der Hildesheimer Straße 3.027 qm Bürofläche gemietet und wird im November bezogen. Engel & Völkers Commercial Hannover hatte bereits im November 2014 langfristig nachvermietet. Vermieter ist ein institutioneller Investor.

Das alfatraining Bildungszentrum e.K. (rd. 780 qm) und die Xcenda GmbH (rd. 780 qm) haben im Tower 31 in Hannover insgesamt 1.560 qm Bürofläche gemietet. Das Objekt in der Lange Laube 31 füllt sich damit. Nachdem das Bildungsunternehmen alfatraining bereits im Jahr 2013 eine Etage gemietet hat, wurde von dem Unternehmen nun eine weitere Etage übernommen. In der 8. Etage befindet sich seit kurzem auch die neue Deutschlandzentrale der Xcenda GmbH, einem wissenschaftlichen Auftragsforschungs- und Beratungsunternehmen im Gesundheitswesen. Vermittelnd tätig war Engel & Völkers Commercial Hannover.

Hamburger Wohnimmobilienmarkt

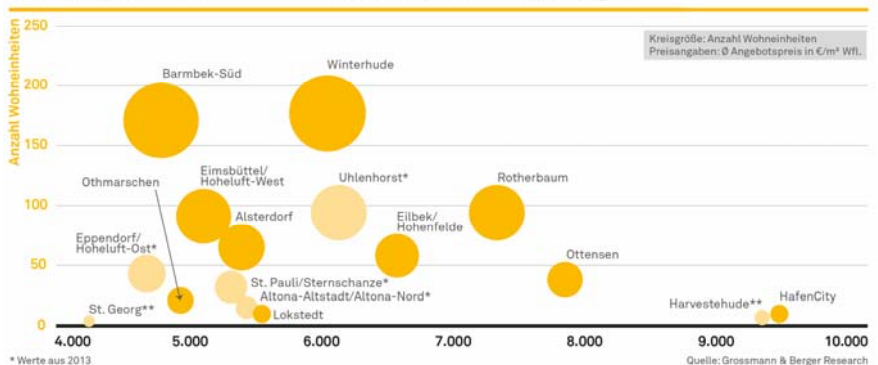
Weniger Wohnung, dafür aber teurer

In Hamburg koppeln sich die Neubaupreise für Wohneigentum immer deutlicher von der Mietentwicklung ab. Vor allem in den Zentrallagen sind die Kaufpreise wieder sprunghaft angestiegen. Dafür werden die Wohneinheiten immer kleiner – sonst kann sich das niemand mehr leisten

Nach drei Jahren auf einem Preisniveau um die 4.100 €/qm Wohnfläche kletterte der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen 2014 um rund 16% auf 4.800 €/qm. In den vergangenen fünf Jahren (2010-2014) legte der durchschnittliche Angebotspreis damit um 25% zu. Noch deutlicher fiel die Preisentwicklung in den Hamburger Zentrallagen aus. Gegenüber 2013 stieg der Durchschnittspreis hier um 22% auf 5.900 €/qm und im Fünf-Jahres-Vergleich um 40%. Das ergab der neue Bauträgermarktbericht von Grossmann & Berger.

HAMBURG 2014

Verkaufspreise und Wohneinheiten in den Zentral-Lagen



Besonders bemerkenswert: In den Zentrallagen Alsterdorf, Altona-Altstadt/Altona-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek/Hohenfelde, Eimsbüttel/Hoheluft-West, Eppendorf/Hoheluft-Ost, HafenCity, Harvestehude, Lokstedt, Othmarschen, Ottensen, Rotherbaum, St. Georg, St. Pauli/Sternschanze, Uhlenhorst und Winterhude wurden 2014 rund 45% aller Neubauwohnungen angeboten; dagegen gab es in den Premiumlagen wie Harvestehude, Uhlenhorst und Eppendorf keine Neubauprojekte. Winterhude mit größtem Angebot. Die meisten Neubau-Eigentumswohnungen in den Zentral-Lagen kamen in Winterhude (177) und Barmbek-Süd (171) in den Verkauf. Hingegen blieben mit Altona-Altstadt/Altona-Nord, Eppendorf/Hoheluft-Ost, Harvestehude, St. Georg, St. Pauli/Sternschanze und Uhlenhorst gleich neun Zentral-Lagen komplett ohne Angebot.

Die Abnahme der durchschnittlichen Zimmeranzahl pro Wohnung setzte sich weiter fort. Für Hamburg sank sie kontinuierlich von 3,6 Zimmer im Jahr 2009 auf 3,1 Zimmer im Jahr 2014. In den Zentral-Lagen nahm sie in demselben Zeitraum von 3,4 auf 3,0 ab – mit einer zwischenzeitlichen Zunahme im Jahr 2012. Auch die prozentuale Verteilung der Zimmeranzahl auf das Gesamtangebot blieb, verglichen mit 2013, nahezu gleich: Es kamen 21% Vier-Zimmer-, 44%



Drei-Zimmer- und 28% Zwei-Zimmer-Wohnungen in den Verkauf. „Dabei hielt der Trend zu kompakteren und Ein-Zimmer-Wohnungen auch 2014 an“, so Stolz. 20 bis 30% Prozent der Käufer im Jahr 2014 waren Kapitalanleger, die in erster Linie kleinere Wohnungen erwarben, um bei der anschließenden Vermietung eine Gesamtbelastung zwischen 1.000 und 1.500 € nicht zu überschreiten.

