

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 27 | 03. KW | 20.01.2016 | ISSN 1860-6369

Hamburg

Polis gegen Plebs – Hamburg muss Flüchtlingsunterkünfte bauen, mit dem Volk oder gegen das Volk Seite 2

Hamburg satt – Dem Bürovermietungsmarkt geht es bestens Seite 14

Eine Erfolgsgeschichte – Philips hat ein neues Headquarter und bleibt Hamburg erhalten Seite 16

Hamburger wachsen weltweit – Union Investment investiert immer mehr in „Übersee“ Seite 17

Norddeutschland

Ambulant vor stationär – Zu wenig „betreutes Wohnen“ könnte bald teuer werden für die Kommunen Seite 4

Stadtteil für alle – An der Seelhorst im niedersächsischen Hannover entsteht ein besonderes Wohnquartier Seite 5

Ungleiches Wohnen – In Hannover lebt ein Drittel der Bürger in Ein- und Zweifamilienhäusern – statistisch gesehen Seite 6

Meck-Pomm auf Rekordkurs – Die Übernachtungszahlen steigen weiter – auch in der Nebensaison, den „Bergvölkern“ sei Dank Seite 7

Bayern shoppen im Norden – Real I.S. kauft einen Konsumtempel in Rostock S. 13

Lecker Gummi aus Boizenburg – Der Standort in Meck-Pomm wird weiter ausgebaut Seite 18

Erst Tanke, dann Gewerbe – Der LogIn Park in Elsdorf wächst Seite 19

Im Gespräch mit ...

„Es muss nicht immer Backstein oder Klinker sein“, **Torben Juul**, Architekt und Partner von ZESO Architects in Kopenhagen S. 10

Zu guter Letzt

Das letzte Elbphilharmonie-Versprechen – gebrochen ... Seite 20

Impressum

20

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das neue Jahr hat begonnen, die Probleme bleiben dieselben. Hamburg will/muss, wie alle anderen Städte auch, dringend Flüchtlingsunterkünfte bauen. Damit das einfacher und schneller geht, wurde eine Gesetzesinitiative auf den Weg, die das Bauen vereinfachen soll. In den kommenden Tagen wird die Bürgerschaft darüber entscheiden... Teile der Bevölkerung haben das längst getan: Sie wollen mitmischen und vor allem Großunterkünfte verhindern. Ein Konflikt, der die Hansestadt auf Jahre hinaus beschäftigen wird.



Anderorts wird bereits über die Finanzierung des Ganzen gestritten: Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble will eine Benzinsteuern einführen, um die Kosten für Unterbringung, Ausbildung, Integration der Neubürger zu decken. In Niedersachsen denkt man sehr laut über eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer nach. Zuletzt war sie 2013 von 4,5 auf 5% gestiegen; jetzt könnte sie ganz schnell auf 6% und mehr ansteigen. Thüringen hat das heimlich, still und leise noch kurz vor Weihnachten parlamentarisch durchwinken lassen: ab 2017 zahlt man dort 6,5% Grunderwerbsteuer bei jedem Immobilienkauf, genauso viel wie in Schleswig-Holstein. Bremen, Hamburg und Niedersachsen liegen im Norden noch darunter – mal sehen, wie lange noch.

Aber, lassen Sie uns auch mal positiv in die Zukunft schauen: Da gibt es Immobilienexperten, die sich Gedanken machen, was man voneinander lernen kann – etwa bei der Gestaltung unserer Wohn- und Lebensräume. Auf Seite 10 können Sie lesen, was deutsche von dänischen Architekten unterscheidet. Und Matthias Klupp hat analysiert, wie und wo Seniorenwohnungen entstehen sollten. Und warum wir uns von alten Konzepten verabschieden müssen ... Seite 17

Wir wünschen Ihnen viel Lesevergnügen und viel Erfolg beim Umsetzen der guten Vorsätze in diesem Jahr,

Ihre

Susanna Bodewitz



Hamburg

Polis contra Plebs

Der Stadtentwicklungsausschuss der Hamburger Bürgerschaft hat eine Gesetzesinitiative für mehr Rechtssicherheit bei der Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften auf den Weg gebracht – mit Unterstützung von SPD, Grünen und Linken. Jetzt muss die Bürgerschaft zustimmen. Derweil organisieren sich die Bürgerinitiativen, um vor allem den Bau von Großunterkünften zu verhindern

Hamburg muss schnell viele Unterkünfte für Geflüchtete bauen. Hält der Flüchtlingsstrom an, muss Rot-Grün bis Ende des Jahres Plätze für etwa 80.000 Schutzsuchende schaffen. Die Proteste der Bürger gegen den Bau fester Flüchtlingsunterkünfte und die Entscheide der Gerichte zu ihren Gunsten sind dabei nur ein Hindernis. Ein weiteres: Die Hamburger Bauordnung. Deshalb wurde jetzt deren Änderung beantragt: Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung kann Hamburg auf die Anwendung des

Polizeirechts beim Bau neuer Unterkünfte weitestgehend verzichten. Das ist aus Sicht Olaf Duges, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Grünen Bürgerschaftsfraktion, eine gute Nachricht: „Die Anwendung von Polizeirecht sollte in einem Rechtsstaat die Ausnahme sein. Wir wollen stattdessen die durch das neue Bundesbaurecht entstandenen Möglichkeiten bei der Planung und Errichtung von Flüchtlingsunterkünften voll ausschöpfen.“ ►



Wir investieren in Entwicklung

RAHLFS IMMOBILIEN ist ein norddeutscher Projektentwickler, der im Bereich Fachmärkte, Arzthäuser, Büro- und Wohnimmobilien aktiv ist. Das Unternehmen konzipiert Standorte auf Maß. Die Interessen der Städte und Gemeinden werden mit denen zukünftiger Nutzer und Investoren abgeglichen und die beste Lösung realisiert.

Rahlfs Immobilien GmbH

Lindenstraße 30
31535 Neustadt

Tel. 05032 9820-0
info@rahlfs.eu
www.rahlfs.eu





Hamburg

Hamburg baut weiter

Der rot-grüne Senat hat die Zahlen der Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2015 veröffentlicht. Mit 9.560 Wohneinheiten übertrifft das Ergebnis die Zielvorgaben in Höhe von 6.000 Einheiten um rund 60%. Das ist aus Sicht der Grünen Bürger-schaftsfraktion ein positives Zeichen für die Entwicklung am Hamburger Wohnungsmarkt: „... Mit dem fast historisch hohen und voraussichtlich weiteren Anwachsen der demnächst bezugsfertigen Wohnungen kann die Mietpreisentwicklung gedämpft werden. Außerdem besteht die Chance, die geplanten Siedlungen für die Flüchtlinge früher von der zunächst überdurchschnittlichen Belegung von fünf Personen je Wohnung zu entlasten“, **Olaf Duge**, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Hamburger Grünen Bürgerschaftsfraktion.