Ausblick: Mittlerweile koppeln sich die Neubau-Kaufpreise von den Neubau-Mieten in Hamburg ab. „Während die Preiskurve deutlich nach oben zeigt, flacht die Kurve der Mieten auf hohem Niveau ab“, sagt Stolz. „Hamburger zahlen laut **immonet** fast die Hälfte ihres Monatseinkommens für die Miete – da gibt es nur noch wenig Spielraum nach oben. Ganz anders sieht das bei den Kaufpreisen aus, bei denen die Niedrigstzinsen die Preissteigerungen ausgleichen.“ Für das laufende Jahr rechnet Stolz mit weiter steigenden Preisen für Neubau-Eigentumswohnungen, wobei es von der Anzahl der Einheiten und ihrer Lage abhängt, wie hoch der Anstieg ausfällt. □

EIGENTUMSWOHNUNGEN: NEUBAUANGEBOT IN HAMBURG

Neubau-Durchschnittswohnung 2014

Lage	Ø Anzahl der Zimmer	Ø Fläche pro WE [m²]	Ø Kaufpreis pro WE [€]
Hamburg gesamt	3,1	94,5	469.750
Zentral-Lagen gesamt	3,0	95,3	599.920
Alsterdorf	2,1	74,7	415.920
Altona-Altstadt/Altona-Nord*	3,4	105,8	579.870
Barmbek-Süd	3,2	95,0	453.580
Eilbek/Hohenfelde	3,0	123,4	843.860
Eimsbüttel/Hoheluft-West	2,8	81,9	418.790
Eppendorf/Hoheluft-Ost*	2,9	85,8	404.740
HafenCity	3,8	171,6	1.630.200
Lokstedt	3,6	137,1	762.900
Othmarschen	3,5	115,4	585.570
Ottensen	3,8	132,1	1.039.876
Rotherbaum	2,5	102,4	800.220
St. Pauli/Sternschanze*	3,3	89,5	477.170
Uhlenhorst*	3,2	111,0	630.400
Winterhude	3,2	103,2	658.200

* Werte aus 2013

Quelle: Grossmann & Berger Research



Standorte finden, Chancen erkennen und Visionen entwickeln – wer erfolgreiche und renditestarke Immobilien schaffen will, braucht die entsprechende Kreativität. Wir realisieren Projekte auf der Grundlage bester Lokalkenntnisse.

Profitieren auch Sie davon. Werden Sie als zukünftiger Nutzer oder möglicher Investor unser Partner.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Nord · 22309 Hamburg
www.hochtief-projektentwicklung.de

Creating Value





Liebe Iren, bitte einmal gemischt!

In der Rostocker Innenstadt soll endlich die brach liegende Fläche am Glatten Aal zukunftsfähig gemacht werden. Ein irischer Investor plant einen Komplex aus Einzelhandel, Hotel und Wohneinheiten

Jahrelang ist hier nichts passiert, jetzt gibt es endlich grünes Licht für das geplante Neubauprojekt in der City. Rund 100 Mio. € wird der irische Investor **Randalswood** investieren – in ein Einkaufszentrum, ein Hotel und Wohnungen. Der neue Komplex wird auf zwei aneinander grenzenden Flächen zwischen Rungestraße und Kistenmacher Straße, die an die kleine Querstraße Glatter Aal grenzt, gebaut. Bis zur Zwangsversteigerung 2013 hieß das Projekt daher auch „Glatter Aal“; jetzt heißt es „Am Rosengarten“. Bis Mitte des Jahres sollen die Planungen abgeschlossen sein, mit dem Bau 2016 begonnen werden.



Mitten in Rostock, unweit der Marienkirche befindet sich das letzte freie Baugrundstück in der Innenstadt. Hier will Randalswood 100 Mio. Euro investieren. (Foto: Randalswood)

Der aktuelle Entwurf sieht auf der Westseite der insgesamt 9.200 qm großen Fläche das Einkaufszentrum mit 30.000 qm vor. Im Ostteil, an der Kistenmacherstraße, sind Hotel und Wohnungen geplant. Dafür stehen rund 12.000 qm zur Verfügung.

Rostock

Bahnhofstrasse bald ohne Löcher

Die Bahnhofstraße im Rostocker Stadtzentrum wird für rund 1 Mio. € grundlegend saniert. Laut Wirtschaftsministerium übernimmt die Straße eine wichtige Verbindungsfunktion vom Stadtzentrum in das Wohngebiet Steintor-Vorstadt.

Die Bahnhofstraße verläuft in zwei Teilabschnitten – der obere Teil bindet an die Ernst-Barlach-Straße an, der untere verläuft im Norden bis zum Brückenbauwerk Ernst-Barlach-Brücke und weiter in Richtung Grubenstraße. Auf einer Länge von jeweils etwa 130 Metern sollen die Strecken nun ausgebaut werden. Mit der Sanierung entstehen auf der Westseite der unteren Bahnhofstraße Autostellflächen und auf der Ostseite ein zwei Meter breiter Gehweg, den es bisher nicht durchgängig gibt.

Im Anschluss an die Arbeiten sollen die obere und untere Bahnhofstraße samt dem Weg „Beim Elektrizitätswerk“ mit einem Kreisverkehr verbunden werden.

Im Gespräch mit

Denis Madden vom **German Property Centre**, Berlin. Als Projektentwicklungsleiter von Randalswood ist er auch für die Vermarktung des geplanten Bauprojektes „Am Rosengarten“ in Rostock zuständig

„Unsere Märkte sind ein bisschen heiß gelaufen“

Warum engagiert sich eine irische Investorengruppe ausgerechnet in Rostock?

Madden: Eigentlich sind wir ein gutes Beispiel dafür, wie international die Welt geworden ist. Unternehmen gehen dorthin, wo sie Opportunitäten sehen. Wir, Randalswood, sind eine Tochterfirma der irischen McGrath-Gruppe, die nicht mehr länger nur in UK und Irland investieren will, sondern auch in Deutschland – um Risiken besser verteilen zu können. Denn unsere Märkte sind ein bisschen heiß gelaufen. Da ist es gut, wenn es Möglichkeiten zur Diversifizierung gibt. Speziell in Rostock hat sich eine gute Einstiegchance geboten, die wir nutzen wollen. Denn wir sind von der Stadt überzeugt: Sie ist jung, dynamisch und auf Wachstumskurs.

Überzeugt genug, um in weitere B-Standorte zu investieren?

Nein, sicher nicht. Es war explizit das Projekt, das uns interessierte. Insofern wird es unser einziges Engagement in Mecklenburg-Vorpommern sein. Ansonsten werden wir uns als Entwicklungsgesellschaft unseres Mutterkonzerns auf Berlin konzentrieren. ►



Rostock: Oberzentrum an der Ostseeküste und das Tor zu Skandinavien. Die Stadt gilt als jung, dynamisch und zukunftsfähig. (Foto: fotolia)

Hamburg

Hamburg Trust kauft Fleet Office 1

Hamburg Trust hat das Büroprojekt „Fleet Office 1“ in der Hamburger City-Süd erworben. Verkäufer ist die Becken Holding, die das Gebäude mit 9.300 qm Mietfläche und 122 Tiefgaragenstellplätzen am Heidenkampsweg/ Sachsenstraße entwickelt. Der Neubau ist fast vollständig an die VBG vermietet und soll im Herbst 2015 fertig gestellt werden. Fleet Office 1 ist Teil einer größeren Projektentwicklung der Becken Development auf dem Gelände der ehemaligen so genannten „Sachsenburg“, einem mittlerweile abgerissenen Büroturm aus den 50er Jahren. Das zweite Objekt, „Fleet Office 2“ mit einer Gesamtfläche von 20.000 qm, soll im dritten Quartal 2016 fertig gestellt werden. Die gesamte Projektentwicklung soll 80 Mio. € betragen; die HSH Nordbank stellt ein Darlehen in Höhe von 42 Mio. €.

Otto Wulff baut 750 Wohnungen in Lokstedt

Otto Wulff will unter dem Namen „Tarpenbeker Ufer“ 750 Wohneinheiten am ehemaligen Lokstedter Güterbahnhof bauen. Das 12 ha große Areal des stillgelegten Bahnhofs erwirbt der Bauträger vom irischen Investor McGarrell Reilly. Geplant sind vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 89.600 qm.

War Randalswood von Anfang an, an den Grundstücken in Rostock interessiert? Oder erst zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung?

Seit 2007 sind wir als Investor involviert, seit 2014 als Entwickler. Das hat mit der Historie des ganzen Projektes zu tun. Nachdem der Erstinvestor Jürgen Klechowicz 2010 verstorben war, ging das überschuldete Areal 2013 in die Zwangsversteigerung, die vom Hauptgläubiger Patrick McGrath, einem der Geschäftsführer unserer McGrath-Gruppe, eingeleitet wurde. Unsere Gruppe erhielt dann für 10 Mio. € den Zuschlag.

Die Stadt Rostock hätte lieber Wohnraum als Hotel/Gewerbe auf den Grundstücken gesehen? Wie hat man sich geeinigt?

Die Stadt möchte eine gesunde Mischung. Gewerbe und Hotel sind an dieser Stelle der Innenstadt willkommen. Über die Art des Wohnens haben wir lange nachgedacht; keinesfalls sollte es im Erdgeschoss stattfinden, weil der Platz für den Handel reserviert ist. Aber wir können uns Boardinghouses in den oberen Geschossen über dem Einzelhandel vorstellen. So sind zurzeit östlich der Buchbinderstraße das Hotel, Einzelhandel und Boardinghouses vorgesehen, darunter sind Tiefgaragen geplant. Westlich davon könnten Parkplätze entstehen, die auf drei Seiten und im Erdgeschoss von groß- und kleinflächigem Einzelhandel und Büros umgeben sind. Das ist aber noch nicht spruchreif.

Wie steht es mit dem Interesse von Einzelhändlern an Ihrem Projekt?

Das Interesse ist groß. Wir haben schon mit Einzelhändlern und auch Hotelbetreibern gesprochen. Vor allem die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Kröpeliner Straße und dem Neumarkt ist für beide Interessengruppen reizvoll. Unser Bauvorhaben kann attraktive großflächige Grundrisse für Einzelhändler bereitstellen und wird somit eine Verlängerung der Haupt-einkaufsstraße bilden. Daher sind wir zuversichtlich, auch zwei geeignete Ankermieter für das Shopping Center zu finden. □



Hamburg

Becken und MPC planen gemeinsam Immobilienfonds

Die Becken-Gruppe und das Emissionshaus MPC Capital wollen künftig gemeinsam Immobilienfonds auflegen. Laut einer offiziellen Mitteilung sei die Gründung eines Joint Ventures für die Strukturierung von regulierten Investmentfonds geplant. Die Fonds verfolgen eine Core/Core-plus-Strategie und setzen vor allem auf deutsche Büroimmobilien. Auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes wurden schon erste Projekte vorgestellt.

Spielesoftwarefirma mietet in Bahrenfeld

Die Hamburger Spielesoftwarefirma Goodgame Studios hat am Albert-Einstein-Ring in Bahrenfeld Büroflächen von insgesamt 13.000 qm angemietet. Angermann Real Estate Advisory AG war bei den Anmietungen beratend tätig. Derzeit arbeiten bei Goodgame 1.200 Menschen; mit insgesamt 4.700 Beschäftigten ist die Hansestadt die Hochburg dieser Branche in Deutschland.

Neue Zentrale für Euler Hermes

Auf dem Areal des Kreditversicherers Euler Hermes in Hamburg-Bahrenfeld entstehen eine neue Konzernzentrale und später rund 500 Wohnungen. Die alte Zentrale wird abgerissen. Realisiert wird das Projekt von Quantum Immobilien, die das 20.000 qm große Areal erworben und einen Architektenwettbewerb ausgelobt hat. Grund für den Abriss des „Euler-Hochhauses“ an der Friedensallee sind zu hohe Heizkosten. Der Konzern musste 17,2 Mio. € auf seine Deutschland-Zentrale abschreiben. Der Neubau ist auf einem benachbarten Areal an der Gasstraße geplant. Nach der Fertigstellung im Jahr 2018 und dem Umzug der Mitarbeiter könnte die Wohnbebauung an der Friedensallee beginnen, so Euler Hermes.