Privatleute investieren in Harburg

Das Büro- und Geschäftshaus in der Stader Straße 2-4 wurde Ende 2015 an zwei Hamburger Privatinvestoren verkauft. Dem Verkauf vorangegangen waren Abschlüsse von neuen Mietverträgen, unter anderem mit einem Bildungsinstitut, das in Kürze dort einziehen wird. Die Investoren beabsichtigen, die Gewerbeimmobilie in Stadteillage mit einer Nutzfläche von 2.000 qm und Tiefgarage, langfristig in den Bestand zu nehmen und weiter zu entwickeln. „... Die gute Lage in Hamburg-Harburg macht gute Bestandsimmobilien höchst attraktiv, wenn Investoren eine langfristige Anlagemöglichkeit suchen“, erläutert Julian Fehrmann, der zuständige Projektmanager der Süderelbe AG, die den Abschluss vermittelt hat. Vorab wurden dazu auch Mieter akquiriert. Der Immobilienservice ist Bestandteil des Unternehmensservice der Süderelbe AG.

Faktisch heißt das: Künftig dürfen Bauvorhaben für die Errichtung von Unterkünften auch ohne das Vorliegen einer Baugenehmigung beginnen. Es reicht aus, wenn eine „Wahrscheinlichkeit zur Erteilung einer Genehmigung“ vorliegt. Das stößt nicht überall auf Gegenliebe. Die Bürgerinitiative VIN Rissen im Hamburger Norden sieht fatale Auswirkungen: „Aufgrund dieser weiteren Verschärfung der Rechtslage wird erneut deutlich, dass die Regierungsfractionen ... kein Interesse an einem Dialog mit den Bürgern auf Augenhöhe haben“, heißt es von Seiten der VIN. Sie sind nicht die einzigen, die sich um die Bürgerrechte sorgen. In diesem Monat haben sich sieben Hamburger Bürgerinitiativen unter dem gemeinsamen Dachverband „Initiativen für erfolgreiche Integration in Hamburg“ zusammengeschlossen, um „gegen die konzeptlose Flüchtlingspolitik des Ersten Bürgermeisters Hamburgs“ vorzugehen. Die Initiativen lehnen den von **Olaf Scholz** und dem Hamburger Senat eingeschlagenen Weg zum Bau von Großunterkünften für Flüchtlinge ab: „Wir fordern nicht ‚Keine Flüchtlinge‘, wie uns oft von der Politik unterstellt wird, sondern erwarten und stehen für einen transparenten und nachhaltigen Umgang mit dem Thema – im Interesse der Flüchtlinge und der Bürger“, sagt der Vorsitzende



Olaf Scholz (Foto: hamburg.de)

der Initiative Lebenswertes Klein-Borstel.e.V., **Olaf Peter**. Die Gründung des Dachverbandes sei die Reaktion auf die Politik von Olaf Scholz. Der Erste Bürgermeister polarisiere die Gesellschaft statt die Bürger in den betroffenen Gebieten in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Die Kritik der Bürgerinitiativen richtet sich vor allem auf den Bau von Großunterkünften. „Daran hat auch die jüngste ‚Kehrtwende‘ des Senats nichts substantziell geändert. Die am 4. Januar verkündete ‚Abkehr von Großunterkünften‘ ist ein Etikettenschwindel, weil es unverändert bei den Planungen für Großunterkünfte bleibt. Die Gebietsverträglichkeit und die Möglichkeit, die Menschen zu integrieren, spielen erschreckenderweise weiterhin keine Rolle“, sagt der Sprecher des Dachverbandes, Klaus Schomacker. „Die Erfahrungen aus der Vergangenheit mit fehlgeschlagenen städtebaulichen Konzepten werden ignoriert. Stattdessen wiederholen Senatoren und Senatorinnen mantramäßig den Slogan, ‚dass die Integration durch die Anwohner bei gutem Willen schon funktionieren werde‘.“ Tatsächlich würden die immensen Kosten und die Folgen von fehlgeschlagener Integration das Gemeinwesen auf Jahrzehnte belasten, sind die Kritiker überzeugt. □



Hamburg

Post-Pyramide weicht 200-Mio.- Euro-Projekt

Das ehemals für die Deutsche Post errichtete und inzwischen leerstehende Gebäude Überseering 30 ist von einem Joint Venture, bestehend aus der Otto Wulff Bauunternehmung, Hamburg Team und der Berliner Christmann Gruppe, erworben worden. Nach dem Rückbau soll auf dem Grundstück ein gemischt genutztes Quartier, davon 70% Wohnungen, entstehen. Verkäufer ist die Benino Investments Limited & Co. aus Berlin. Bereits im Sommer 2015 wurde ein zweistufiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem das Hamburger Büro KBNK Architekten als Sieger hervorging. Das Bebauungsplanverfahren soll Mitte 2017 abgeschlossen sein. Geplant ist der Bau von insg. ca. 66.000 qm Bruttogeschossfläche oberirdisch. 48.000 qm davon werden für den Wohnungsbau verwandt, der zu einem Drittel geförderter Wohnungsbau sein wird. Auf 18.000 qm entstehen Gewerbeflächen. Der Abriss des Gebäudes ist bereits für Anfang 2017 geplant. Das Investitionsvolumen liegt bei 200 Mio. €.

Sparkassen-Dienstleister zieht in die City Süd

S-Servicepartner wird Ankermieter im „Sonnin Hof“ in der Hamburger City-Süd. Mit 750 Mitarbeitern zieht der Sparkassen-Dienstleister im Laufe des kommenden Jahres in das Gebäude der ehemaligen Schokoladenfabrik, das von IVG Immobilien vermietet wird. Man habe einen langfristigen Mietvertrag mit Option auf Verlängerung über 10.300 qm Bürofläche ausgehandelt, teilt die IVG mit. Damit ist im Gebäude in der Sonninstraße 24–28 gut die Hälfte der verfügbaren Büroflächen belegt.

Betreutes Wohnen

Ambulant vor stationär

Auch norddeutsche Kommunen sind nicht ausreichend auf die älter werdende Bevölkerung eingestellt. Nirgends kann man den Bedarf an so genanntem „betreutem Wohnen“ decken. Das könnte bald richtig teuer werden

Überraschend ist das Ergebnis nicht: Die Kommunen in Deutschland sind nicht ausreichend auf die älter werdende Bevölkerung vorbereitet. Bis auf Frankfurt am Main und Leipzig kann keine einzige Kommune den Bedarf an so genanntem „betreutem Wohnen“ abdecken. Insgesamt fehlen in den 30 größten Kommunen rund 70.000 betreute Wohnungen – so die aktuelle Untersuchung von Terragon. Für die Berechnung des Versorgungsgrades wurde die Statistik der Einwohnerzahlen der Städte von Senioren über 70 Jahren erfasst. „Diese Altersgruppe repräsentiert erfahrungsgemäß die Hauptnachfragegruppe für betreutes Wohnen“, sagt **Michael Held** (Foto), Geschäftsführer von **Terragon Investment**. „Die Situation ist umso bedauerlicher, wenn man bedenkt, dass die meisten Menschen zuhause alt werden wollen, was auch die Kosten für die Kommunen senken würde. Die eigene Wohnung ist für Pflegebedürftige aber nur dann förderlich, wenn sie auch altersgerecht ist.“



Foto: Terragon

So bezifferte die Prognos-Studie „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnanpassung“ vom März 2014 das Einsparpotenzial der Kommunen bei konservativer Schätzung auf 600 Mio. € jährlich. Ein Betrag, der sich bis 2030 auf 1 Mrd. € erhöhen wird. „Voraussetzung dafür ist aber eine flächendeckende Versorgung mit altersgerechten Wohnungen“, so Held.

Doch da sieht es düster aus: Auch norddeutsche Städte können bei der Untersuchung nicht bedingt glänzen. So gilt bei der Verteilung, rein statistisch, dass in Hamburg und Hannover auf 100 Über-70-Jährige etwa gut sechs betreute Wohnungen kommen. In Kiel sind es nicht mal mehr sechs, in Braunschweig gut fünf und in Bremen nur noch magere drei Wohnungen. Zum Vergleich: In Frankfurt und Leipzig kommen auf 100 Über-70-Jährige etwa zehn betreute Wohnungen. Das durchschnittliche Angebot für betreutes Wohnen der Top-30-Städte liegt bei 4,5%. Damit lägen die norddeutschen Großstädte bis auf Bremen noch im oberen Drittel. Aber: „Der unterschiedliche Versorgungsgrad in den Kommunen zeigt noch nicht den tatsächlichen Bedarf an betreutem



Norddeutschland

Entwürfe für Neubauten am Klosterwall

Aug. Prien hat erste Entwürfe für die umstrittene Überplanung der City-Hochhäuser am Klosterwall erarbeiten lassen. Sie stammen aus dem Büro KPW Papay Warncke und Partner und sehen ein Hotel mit 200 Zimmern, gut 19.000 qm Bürofläche sowie 9.200 qm frei finanzierten und 5.100 öffentlich geförderten Wohnraum vor. Zudem sind knapp 3.000 qm Laden- und Gastronomiefläche geplant. Anfang November hatte Aug. Prien den Zuschlag im Gebotsverfahren erhalten. Am 2. März entscheidet die Bürgerschaft über den Verkauf. Nach Informationen des „Hamburger Abendblattes“ liegt das Gebot von Aug. Prien bei 35,2 Mio. €. Die denkmalgeschützten Häuser sollen ab 2018 abgerissen werden.

Wohnen“, erklärt Held. Um den zu ermitteln, hat Terragon die gegenwärtige Pflegeversorgungsquote als Vergleichswert herangezogen. In den Top-30-Städten liegt diese bei 7,1%. Durch die Verwendung dieses Wertes kann ein Überschuss beziehungsweise Defizit an betreuten Wohnungen erfasst werden. Demnach erzielen Frankfurt und Leipzig als einzige Städte in den Top-30 einen Überschuss. In allen anderen Städten besteht ein erheblicher Bedarf an betreuten Wohnungen.

Warum ist das so? „Die großen Unterschiede dürften auf die unterschiedliche politische Gewichtung des Themas zurückzuführen sein“, ist Held sicher. „Fest steht, dass die Versorgungssituation nur mit einer aktiven Politik verbessert werden kann.“ Seiner Einschätzung nach braucht Deutschland mehr betreute Wohnungen, vor allem der Neubau von barrierefreien Wohnungen sollte angekurbelt werden.

„Das könnte man erreichen, indem man beispielsweise Grundstücke im kommunalen Besitz bei Verkauf mit der Auflage verknüpft, barrierefreie Wohnungen zu verwirklichen.“ Kommunen könnten zudem Priorität bei der Bearbeitung entsprechender Bauanfragen und Baugenehmigungen einräumen. Darüber hinaus sollt der Bund das KfW-Programm „Altersgerechter Umbau“ für den Neubau öffnen und das Programm von zinsgünstigen Krediten auf Baukostenzuschüsse sowie steuerliche Förderung von barrierefreien Wohnungen erweitern. □

Niedersachsen

Stadtteil für alle

Mit dem „Anna-Vitalquartier“ an der Seelhorst soll in den kommenden Jahren eines der größten Wohnquartiere Hannovers auf dem Gelände des Annastifts entwickelt werden

Direkt an der Seelhorst, Hannovers Stadtwald, entstehen 400 Wohneinheiten für rund 1.000 Menschen. Gemeinsam mit der Diakovere – einem neuen Zusammenschluss der diakonischen Stiftungen Annastift, Friederikenstift und Henriettenstift (gemeinsamer Jahresumsatz: 330 Mio. €) – entwickelt **Terragon Investment** ein Wohnquartier, das den Anspruch hat, ein „Stadtteil für alle“ zu sein. Geplant ist kein reines Wohnquartier für Senioren oder Menschen mit Behinderung, sondern vielmehr ein Wohngebiet für generationsübergreifendes Zusammenleben. So sind etwa Wohngruppen für Jugendliche und Erwachsene ebenso geplant wie Einzel- und Familienapartments. Auch eine Kita ist vorgesehen. Das gesamte Areal wird barrierefrei

ausgestattet. Ein Quartiersmanagement ist ebenfalls vorgesehen. Zudem sollen die Bewohner die Möglichkeit erhalten, schnell und einfach auf Pflege- und andere Hilfsleistungen zurückzugreifen. Dafür soll auch die vorhandene Infrastruktur des angrenzenden Annastifts genutzt werden können. Die Wohnungen werden eine Fläche von durchschnittlich 70 qm haben. Zudem wird es Rollstuhl gerechte Wohnungen geben, bei denen Pflege und andere Services inbegriffen sind. Das Annastift wird zusätzliche Serviceleistungen am Standort anbieten: eine Wäscherei, eine Schülerhilfe, eine Nachmittagsbetreuung und einen Hausmeisterservice. Eine Cafeteria sowie ein Imbiss sind ebenfalls geplant. □



Meinungssplitter

„Mit dem neuen Headquarter haben wir den reinen Fabrikstandort umfassend erweitert und so ein ‚Wahrzeichen‘ für Philips in Hamburg geschaffen ... Neben der unmittelbaren Nähe zum Flughafen ist die Kombination von Vertrieb mit der Forschungs-, Entwicklungs- und Fertigungsstätte ein großer Vorteil, der auch bei Kundenbesuchen sehr gut genutzt werden kann“, **Diedrich Dirks**, Geschäftsführer DMC und Business Leader GTC.

„Wir sparen in allen Ressorts ... Es gibt zusätzliches Personal für Flüchtlinge, aber weiterhin gibt es geregelten Personalabbau in der Verwaltung. Wir sind auch nicht bei jeder Drittmittelfinanzierung dabei, und wir können uns keinen rein staatlich finanzierten Wohnungsbau mehr leisten. Gebaut wird aber – das ist sicher“, **Karoline Linnert**, Vizebürgermeisterin und Finanzsenatorin in Bremen, Grüne

„Die Elbphilharmonie wird ein Haus für alle! Das war von Anfang an die Grundlage der Planungen, und wir setzen dies um. In den ersten zwei Jahren werden alle Hamburgerinnen und Hamburger kostenlos die Plaza des neuen Hamburger Wahrzeichens besuchen können. Dies wird sicher viele mit dem Konzerthaus versöhnen“, **René Gögge**, kulturpolitischer Sprecher der Grünen Bürgerschaftsfraktion in Hamburg

„Wir sehen viel Bewegung bei größeren Transaktionen. Noch vor vier bis fünf Jahren waren Großvolumige Deals, wie wir sie jetzt erleben, eher eine Seltenheit“, **Richard Winter**, Niederlassungsleiter JLL Hamburg zum Investmentmarktergebnis 2015.