Stadtentwicklung Hannover

Der marode Koloss an der Leine

Ein großer Teil des Ihme-Zentrums in Hannover ist versteigert worden. Dem neuen Besitzer fällt nun die Aufgabe zu, aus einem gruseligen Relikt einst visionärer Stadtplanung ein modernes Gebäudeensemble zu machen

Es ist ein Sinnbild für einstige Visionen städtischen Lebens. In den 70er Jahren stand man überall hierzulande auf Hochhäuser. Und zwar von mächtigen Monolithen, um die der zunehmende Verkehr herumraste. Auch das Ihme-Zentrum in Hannover ist ein solches Relikt längst überholter urbanistischer Stadtplanungspolitik geworden. Eine Bausünde, ein Schandfleck, der weg muss. Denn das Zentrum mit den einst modernen Türmen gammelt seit Jahren vor sich hin: der Einzelhandel zog sich zuerst zurück – die Laufkundschaft verweigerte den Gang in die ersten Stockwerke. Heutzutage würde man die Einkaufsmöglichkeiten ebenerdig ansiedeln – damals waren Parkplätze wichtiger.

Seit fast 20 Jahren wird herumgedoktert, um den Verfall aufzuhalten und neue Konzepte zu finden. Bislang vergebens. Seit 2009 standen zwei Bürokomplexe, die leer stehende Ladenpassage „Ihme-Arkaden“, ein inzwischen teilsaniertes Parkhaus und 172 Wohnungen unter Zwangsversteigerung – als Folge der Insolvenz von Tochtergesellschaften des US-Fondsunternehmens Carlyle. Auf gut 50 Mio. € wurde der Verkehrswert des Immobilienpaktes damals geschätzt. In einem ersten erfolglosen Versteigerungstermin im vergangenen Jahr sollte mindestens die Hälfte der Summe erzielt werden. Letztlich sind es nur 16,5 Mio. € geworden. Die investiert eine Objektgesellschaft der Newtown Gruppe, die „Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH“. Der Erwerber betreut ein deutschlandweites Portfolio mit 6.500 Wohnungen und 600.000 qm Gewerbeflächen und soll bereits Erfahrungen mit großvolumigen, komplexen Entwicklungen (Büro, Einzelhandel und Wohnen) besitzen.

Die Hannoveraner sind jetzt gespannt, was mit dem ruinösen Gebäudeensemble passieren wird. Nach Plänen des Investors soll es umfangreich saniert und langfristig im Bestand gehalten werden. Dazu soll es demnächst Gespräche mit Architekten und Bauunternehmen geben – in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover. □



Das Ihme-Zentrum in Hannover: 50 Mio. Euro soll der Betonklotz wert sein. Doch bei der ersten Versteigerung kam nicht mal die Hälfte zustande. (Foto: fotolia)



Im Gespräch mit ...

Martin Mörl, Geschäftsführer von Prelios Immobilien Management, einem Rund-um-Dienstleister für institutionelle und private Investoren. Das Hamburger Unternehmen konzentriert sich seit seiner Neupositionierung auf Development- und Management-Services für Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien. Eines der aktuellen Projekte: Die Entwicklung eines Shoppingcenters in Husum

„Wir entscheiden uns häufig für den Juwelier vor Ort“

Was macht einen Standort wie Husum interessant?

Mörl: Vieles. Die hohe Einzelhandelszentralitätsziffer von 219 spricht für den Standort. Allein die drei Millionen Touristen jährlich, die nach Husum kommen, bringen Kaufkraft mit. Das Einzugsgebiet der Küstenstadt reicht bis zur dänischen Grenze – das sind rund 340.000 Menschen. Außerdem kann Husum mit einer schönen Altstadt punkten, da steckt noch viel Potenzial drin.

Bis auf den optischen „Makel“ des alten Hertie-Hauses, das nicht mehr so richtig in die Stadt passt. Immerhin fast 11.000 Quadratmeter Fläche. Warum hat das bislang nicht geklappt?

Es gab schon Versuche, den Standort mittels Interimslösungen zu beleben. Aber es fehlte bislang ein in sich stimmiges Konzept.

Das haben Sie jetzt geliefert. Jedenfalls ist man vor Ort angehtan von Ihren Ideen für den Standort. Was genau planen Sie?

Zunächst einmal planen wir das alte Hertie-Kaufhaus und das Parkhaus abzureißen. Stattdessen wird es eine erdgeschossige Mall mit Plätzen geben, in denen gastronomische Angebote und Aufenthaltsatmosphäre zum Verweilen einladen. Ungefähr 35 Shops sind geplant, mit einer Mischung aus großen, mittleren und kleinteiligen Shops. Neben einem Frische-Supermarkt und einer Drogerie sind Mode, Schuhe und Accessoires Kernsortimente. Dazu kommt in Richtung Schlossstraße das neue Parkhaus mit 650 Stellplätzen.



Hört sich noch nicht wirklich aufregend an ... Worin unterscheidet sich Ihr Konzept von anderen Ansätzen?

Wir wollen die Innenstadt durch neue Marken und regionale Händler stärken. Abgesehen von einem stimmigen, auf den Ort zugeschnittenen Gesamtkonzept, einem langfristiges Center Management sowie einer möglichst optimalen Integration in das städtische Umfeld legen wir viel Wert auf die Individualität und Kompetenz der Mieter. Wichtig sind überregionale Filialisten, aber auch lokale Einzelhändler. Man kann beispielsweise beim Schmuckangebot eine Kette anwerben oder einen lokalen Anbieter – wir entscheiden uns häufig für den Juwelier vor Ort. Daneben fehlen der Innenstadt unter anderem durch den Wegfall von Hertie bestimmte Sortimente und Marken, die wir etablieren wollen. Dennoch sollte das Projekt mit gut 10.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche nicht überfrachtet werden. Wesentlich ist, dass das Shoppingcenter bezüglich Gestaltung, Architektur und Mietermix zur Küstenstadt passt, um sowohl bei Bewohnern als auch Touristen möglichst hohe Akzeptanz zu finden. Daher werden wir auch gestalterisch eine besondere, maritime Stimmung erzeugen.

Wie macht man das?