Hannover

Ungleiche Wohnverhältnisse

In Hannover wohnt durchschnittlich ein Drittel der Bürger in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Allerdings gibt es nur wenige Stadtteile, in denen sich dieses Verhältnis auch so finden lässt

Schon vor zwei Jahren hat Hannover 9.892 Fragebögen mit 51 verschiedenen Fragen an seine Bewohner verschickt. Kürzlich wurden die Ergebnisse auf Stadtteilebene heruntergebrochen. Hier die interessantesten Ergebnisse zum Thema „Wohnen“: Durchschnittlich ein Drittel der hannoverschen Familien wohnt in Ein- oder Zweifamilienhäusern, fast alle anderen in Mehrfamilienhäusern. Allerdings gibt es nur wenige Stadtteile, in denen sich dieses Verhältnis so finden lässt, etwa in Kleefeld, Wülfel, Ricklingen, Burg, Leinhausen und Marienwerder. In Calenberger Neustadt, Oststadt, Nordstadt und Hainholz wohnt höchstens jede zehnte Familie in einem Einfamilienhaus.

Am südöstlichen Stadtrand in Lahe, Isernhagen--Süd und Wülferode zeigt sich ein umgekehrtes Bild: 58% der Familien wohnen zur Miete, 40% sind Eigentümer ihrer Wohnräume. Die meisten Mieter gibt es in Calenberger Neustadt, List, Vahrenwald, Südstadt, Linden, Limmer, Herrenhausen, Nordstadt und Hainholz (mindestens 70%). Die meisten Eigentümer sind in Lahe (87%), Isernhagen-Süd (78%), Kirchrode (70%), Seelhorst (69%) und Oberricklingen zu finden (68%).

Für die Familienstatistik wurde auch nach Umzugsabsichten gefragt. Dabei zeigte sich, dass vor allem die Bewohner von Calenberger Neustadt, Mitte, Vahrenwald, Bemero-de, Mittelfeld, Ledeburg und Stöcken lieber in einen ganz anderen Stadtteil ziehen wollen. Stadtrand und Innenstadtnähe sind bei den Wohnungssuchenden dagegen gleichermaßen beliebt. Hannover weit wollen die Familien aber lieber in ein Einzelhaus umziehen (40%) und nicht in ein Mehrfamilienhaus (15%), weiteren 40% ist der Haustyp egal. □



Norddeutschland

Zentrum für Life Science in Greifswald

In der Hansestadt soll ein neues Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie entstehen und 240 neue Jobs in Vorpommern schaffen. Die Einrichtung soll als fachspezifisches Forschungs-, Dienstleistungs- und Gründerzentrum eine auf die Bereiche Bioökonomie und Plasmatechnologie ausgerichtete Infrastruktur für vorrangig kleine und mittlere Unternehmen bereitstellen. Im geplanten Betriebsteil „Plasma“ werden neben Büro- und Labor- auch Produktionsflächen zur Verfügung gestellt, um neue Plasmaanwendungen zu testen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen 30 Mio. €.

Mecklenburg-Vorpommern

Meck-Pomm auf Rekordkurs

Die Tourismuswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern ist mehr als zufrieden. Die Übernachtungszahlen steigen – selbst in der Nebensaison. Vor allem die Zahl der Schweizer und Österreicher soll künftig weiter steigen

„Wir sind auf Rekordkurs und können zum ersten Mal in diesem Jahr bei den Übernachtungen die 29-Millionen-Marke knacken ... Investitionen in touristische Einrichtungen und Hotels, aber auch in Radwege, Wasserwanderrastplätze, Strandpromenaden oder in zoologische Einrichtungen, machen sich immer mehr bemerkbar“, so **Harry Gla-we**, Minister für Wirtschaft, Bau und Tourismus.

Auch in der Nebensaison zwischen November und März verzeichne das Urlaubsland Mecklenburg-Vorpommern in fast jedem Monat mehr als eine Million Übernachtungen. Die Regionen im Landesinneren Mecklenburg-Vorpommerns tragen mit jährlich mehr als



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
REWEBA UND INVESTMENT

Tel. 0421 / 173 93 50



Eine Immobilie von
**Union
Investment**



Mecklenburg-Vorpommern: geprägt von Badeorten und einer unverwechselbaren Seenlandschaft (Foto: fotolia)

Norddeutschland

LAV verkauft Wohnungen in Celle

Die LAV Liewald Anlage- und Vermögensverwaltung hat ein Portfolio in Celle mit 72 Wohneinheiten und einer Fläche von rund 6.500 qm an die BelaVita-Wohnen veräußert. Damit findet ein Projekt, das die beiden Partner in den vergangenen 12 Monaten umgesetzt haben, einen erfolgreichen Abschluss. Die LAV hatte das Portfolio im Dezember 2014 mit deutlichem Sanierungsbedarf und einem Leerstand von gut 40% von einem Finanzinvestor übernommen. Mit den erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung und Wertsteigerung der Wohnanlage wurde die BelaVita-Wohnen in diesem Bereich beauftragt. Nachdem diese in den vergangenen Monaten aktiv mit dem Bestand gearbeitet hat, ist es ihr gelungen, den Leerstand signifikant zu vermindern und die Mieteinnahmen deutlich zu steigern.

sieben Millionen Übernachtungen etwa ein Viertel zum gesamten touristischen Aufkommen des Landes bei. Beim ländlichen Tourismus innerhalb Ostdeutschlands erreicht Mecklenburg-Vorpommern einen Anteil von mehr als 40%.

Im Zeitraum von Januar bis September wurden nach bisherigen Angaben des Statistischen Amtes insgesamt 24,7 Millionen Übernachtungen (+2,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum) und 6,0 Millionen Ankünfte (+2,2%) registriert. Die Reisegebiete Rügen/Hiddensee, Mecklenburgische Ostseeküste und Vorpommern lagen im Zeitraum Januar-September 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Plus. Am stärksten stiegen die Ankünfte (+4,0%) und Übernachtungen (+5,0%) im Reisegebiet Vorpommern. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den ersten neun Monaten des Jahres lag bei 4,1 Tagen.

Zwischen Januar und September 2015 wurden auch 877.000 Übernachtungen internationaler Gäste verbucht, was einem Wachstum von 2,1% entspricht. „Wir müssen unser Land weiter bekannt machen und die Aufmerksamkeit der Alpenbewohner vom Mittelmeer Richtung Ostsee und gewissermaßen von den Bergseen zur Seenplatte lenken. Insbesondere in der Schweiz und Österreich werben wir verstärkt für das Urlaubsland und den Wirtschaftsstandort Mecklenburg-Vorpommern“, so Glawe. Eine neue Direktverbindung mit dem Flugzeug von Basel nach Rostock-Laage macht es Schweizern in der kommenden Saison noch einfacher, die Alpen gegen die Ostsee zu tauschen. Zudem ist es gemeinsam mit dem größten österreichischen Reiseveranstalter Eurotours



Hamburg

Stoppt Amazon Pläne für innerstädtisches Logistikzentrum?

Amazon hat seine Pläne für ein kleines innerstädtisches Logistikzentrum in Hamburg-St. Georg offenbar vorerst gestoppt. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung für eine Fläche im „Berliner Tor Center“ (BTC) sei zurückgezogen worden, sagte ein Sprecher des Bezirksamts Hamburg-Mitte dem „Hamburger Abendblatt“ (HA). Ursprünglich wollte Amazon eine 2.500 qm Fläche in dem Bürokomplex zu Logistikzwecken anmieten. Laut HA, befindet sich die Hamburger Wirtschaftsförderung nun in Gesprächen mit Amazon über alternative Standorte, etwa in Hammerbrook oder Billbrook.

Gruner + Jahr mietet im HTC

Der DPV Deutsche Pressevertrieb zieht ins „Hanseatic Trade Center“ in Hamburg und mietet dort 3.000 qm Bürofläche. Das zu Gruner + Jahr gehörende Unternehmen wird die Flächen Am Sandtorkai 74-75 im Sommer beziehen. Das Objekt gehört zum Orion €pean Real Estate Fund IV. Dieser wird von Goldbeck Procenter beraten.

Schroders kauft Medienpark in Winterhude

Schroder Real Estate hat den „Medienpark Kampnagel“ in Winterhude gekauft. Der Komplex umfasst eine Gesamtmietfläche von 29.000 qm verteilt auf vier Gebäude, davon 23.000 qm Bürofläche. Er ist zu über 90% vermietet bei einer gewichteten durchschnittlichen Vertragslaufzeit von vier Jahren.

gelingen, über die Sommermonate 2016 die vorhandene Linz-Rostock-Verbindung zu bestätigen und deren Kapazität zu erhöhen. Hinzu kommt, dass die Insel Usedom ab dem kommenden Frühjahr aus Zürich sowie Bern (via Basel) angefliegen wird und der Nachtzug CityNightLine von Zürich häufiger in die Seenplatte und an die Ostsee verkehrt.

Das Land will künftig auch noch mehr Erstbesucher aus „entfernteren Quellmärkten“ für einen Urlaubsaufenthalt gewinnen. Dazu soll das touristische Angebot für mehr Ganzjährigkeit ausgebaut werden. „Wir werden auch in diesem Jahr einen Schwerpunkt auf die Unterstützung Saison verlängernder Maßnahmen legen“, sagt Minister Glawe.

2015 wurden im Bereich der gewerblichen und touristischen Infrastruktur schon 48 neue Investitionsvorhaben mit insgesamt 48 Mio. € an Zuschüssen vom Wirtschaftsministerium bewilligt. Dadurch können laut Ministerium Investitionen in Höhe von 57 Mio. € umgesetzt werden (Stand Anfang Dezember). Die Mittel stammen unter anderem aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) sowie dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Geplante Projekte in diesem Jahr: der Rostocker Zoo mit dem Bau des geplanten Polariums. Zur Investitionsmaßnahme gehören der Bau einer neuen Eisbärenanlage (Polarium) für erwachsene Eisbären und deren Jungtiere sowie der Bau einer neuen Pinguinanlage. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 9,75 Mio. €. Der Zuschuss des Wirtschaftsministeriums beträgt voraussichtlich rund 8,78 Millionen €. Außerdem soll das touristische Radwegenetz weiter ausgebaut und mehr Wasserwandererastplätze angelegt werden. □

Neuigkeit in Kürze

Bremer Logistikimmobilie für Portfolio gekauft

TH Real Estate und Palmira Capital Partners haben ein Logistikobjekt für das Portfolio des Investoren-Club-Fonds German Logistics (ICF GLog) erworben. Verkäufer ist Dr. Holger Lessing als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Capreg Logistikzentrum Bremen Ltd. & Co. KG i.l. Das etwa 56.650 qm umfassende Lebensmittel-Distributionszentrum besteht insgesamt aus fünf angrenzenden Hallen und liegt auf einem 94.270 qm großen Grundstück. Das Objekt befindet sich unmittelbar an der Autobahn A 27 und A 1. Mieter ist ein Einzelhandelsunternehmen. Es handelt sich bereits um den achten Ankauf für den ICF GLog, den TH Real Estate und Palmira Capital Partners gemeinsam umgesetzt haben. Institutional Investment Partners (2IP) haben den Fonds für einen Investoren-Club initiiert.



Im Gespräch mit ...

Torben Juul, Architekt und Partner von ZESO Architects in Kopenhagen. Seit 2014 kooperiert das Unternehmen mit einem deutschen Partner, dem PBR Planungsbüro Rohling. Was Deutsche von Dänen lernen können ... und Dänen von Deutschen.

„Es muss nicht immer Backstein oder Klinker sein...“

Herr Juul, was unterscheidet einen dänischen von einem deutschen Architekten?

Juul: Wir arbeiten hier nach einer „High-Five“-Methode. Für uns bei ZESO ist es wichtig, Gebäude nicht nur nach ästhetischen und funktionalen Gesichtspunkten zu entwickeln, sondern auch Aspekte wie Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit gleichberechtigt zu betrachten. Hier in Deutschland, aber auch in Dänemark generell, ist diese Balance, auf die wir viel Wert legen, vielleicht noch nicht so ausgeprägt in den ersten Konzeptphasen. Unsere Zusammenarbeit mit PBR unterstützt diese Entwicklung, weil wir natürlich nicht mit allen deutschen Gegebenheiten – sowohl technisch als auch kulturell – vertraut sind. Da bedarf es schon der engen Zusammenarbeit zwischen Deutschen und Dänen. Und PBR ist für uns ein idealer Partner, weil das Unternehmen seine rund 500 Architekten und Ingenieure über ganz Deutschland verteilt hat. So bekommen wir auch regionale Unterschiede mit.

Wie müssen wir uns das in der täglichen Praxis vorstellen?



In der so genannten ersten Konzeptphase setzen sich alle an Planung und Bau Beteiligten mit dem Auftraggeber gemeinsam an einen Tisch. Da wird von Anfang an alles durchgesprochen – vor allem auch der Kostenfaktor berücksichtigt. Ein wichtiger Punkt, den Architekten sonst gerne mal aus den Augen verlieren. Wir bauen dann das „Machbare“ und nicht unbedingt das, was sich die Beteiligten im Einzelnen gewünscht haben. Wir sichern vielmehr ein starkes architektonisches Konzept ab, das wir auch verwirklichen können.

Sie sind hauptsächlich im Wohnungsbau engagiert. Wird in Dänemark grundsätzlich anders gebaut als hierzulande?

Deutschland hat schon eine sehr ausgeprägte Wohnkultur mit humanistischen Komponenten... Aber, in Dänemark wird vielleicht noch ein bisschen mehr Wert darauf gelegt, dass die Menschen sich in ihrer Umgebung auch wirklich zuhause und wohl fühlen. Das ist ein Grundsatz der dänischen Design Tradition. Dazu gehört zunächst das Gebäude selbst: Was für ein Gefühl habe ich, wenn ich die Haustür aufschließe

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 (einschließlich etwaiger Nachträge). 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: September 2015. HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach



und in das Treppenhaus komme? Ist das einladend, gemütlich? Häufig ist das hierzulande nicht der Fall – vor allem in größeren Wohnanlagen nicht. Das liegt beispielsweise an den Materialien. Wir arbeiten mit Materialien, die mehr Wärme ausstrahlen.

Jetzt denkt sicher so mancher an skandinavische Holzblockhütten-Romantik. So sieht es aber in der Kopenhagener Innenstadt wohl nicht aus ...

Nein, wir müssen auch auf engem Raum Wohnraum für viele Menschen schaffen, weil die Tendenz zum innerstädtischen Wohnen auch bei uns immer populärer wird. Aber, die Frage ist ja: Wie kann ich so viel Privatsphäre wie möglich und nötig schaffen. Eine Terrasse oder ein Balkon sind beispielsweise halböffentliche Flächen. Man will draußen sein, aber nicht unbedingt, dass einem jeder auf den Teller guckt. Wir haben es beispielsweise so gelöst, indem wir ein kleines Dach über die Terrasse und die Balkone gebaut haben, so dass es wie die Verlängerung des Gebäudes wirkt und dem Mieter nicht sofort das Gefühl vermittelt: Da ist ein Haus über mir, in dem noch dutzende andere wohnen – auch, wenn es faktisch so ist.