In der Architektur und Gestaltung ist vieles möglich, um hohe Raumqualität mit Farben, Lichtdesign, Deckenhö-



hen und Formen zu schaffen. Hieran arbeiten wir zusammen mit unseren Architekten. Zudem planen wir für den laufenden Betrieb Events, Veranstaltungen und ein umfassendes Informations- und Marketingsystem.

Die Platzhirsche vor Ort sind für gewöhnlich wenig erfreut, wenn ihnen Shopping Center Konkurrenz machen. Wie sah das in Husum aus?

Eine der Hauptaufgaben ist die Einbindung des bekannten und traditionsreichen Kaufhauses C.J. Schmidt vor Ort. Es soll eine schlüssige Verbindung zwischen der Mall und dem Kaufhaus gegenüber geben, so dass beide voneinander profitieren können. Wir verstehen das Center-Projekt und C.J. Schmidt aus Einzelhandelssicht als eine Einheit – und so sollen es auch die Kunden wahrnehmen. Ich bin sicher, dass uns dies auch gelingen wird – mit optimierten Laufwegen, zusätzlichen Parkplätzen und einer Ergänzung der Angebotspalette, ohne, dass es Überschneidungen gibt.

Sie haben bereits Erfahrungen mit innerstädtischen Malls. Vor gut zehn Jahren haben Sie den Bahnhof Altona umgestaltet, dann den Bahnhof Blankenese, wo ein eigenes kleines Quartier entstanden ist – inklusive so genannter „mixed-used Immobilien“. Davor scheuen viele Projektierer zurück. Wie läuft es in der Praxis?

Richtig ist, dass Endinvestoren es gerne „sortenrein“ haben, also eine Nutzungsart pro Immobilie. Das lässt sich aber auf engem innerstädtischen Raum gar nicht immer umsetzen und ist auch nicht immer sinnvoll. Wir haben im Quartier Blankenese im Erdgeschoss Ladenlokale und Gastronomie angesiedelt,

darüber gibt es Büros, etwa die der Hamburger Sparkasse und viele Arztpraxen. Im renovierten Bahnhofsgebäude selbst befindet sich im Obergeschoss eine große Arztpraxis und in einem Neubau nebenan wohnen über dem Lebensmittelanbieter REWE auf vier Ebenen Senioren. Diese Nutzungsmischung und Aufteilung haben sich als optimal erwiesen.

Ist das in Altona auch so?

Sie meinen die Wohnungen über dem Mercado, die über das Parkhaus zu erreichen sind ... Diese Wohnungen sind extrem begehrt, weil sie mitten im Herzen von Ottensen liegen. Die wuselige Lage ist der entscheidende Pluspunkt: Da zieht zwar nur hin, wer mitten im Geschehen leben will. Aber das wollen ja heutzutage gerade viele junge Leute. Dass mit Urbanität auch ein gewisser Lärmpegel einhergeht, versteht sich von selbst.

Bislang haben Sie sich mit Ihren Projekten auf Hamburg und Berlin konzentriert. Wird Husum eine einmalige Erfahrung bleiben?

Nun, wir betreiben unter anderem auch das Lago Shoppingcenter in Konstanz, sind also in ganz Deutschland „unterwegs“. Wir sehen uns durchaus in anderen Städten in der Größenordnung Husums um, aber nicht jede Stadt eignet sich. Wichtig ist für uns, dass ausreichendes Potenzial für eine Projektentwicklung vorhanden ist, und wir durch ein neues Projekt positive Impulse für das Umfeld setzen können. Manchmal können auch Umbaulösungen anstelle von Abriss / Neubau zum Erfolg führen. □

Wohnungsbau Süderelbe

Architektenhäuser von der Stange

In Neugraben-Fischbek sollen Wohnquartiere entstehen, die ein eigenes Gesicht haben. Um ein Sammelsurium unterschiedlicher Haustypen zu vermeiden, haben Architekten Leitthemen entworfen. Jetzt kann man sich sein Haus per Katalog aussuchen

Ab dem 21. März warten 38 neue Eigenheimgrundstücke im Vogelkamp Neugraben und 50 Grundstücke im Fischbeker Heidbrook auf ihre privaten Bauherren. Dabei werden die Grundstücke exklusiv für Käufer angeboten, die sich entscheiden, ein Haus aus einem eigens entwickelten Hauskatalog „Unsere Vorschläge für Naturverbundenes Wohnen“ zu realisieren. In diesem Katalog finden sich 28 unterschiedliche Entwürfe für Einfamilien- und Doppelhäuser, die von der IBA Hamburg GmbH in Kooperation mit 15 Bauunternehmen und Architekturbüros zusammengestellt und von einer Fachjury ausgewählt

wurden. Die Architekturentwürfe lassen sich folgenden Leitthemen zuordnen: Smart Material Haus (innovatives Bauen), Smart Price Haus (kostengünstiges Bauen), Niedrigenergiehaus (energieeffizientes Bauen), Wohnen mit der Natur (ressourcenschonendes Bauen) oder Holzbau (nachhaltiges Bauen). Dachformen von Flachdach, Satteldach bis Pultdach sind ebenso verfügbar wie unterschiedliche Fassadenmaterialien. Ein pdf des Hauskatalogs steht zum Download unter www.naturverbunden-wohnen.de zur Verfügung. □



Meinungssplitter März 2015

„Ich weiß nicht, was an Hannover hässlicher sein soll als an anderen Städten. Wenn man aus dem Bahnhof tritt, ist es in Braunschweig, Bremen oder Wolfsburg auch nicht hübscher“, **Vanessa Erstmann** in der taz. Die Historikerin schreibt ihre Doktorarbeit über das schlechte Image Hannovers.

„Mit Ausnahme Niedersachsens wird die Bevölkerungszahl in den norddeutschen Bundesländern in den nächsten Jahren zunehmen. Diesem Trend entsprechen steigende Haushaltszahlen und damit eine steigende Nachfrage in allen vier Bundesländern nach Wohnraum“, **Roman Heidrich** von JLL zum norddeutschen Wohnimmobilien-Markt.