Das dürfte doch aber nicht zuletzt eine Kostenfrage sein...

Wir haben viele Beispiele aus der Praxis, die belegen, dass ein Bau durch solche Maßnahmen nicht unbedingt teurer werden muss. Das ist eine Frage des Planens und der intensiven Überlegung, bevor überhaupt gebaut wird. Dazu gehört auch, sich zu überlegen, wo man an anderer Stelle sparen könnte. Gutes Design muss nicht mehr kosten.

Wir dachten schon, Sie hätten das Bauen neu erfunden. Also, woran kann man in Dänemark sparen?

Etwa bei unserem Projekt „Lanternen“, 78 Studentenwohnungen mit ein beschränktem Kostenrahmen und als sozialer Wohnungsbau kategorisiert. Wir wollten für die jungen Leute, die ja häufig erst einmal allein in die neue Stadt kommen, möglichst viele informelle Treffpunkte außerhalb ihrer Apartments schaffen. Sowohl die Waschküche auch als Gemeinschaftsraum und der Gemeinschaftsküche sind solche Flächen; aber, sie liegen innerhalb des Gebäudes.



Von ZESO geplant: Apartmenthaus in Hillerød, Dänemark (Foto: Zeso)

Daher haben wir neben der Dachterrasse auch rundum laufende Balkone mit zusätzlichen Außen-Gemeinschaftsflächen zum Innenhof gebaut. Sie sind von jedem Zimmer aus begehbar. Wer rausgeht, kommt automatisch in Kontakt mit anderen. Die Barriere des begrenzten Balkons ist aufgehoben, und wir haben damit eine Verbindung zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum geschaffen.

Was wurde dafür geopfert?

Die Mehrkosten dafür haben wir bei der Fassade eingespart, die wir mit einem Material verkleidet haben, das eigentlich im Industriebau verwendet wird. Und das, obwohl wir in Dänemark noch strengere Umwelt- und Energiesparauflagen als in Deutschland haben. Damit haben wir schon mal gezeigt: Es muss nicht immer der Backstein oder Klinker sein. Es gibt durchaus neue Stoffe, die genauso geeignet, aber kostengünstiger sind.

Sind es solche Ideen, die Sie nach Deutschland transportieren wollen?

Wir haben in Dänemark den DGNB-Standard von Deutschland übernommen – und weiterentwickelt beziehungsweise auf unser Land angepasst. DGNB ist dabei für uns ein Werkzeug beim Bau von Immobilien. Im Mittelpunkt unseres Planens und Bauens steht nach wie vor der Mensch. Das ist es, was wir mitbringen und auch ein Ansatzpunkt für unsere Kooperation mit PBR. Wir haben einen Blickwinkel, PBR hat einen anderen Blickwinkel; so



Bayern shoppen im Norden

Real I.S. hat für seine institutionellen Investoren ein Shopping Center in Rostock erworben

Die Real I.S. hat für ihren Spezial-AIF Bayerische Grundvermögen VI (BGV VI) die Einzelhandelsimmobilie Kröpeliner Tor Center (KTC) in der Kröpeliner Straße 54 in Rostock von der Aberdeen Asset Management Deutschland AG erworben. Das Objekt auf einer Grundstücksgröße von rund 5.700 qm ist voll vermietet und umfasst vier ober- sowie drei unterirdische Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von knapp 20.000 qm. Diese verteilt sich auf insgesamt 42 Mieter. „Wir freuen uns, im Herzen Rostocks an einem erstklassigen Standort wie der Kröpeliner Straße zu investieren“, sagt Georg Jewgrafow, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG. „Die Hansestadt Rostock zählt mit ihrem großen Einzugsgebiet und dem jährlichen Zustrom an Touristen und Besuchern zum wichtigsten Einzelhandelsstandort in Mecklenburg-Vorpommern.“

Das KTC wurde in den Jahren 2006 bis 2007 im Zuge einer Quartiersentwicklung von Tenkhoff Properties erbaut und liegt in innerstädtischer Lage mit bonitätsstarken Ankermietern, darunter Saturn, Zara, New Yorker und Douglas. Auf den Einzelhandel entfällt mit rund 16.000 qm somit ein Großteil der Mietfläche. Daneben umfasst das KTC unter anderem auch ein Fitnessstudio mit etwa 1.800 qm und Büroflächen, welche knapp 1.000 qm ausmachen. Darüber hinaus gehören 185 Pkw-Stellplätze zum Objekt.

Der Spezial-AIF BGV VI richtet sich an institutionelle Investoren und hat das Ziel, ein diversifiziertes Portfolio aus Büro- und Handelsimmobilien, ggf. ergänzt um Logistikkimmobilien und Budget Hotels, aufzubauen. Es handelt sich um ein reines Euro-Portfolio mit Core- und Core+ - Investments in den Ländern der Euro-Zone, schwerpunktmäßig in Deutschland, Frankreich und Benelux.

können wir voneinander lernen. Das klappt bislang sehr gut.

Wie sieht denn für eine deutsch-dänische Kooperation eine moderne idealtypische Wohnung aus?

Die Wohnung muss sehr funktional sein, weil man ja auf immer weniger Wohnfläche alles unterbringen soll. Deshalb muss auch alles komprimiert werden. Damit die Wohnung aber trotzdem hell bleibt und größer wirkt, ist das Zusammenspiel von Tageslicht und Räumlichkeiten sehr wichtig. Der Schnitt einer Wohnung mit etwa 70 Quadratmeter muss daher einen offenen Küchen-Wohnbereich haben, damit es nicht zu klein wird und außerdem über Abstellkammern verfügen. In Kopenhagen verlangt der Gesetzgeber bei Neubau drei Quadratmeter Abstellfläche pro Wohneinheit. Da müssen wir von Anfang sehr funktional planen, zumal es immer häufiger keine Keller mehr gibt – und auch keine Tiefgaragen. Das macht das Bauen viel kostengünstiger. Dafür schaffen wir mehr Parkhäuser für die Anwohner. Je mehr individuelle Parkplätze wegfallen, desto mehr Flächen bleiben für Kinderspielplätze oder Parks, das ist aber eine städteplanerische Entscheidung.

Sind die Dänen grundsätzlich schon weiter bei zukunftsweisendem Wohnen als die Deutschen?

Wir sehen heute einen Trend zum Mehrgenerationenhaus, in dem die Menschen über mehrere Lebenszyklen im selben Gebäude oder zumindest im selben Quartier bleiben. Ich denke auch, wir sind beim Thema „Wohnen und Leben für Demenzkranke“ schon ein gutes Stück weiter als hierzulande. Jeder Neubau muss behindertengerecht gebaut werden. Wir wissen auch beispielsweise, dass Wohnraum für Demenzkranke nicht mit bestimmten Materialien und Farben ausgestattet werden darf. Etwa keine dunklen Fußböden, weil die Menschen sonst denken, sie fallen in tiefe schwarze Löcher. Auch automatisierte Lichtquellen verwirren Demenzkranke. Es müssen Lichtschalter da sein zum An- und Ausknipsen. Wir bauen gerade Pflegeheime für Demenzkranke; da gibt es Vieles zu bedenken. Aber auch unsere Stadträume für behinderte oder demenzkranke Menschen zu gestalten, ist ein großes Thema. □



Norddeutschland

Hamborner kauft EKZ in Lübeck von LBBW

Hamborner Reit hat von LBBW Immobilien das Haerder-Center in Lübeck für 50 Mio. € gekauft. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 6,5%. Das 2008 erbaute innerstädtische Einkaufszentrum umfasst 13.200 qm Mietfläche. Damit steigerte Hamborner sein Ankaufsvolumen auf 173 Mio. €, sodass die für 2015 gesteckten Akquisitionsziele erreicht wurden. 2015 wurden acht Objekte für insgesamt 16 Mio. € verkauft.

Zwei neue Hotels für die Innenstadt

Die UBM-Tochter Münchner Grund und Munich Hotel Invest planen in der Hamburger Innenstadt zwei Hotels mit insgesamt 574 Zimmern. Dafür wurde jetzt ein 3.760 qm großes Grundstück in der Eiffestraße gekauft. Der Bauantrag für den insgesamt 20.500 qm großen Komplex soll im Frühjahr 2016 eingereicht werden.

Hamburg

Hamburg satt

Die Vermieter von Büroflächen in Hamburg können zufrieden auf das vergangene Jahr zurückblicken. Dank zahlreicher Großabschlüsse kann die Hansestadt zum dritten Mal in Folge mit einem Gesamtergebnis jenseits der 500.000 vermieteten Quadratmeter glänzen

Auch wenn die Makler immer wieder mit leicht unterschiedlichen Zahlen aufwarten. In einem sind sie sich einig: 2015 war ein sehr gutes Jahr für den Bürovermietungsmarkt in Hamburg. Grossmann & Berger und JLL kommen auf rund 540.000 qm vermietete Büroflächen – knapp 3% mehr als im Vorjahr. Ausschlaggebend für die Vermietungsleistung waren vor allem fünf großflächige Abschlüsse mit mehr als 10.000 qm, die knapp ein Viertel des Umsatzes ausgemacht haben. Für dieses Jahr sehen die Experten allerdings deutlich weniger großvolumige Deals, so dass der Gesamtumsatz vermutlich unter dem diesjährigen Ergebnis liegen dürfte. ►



Ihre Strategie zum Erfolg

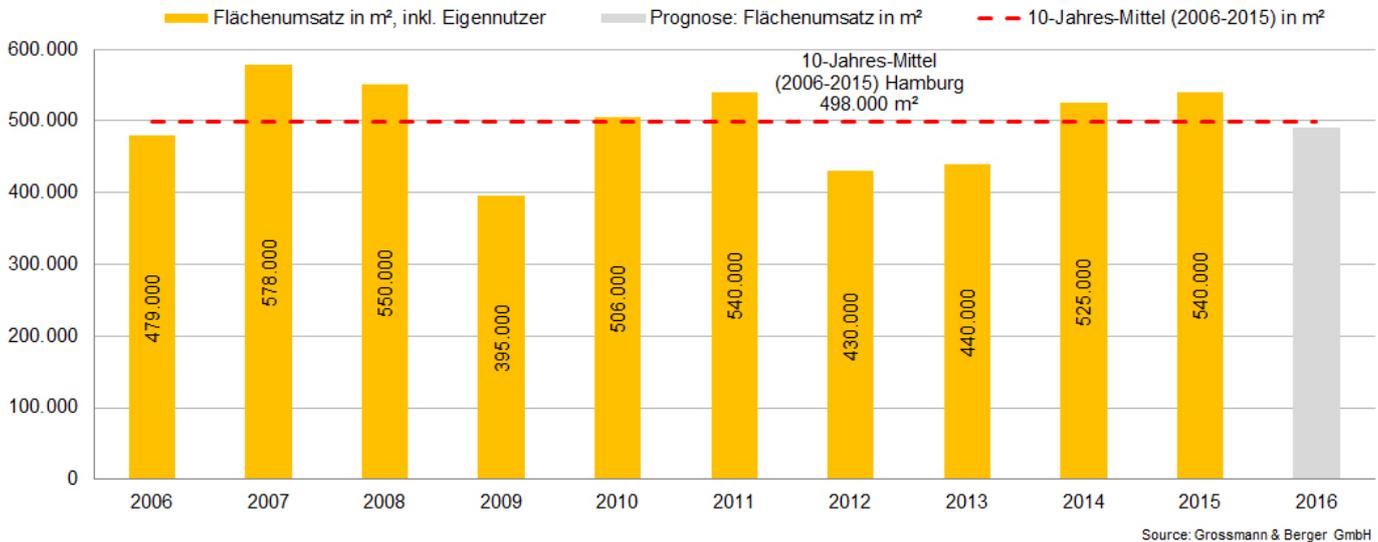
Etablierte Standorte

Erweitern Sie mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland Ihre diversifizierte Anlagestrategie

Im weltweiten Vergleich bietet der deutsche Immobilienmarkt hohe Standortqualitäten. Mit dem Real I.S. Themenfonds Deutschland diversifizieren institutionelle Anleger ihre Immobilienanlage. Der offene Immobilien-Spezial-AIF nach KAGB investiert in Core/Core+ Immobilien. Im Anlagefokus stehen dabei A- und B-Standorte in unterschiedlichen Bundesländern. Der Fonds streut dabei breit über verschiedene Nutzungsarten, Mieter und Vertragslaufzeiten.



Büromarkt Hamburg: Entwicklung des Flächenumsatzes



Nach Berechnungen von Grossmann & Berger (G&B) wurden 2015 auch rund 50.000 qm Bürofläche durch die Umnutzung in Flüchtlingsunterkünfte absorbiert. Diese Fläche wurde entsprechend aus dem Büroflächenbestand herausgerechnet. Bei der Umnutzung handelt es sich ausschließlich um Flächen, die zuvor am Markt als Büroflächen angeboten wurden. Die Belegung ehemaliger Einzelhandels- und Hallenflächen oder sonstiger Gewerbeflächen durch Flüchtlinge wurde nicht mit einbezogen.

Mehrere hochpreisige Abschlüsse ließen die Spitzenmiete im 4. Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 50 Cent auf 25,00 €/qm/Monat steigen. Obwohl die meisten Mietverträge im Preissegment bis 15,00 €/qm/Monat abgeschlossen wurden, ist aus Maklersicht auch im hochpreisigen Segment über 20 €/qm/Monat viel Bewegung. Kunden seien bereit, Mieten im oberen Preissegment zu akzeptieren, sofern Lage und Flächenqualität stimmten. So gibt es in der Hamburger City auch schon einen neuen Mietvertrag über 29 €/qm; der Mieter wird aber nicht vor 2018 einziehen, denn vorher ist das Gebäude gar nicht bezugsfertig.