„Wir gehen davon aus, dass die Mietpreisbremse den Hamburgern jährlich Mietkosten in Höhe von 20 bis 25 Millionen Euro ersparen könnte“, **Sieg-mund Chychla**, Geschäftsführer des Mietervereins Hamburg.

„Der Durchschnittspreis von Ottensen in Höhe von 7.870 €/qm Wohnfläche ist nicht repräsentativ für diesen Stadtteil. Der extrem hohe Preis ist einem Projekt mit einer außerordentlichen Lagequalität geschuldet. Das repräsentative Preisniveau für die typischen Lagen in Ottensen liegt bei rund 5.000 €/qm mit steigender Tendenz“, **Frank Stolz**, Bereichsleiter Neubau bei Grossmann & Berger, zum Hamburger Eigentumswohnungsmarkt.

Wohnimmobilien Norddeutschland

Der Hauch von Historie

In Norddeutschland stehen reichlich Schlösser, Guts- und Herrenhäuser zum Verkauf. Die Interessenten kommen immer häufiger aus dem Ausland. Sie locken Geschichtsträchtigkeit und der Wunsch, einmal „Schlossherr“ zu sein

Im Norden investiert man nicht nur in Eigentumswohnungen und Zinshäuser. Auch Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Landsitze und Burgen stehen in der Anlegergunst ganz oben. Laut dem Maklerhaus Engel & Völkers sind vor allem Objekte mit großem Grundstück, möglichst auch mit Eigenjagd- und Wasserrecht oder Wald- und Landwirtschaftsflächen gefragt. Noch sind rund 80 Prozent der Käufer Deutsche. Aber, das ändert sich gerade. Christoph von Schenck, Leiter des Geschäftsfeldes Schlösser und Herrenhäuser bei Engel & Völkers: „Die Zahl der ausländischen Interessenten steigt zurzeit rasant. Neben Anfragen aus Westeuropa, den ehemaligen GUS-Staaten und dem arabischen Raum registrieren wir zunehmend Kaufgesuche aus China. Oft haben Käufer aus dem Ausland bereits einen Wohn- oder Firmensitz in Deutschland.“

Begehrte sind Anwesen mit historisch interessantem Hintergrund, die sich im Einflussbereich einer Metropole befinden – etwa im Umland von Hamburg. Überall in Schleswig-Holstein, Mecklenburg Vorpommern und Nordniedersachsen sind in den vergangenen Jahren zahlreiche solcher Objekte auf den Markt gekommen. Im Kreis Stormarn etwa, nur rund 45 Autominuten nördlich von der Hamburger Innenstadt entfernt, steht zurzeit das von Christian Frederik Hansen erbaute Herrenhaus Altfresenburg zum Verkauf. 1791 ließ der dem Holsteiner Uradel entstammende Grundbesitzer Hugo von Buchwaldt das Haus nahe Oldesloe als Familiensitz errichten. Das Anwesen gilt als das letzte original erhaltene Herrenhaus des im ganzen Norden bekannten dänischen Architekten. Nicht nur das Schloss Christiansborg in Kopenhagen, auch einige der schönsten klassizistischen Privathäuser an der Hamburger Palmallee und der legendären Elbchaussee wurden auf Hansens Reißbrett entworfen.

Die Kaufmotive für eine geschichtsträchtige Immobilie wie Altfresenburg sind laut von Schenck so vielfältig wie die Interessenten: Investoren und Projektentwickler suchten Objekte mit historischem Flair für wirtschaftliche Nutzung, als repräsentative Firmensitze und Restaurants, Hotels, Tagungs- oder Seminarzentren. Private Käufer wollen hingegen „dem Mythos des Schlossherrn“ nachspüren.

Für Schlösser in sehr gutem Erhaltungszustand werden in Deutschland leicht bis zu 20 Mio. € erzielt. Da viele historische Anwesen dem Denkmalschutz unterliegen, können sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer bei den Sanierungskosten von den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten aus der Förderung für den Denkmalschutz profitieren. Christoph von Schenck macht neben dem wirtschaftlichen Nutzen, der mit dem Engagement als Schlossherr verbunden sein kann, auch noch eine ideale Motivation aus: „Die Instandhaltung einer Denkmalimmobilie ist auch immer eine kulturhistorische und damit eine gemeinnützige Aufgabe. Viele neue Schlossherren empfinden die sachgerechte Sanierung der ihnen anvertrauten Werte als überaus reizvolle und befriedigende Herausforderung.“ □



Stadtentwicklung Oldenburg

Modernes Leben an der Hunte

Am alten Stadthafen in Oldenburg entsteht ein gemischtes Quartier aus Wohnen und Gewerbe. Im nördlichen Teil gibt es bereits zahlreiche Neubauprojekte. Jetzt geht es auch im südlichen Teil des Hafenbeckens mit den Planungen los

Bis 2025 soll die einstige Residenzstadt an der Hunte rund 8.000 Einwohner mehr zählen als heutzutage. Darauf richtet man sich schon länger ein – mit Blick auf die Wohnungsbauprogramme anderer Städte wie Hamburg, Bremen oder auch Münster – allesamt Zuzugsstädte.

Seit Ende 2009 wurden bereits 5.100 neue Wohnungen gebaut. Und es sollen noch mehr werden. Nach Plänen der Stadt wird nach dem Nordufer auch am Südufer eine Hafencity entstehen, – mit Wohneinheiten und Gewerbeflächen – und die Innenstadt Richtung Osten erweitern. Dafür hat jetzt das Hafenunternehmen Rhein-Umschlag seine Flächen zwischen Amalienbrücke und Peguform an die Stadthafen-Immobilien GmbH, eine Tochter der Kubus-Gruppe, verkauft. Seit 2013 steht fest, dass das Gelände frei wird, weil Rhein-Umschlag sich nach 80 Jahren einen neuen Standort im Osthafen sucht. Seit Ende Januar ist der Weg frei für künftige Planungen.

Am Nordufer sind bereits mit der Fertigstellung der „Fleethöfe“ 80 neue Wohneinheiten zwischen 25 und 55 qm entstanden – vorwiegend für die auch in Oldenburg wachsende Zahl an Singles. Mit dem Projekt „Wohnen am Stauplatz“ sorgen weitere 55 Wohneinheiten im Rahmen des Gesamtprojekts „Alter Stadthafen“ für Wohnmöglichkeiten in Wasserlage; hinter den alten Schlachthofgebäuden wird an sechs viergeschossigen Einzelhäusern gebaut. Eine zweite Baureihe – auf dem dahinter liegenden einstigen Bahngelände – soll von diesem Frühjahr an verwirklicht werden und mit den „Wohnhöfen“ weitere 5.000 qm Wohnflächen schaffen. Alle Projekte werden von Kubus umgesetzt. Jetzt erweitert das Unternehmen seine Aktivitäten um das Südufer. Wie viele neue Wohnungen dort gebaut werden können, ist noch nicht sicher, weil genügend Abstand zu den dort ansässigen Produktionsstätten gehalten werden muss. □

Wohnen in Schleswig-Holstein

Dauerbrenner im kühlen Norden

In Kiel steigen die Preise und Mieten für Wohnimmobilien munter weiter. Gekauft wird, was der Markt hergibt – auch Spitzenpreise schrecken die Käufer nicht

Engel & Völkers geht für das Jahr 2015 von weiterhin erhöhter Nachfrage nach Wohnimmobilien in Kiel aus. Daher werden vor allem die Wohnimmobilienpreise in Wassernähe weiter anziehen, denn davon hat Kiel seiner Lage an der Förde und dem Nord-Ostsee-Kanal reichlich zu bieten. „Die Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum ist ungebrochen hoch und übertrifft weiterhin das Angebot. Der Standort ist nicht nur bei Eigennutzern als Dauerwohnsitz begehrt. Auch Kapitalanleger investieren hier zunehmend in Ferienimmobilien“, sagt Hubert Marschke, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Kiel.

Besonders nachgefragt werden Einfamilienhäuser, Häuser mit Ferienwohnungen sowie seniorengerechte Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen wie Schilksee, Heikendorf und Laboe an der

Ostsee. Dafür sind Käufer bereit, hohe Preisforderungen zu akzeptieren. Für ein freistehendes Einfamilienhaus in Heikendorf zahlten Käufer im vergangenen Jahr im Schnitt bis zu 1,6 Mio. Euro, für eine Eigentumswohnung bis zu 5.500 €/qm. Unter Studenten und Universitätsangehörigen sind insbesondere Altbauwohnungen in den Vierteln Ravensberg, Schrevenpark und Düsternbrook sehr begehrt. Neben der 1a-Lage legten Kaufinteressenten auch bei der Ausstattung Wert auf hohe Standards. Bei Eigentumswohnungen sei vor allem die energetische Beschaffenheit ein wichtiges Kaufkriterium, so Marschke. Die Käufer kommen überwiegend aus der Region. Mietinteressenten zieht es hingegen aus ganz Deutschland in die maritime Studentenstadt. Die Folge: Es wird weiterhin fleißig gebaut. □



Norddeutschland

Alte Leipziger kauft Geschäftshaus in Osnabrück

Die dbi-Immobiliengruppe hat das in der Osnabrücker City gelegene Geschäftshaus Große Straße/Neumarkt an die Alte Leipziger Lebensversicherung verkauft. Cityjung war vermittelnd tätig. Die Immobilie verfügt über mehr als 5.000 qm Gesamtnutzfläche. Hauptmieter sind H&M (3.500 qm), die regionale Bäckereikette Coors sowie ein Panorama-Café.

„Personal“-Profi kauft in Walsrode

Die Okando Holding GmbH hat in Walsrode eine Immobilie mit 1.714 qm Gesamtnutzfläche gekauft. Das Objekt verfügt über 1.290 qm Hallenfläche, 254 qm Bürofläche, 61 qm Sozialfläche und 109 qm Lauf-Nebenfläche. Das Grundstück an der Uetzinger Straße 4 ist 3.740 qm groß. Okando ist ein Bildungs- und Personalunternehmen, das umfassende Lösungen zum Thema Personal anbietet. Geplant ist an dem Standort ein Bildungszentrum mit technischer Akademie und Hochschule. Engel & Völkers Commercial Bremen war vermittelnd tätig.

Hamburg

Neue Mieter im Hamburger „Berliner Bogen“

Der „Berliner Bogen“ in der Hamburger City-Süd hat zwei neue Mieter und ist damit wieder voll vermietet. Körber wird seine Zentrale in das Gebäude verlegen und dafür langfristig 6.000 qm angemietet. Weitere 2.300 qm Fläche wurden von der US-amerikanischen Xerox-Gruppe gemietet, die ihre Flächen im Dezember 2014 bezogen hat. Der insgesamt 32.000 qm große „Berliner Bogen“ war Ende 2011 von Competo Capital Partners für zwei institutionelle Investoren (Family Office, Stiftung) erworben worden.

Einzelhandel Hamburg

Fetter Konsumtempel

Das Harburger Phoenix-Center erhält noch mehr „Fressmeilen“, um auch künftig attraktiv zu bleiben

Die Arbeiten für die Erweiterung des Phoenix-Centers in Hamburg-Harburg gehen voran: Bis Frühjahr 2016 erhält die Einkaufsgalerie im Basement rund 2.500 qm zusätzliche Verkaufsfläche – unter anderem für einen Food-Court mit zwölf Gastronomieanbietern und 300 Sitzplätzen. Rund 30 Millionen Euro investieren die Projektpartner ECE, Deutsche Euro-Shop und B&L in die Erweiterung. Das 2004 eröffnete Phoenix-Center verfügt bisher auf drei Ebenen über etwa 26.500 qm Verkaufsfläche mit rund 110 Fachgeschäften. Zu den Ankermietern zählen unter anderem ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media-Markt), Modeanbieter (H&M, C&A, Sinn Leffers) und ein Lebensmittelmarkt (Rewe). Das langfristige Management des Phoenix-Centers liegt in den Händen der ECE. Im Zuge der Erweiterung wird die Ladenstraße im Basement zu einer dreieckigen Triangel-Mall ausgebaut – und bekommt damit den gleichen Verlauf wie die Ladenstraßen im Erd- und Obergeschoss.



Das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg: 30 Mio. Euro pumpen ECE, Deutsche Euroshop und B&L in die Erweiterung des Centers (Foto: ECE)

Das Phoenix-Center liegt zentral zwischen dem Harburger Bahnhof und der Fußgängerzone. Es ist Anziehungspunkt für den Süden Hamburgs und die umliegende Region. Im Einzugsgebiet leben etwa 680.000 Menschen. Der Fern- und S-Bahnhof Harburg sowie der zentrale Busbahnhof befinden sich direkt am Center und sorgen für eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Für Besucher, die mit dem Auto kommen, stehen im Phoenix-Center nach Abschluss der Erweiterung rund 1.400 Stellplätze bereit. □



Hamburg

Prelios zieht in die Hamburger City

Prelios Immobilien Management hat neue Büroflächen an der Dammtorstraße in zentraler Hamburger Innenstadt bezogen. Die Büroflächen am früheren Standort in Hamburg-Blankenese werden im Auftrag der Eigentümerin Hesse Newman neu vermietet. Die Verwaltung des Quartiers Blankenese Bahnhofplatz wird weiterhin von Prelios wahrgenommen. Der Büroumzug ist Teil der Neupositionierung von Prelios.

Hamburg hofft auf Olympia

Die erste Hürde ist genommen: Hamburg hat das o.k. des Deutschen Olympischen Sportbundes (DOSB) erhalten, sich für die Sommerspiele 2024 oder 2028 zu bewerben. Jetzt muss die Hansestadt die zweite Hürde nehmen: Ihre Bürger dürfen im Herbst darüber abstimmen, ob sie die Spiele in der Stadt haben wollen. Bei aktuellen 64 % Zustimmung, dürften die Chancen gut stehen. Und dann wird es teuer für die Hanseaten: Mindestens 10 Mrd. € soll das mehrwöchige Sportereignis kosten.

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

Bye, bye, Fehmarnbelt

Neues von unserem Lieblingsprojekt Nummer 2 (nach der Elbphilharmonie): Die Schönrechnerei geht weiter. Die dänische Regierung hat kürzlich zugegeben, dass die geplante Fehmarnbeltquerung gut 25% teurer wird, als prognostiziert – und die 19 km lange vierspurige Autobahn plus Bahngleisen rund 7,4 Mrd. € kosten soll. Vor einem Jahr waren es noch 5,5 Mrd. €. Nach jüngsten Erkenntnissen deutscher Bundestagsabgeordneter wird aber auch das nicht reichen. Inklusive des noch zu bauenden Verkehrsanschlusses auf deutscher Seite ist es sehr wahrscheinlich, dass die Gesamtkosten mehr als 10 Mrd. € betragen werden. Ungefähr die Summe, die Kritiker des Projektes schon vor Jahren ins Spiel gebracht haben – und dafür stets als Modernisierungsverhinderer abgekanzelt wurden. Die SPD-Bundestagsabgeordnete Bettina Hagedorn war auch schon immer gegen das Mammut-Projekt, weil aus ihrer Sicht kein Bedarf an einer festen Querung über den Belt besteht – „dank der Fährverbindung, die im 30-Minuten-Takt, die 650 Menschen auf Fehmarn gute Arbeit gibt“. Deshalb hat sie auch 2009 gegen den Staatsvertrag mit Dänemark gestimmt, der als Grundlage für das grenzüberschreitende Bauprojekt diente. Sie ist sicher, dass die gesamte Kalkulation in sich zusammenbrechen wird „wie ein Kartenhaus“, sagte sie gegenüber der taz.

Unternehmen, die in dieser Ausgabe genannt werden

Adler Real Estate (3), alfatraining Bildungszentrum e.K. (6), Alte Leipziger Lebensversicherung (15), Angermann Real Estate (10), B&L (15), Becken Gruppe (9,10), Berlinovo (3), BGP (3), C&A (15), C.J. Schmidt (12), Carlyle (10), Competito Capital Partners (15), Coors (15), CR Investment (6), dbi-Immobilien Gruppe (15), Deutsche Euroshop (15), DIH (6), DOSB (16), ECE (15), Engel & Völkers (2,6,13,14,15), Euler Hermes (10), fotolia (9,10), German Property Centre (8), Goodgames Studios (10), Grossmann & Berger (6,13), H&M (15), Hamburg Trust (9), HannIT (6), Hannover Leasing (5), Hertie (6,11), Hesse Newman (16), Hochtief (7), HSH Nordbank (9), IBA Hamburg GmbH (12), immonet (7), JLL (1,2,3,4,13), Körber, (15), Kubus-Gruppe (14), McGarrell Reilly (9), McGrath-Gruppe (8,9), Media Markt (15), MPC Capital (10), Newtown Gruppe (10), Okando Holding GmbH (15), Oxford Properties (3), Prelios Immobilien Management (11,15), Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH (10), Quantum Immobilien (10), Randalswood (8,9), Real I.S. (4), Rewe (12,15), SinnLeffers (15), Stadthafen-Immobilien GmbH (14), taz (13), Union Investment (3), VBG (9), Westgrund AG (2), Xcenda GmbH (6), Xerox-Gruppe (15), Zech-Gruppe (6).

Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden

Buchwaldt von, Hugo (13); Chychla, Sigmund (13); Erstmann, Vanessa (13); Hagedorn, Bettina (16); Hansen, Christian Frederik (13); Heidrich, Roman (3,4,13); Madden, Dennis (8,9); Marschke, Hubert (14); McGrath, Patrick (9); Mörl, Martin (11,12); Schenck von, Christoph (13); Stolz, Frank (13); Wulff, Otto (9).