Vor allem in der Innenstadt seien moderne Flächen Mangelware, so dass immer häufiger Mieter schon sehr früh zu einem Abschluss bereit seien, sagen die Hamburger Makler. Daran wird sich wohl auch künftig nichts ändern, denn die Innenstadt ist nach wie vor der beliebteste Büro-

standort. Insgesamt standen in Hamburg zum Jahresende kurzfristig rund 100.000 qm weniger Bürofläche zur Verfügung als im Vorjahr. Der Leerstand verringerte sich gegenüber 2014 von rund 798.000 qm auf etwa 698.000 qm. Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen lag laut G&B zum Jahresende bei nur noch 5,2% (JLL: 5,9%) bei einem Büroflächenbestand von 13,3 Mio. qm. Ende 2014 betrug die Quote noch 6%. □

Die fettesten Deals 2015:

Größter Vertrag war der Abschluss eines Versicherungsunternehmens über rund 39.000 qm in einer Projektentwicklung an der Gasstraße in Bahrenfeld, gefolgt von dem Teil-Kauf des ehemaligen Axel-Springer-Komplexes durch die Stadt Hamburg für das Bezirksamt Hamburg-Mitte (Caffamacherreihe 3, City) mit 32.000 qm im 1. Quartal. Mit jeweils knapp 20.000 qm waren die Verträge einer Bank in den „H2T Hamburg Two Towers“ (Lübeckertordamm 5) und der Finanzämter Hamburg im „Sonninkontor“ (Nordkanalstraße 22+24) die dritt- und viertgrößten Abschlüsse. Mit rund 16.000 qm folgte die Anmietung des Einwohnermeldeamtes in Wandsbek (Hammer Straße 30-34) als fünftgrößter Vertragsabschluss. Im Flächensegment 501 bis 1.000 qm wurden mit 108.000 qm rund 20 % der Fläche umgesetzt. Der restliche Flächenumsatz verteilte sich mit Anteilen zwischen 16 und 17 % relativ gleichmäßig auf die übrigen Segmente.



Hamburg

Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte

Das neue Headquarter von Philips für Deutschland, Österreich und die Schweiz (DACH) in Fuhlsbüttel ist eingeweiht worden. Damit hat sich der Konzern für weitere Jahrzehnte auf den Standort Hamburg festgelegt

Die neue Firmenzentrale von Philips für Deutschland, Österreich und die Schweiz in der Röntgenstraße in Hamburg-Fuhlsbüttel (Foto) ist fertig. Von jetzt an arbeiten alle Hamburger Mitarbeiter gemeinsam auf dem Campus – von Forschung, Entwicklung und Produktion bis hin zum Vertrieb und Marketing sind alle Geschäftsbereiche gebündelt. Auf sechs Etagen und einer Bürofläche von 13.500 qm wurde ein modernes Arbeitsumfeld mit kreativen Themenwelten geschaffen, heißt es aus dem Hause Philips. „Als alteingesessenes Hamburger Unternehmen verbindet Philips Tradition und Innovation in besonderer Weise und setzt als Weltmarktführer in Sachen Licht ebenso wie als maßgeblicher Akteur in unserem Cluster Life Science immer wieder Maßstäbe“, so **Olaf Scholz**, Erster Bürgermeister der Hansestadt. „Ich wünsche dem Unternehmen (...), dass der neue Philips Campus ein Ort der Dynamik und der Ideen wird, damit diese Erfolgsgeschichte um viele weitere Kapitel fortgeschrieben werden kann“, so Scholz weiter.

Philips setzt im neuen Headquarter in Fuhlsbüttel auf ein innovatives und flexibles Arbeitsumfeld für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Stichwort ist dabei das so genannte „Work Place Innovation“-Konzept (WPI), bestehend aus modernen Arbeitsansätzen, funktionalen, inspirierenden und ansprechend gestalteten Räumlichkeiten für verschiedenste Tätigkeiten, kreativen Themenwelten, sowie fortschrittlichen Informations- und Kommunikationstechnologien. Eine flache und großzügige Architektur soll den Raum-Mix erleichtern. Entstanden sind offene Arbeitsflächen für Teams und direkt umliegende Räumlichkeiten für spezielle Tätigkeiten, wie konzentriertes Arbeiten in Fokusrunden oder an so genannten „Touch-Down“-Plätzen zur Verfügung. „Meeting- und Kreativräume“ stehen für Besprechungen und Brainstorming-Runden zu Verfügung, „kreativ“ gestaltete „Breakout Areas“ sollen darüber hinaus ein locke-



Neue Firmenzentrale von Philips für Deutschland, Österreich und die Schweiz (Foto: Philips)

res Zusammensitzen ermöglichen. Die jüngsten Innovationen des Unternehmens werden Kunden zukünftig in Show Rooms mit stylischem Ambiente präsentiert. Außerdem gibt es ein Café „Philistro“ und eine neu gestaltete Kantine. „Work-Place-Innovation bedeutet für uns als Unternehmen vor allem noch bessere Kommunikationsmöglichkeiten – auch über Bereichs- und Abteilungsgrenzen hinaus. So fördern wir effiziente und ergebnisorientierte Arbeitsweisen, um mehr Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance zu schaffen. Diese Art des Arbeitens, die unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ihre jeweiligen Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellt, wird uns (...) weiter voranbringen“, so **Peter Vullings**, CEO Philips Market DACH. „Außerdem bekennen wir uns mit dem Philips Campus klar und deutlich zur Stadt Hamburg.“ □

Hamburg aus Tradition

Hamburg-Fuhlsbüttel ist der älteste Philips-Standort Deutschlands und seit 1927 mit entscheidend für die Philips-Unternehmensentwicklung im Bereich Healthcare. Innovationen wie das digitale Röntgen oder zukunftsweisende Röntgenröhren-Technologien sind hier entstanden. Entwickelt, geplant und realisiert wurde das 40-Millionen-Euro-Projekt von der ECE, die bereits 2005 die bisherige Philips Zentrale in Hamburg-St. Georg errichtete. Für seine ökologischen Standards erhielt der Bau bereits ein Silber-Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).



Union Investment

Hamburger wachsen weltweit

Noch nie zuvor hat Union Investment Real Estate so viel Kapital außerhalb Europas angelegt. Der Fokus lag auf Australien und die USA. Auch in diesem Jahr stehen Büro- und Hotelankäufe in Übersee auf der Agenda

Die Union Investment Real Estate GmbH (UIRE) hat 2015 außerhalb Europas mehr investiert als je zuvor. Sechs Objektkäufe in Australien und in den USA mit einem Gesamtvolumen von rund 1,1 Mrd. € unterstreichen den dynamischen Wachstums- und Internationalisierungskurs von UIRE in einem weiterhin kompetitiven Umfeld. Bei einem realisierten Gesamtankaufsvolumen von rund 3,5 Mrd. € (2014: 2,5 Mrd. €) entfallen erstmals über 30 Prozent auf Neuerwerbe in Überseemärkten. Der Schwerpunkt der Investments lag in den USA und Australien mit Märkten wie Houston, Boston, San Francisco oder Sydney. Ermöglicht wurden die Ankäufe durch anhaltend starke Mittelzuflüsse in die Fonds. Das von UI im Immobilienbereich aktiv gemanagte Fondsvermögen stieg im Jahresverlauf von 26,1 Mrd. € auf 28,5 Mrd. €.

„Die internationalen Transaktionen haben einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, die Bestandsportfolios weiter zu verjüngen und die guten Vermietungsquoten unser Immobilienfonds für die Zukunft zu stabilisieren“, sagt **Dr. Reinhard Kutscher**, Vorsitzender der Geschäftsführung der UIRE. „Die Vermietungsstände unserer Fonds für private und institutionelle Anleger liegen zum Jahresende im Durchschnitt bei 95 Prozent.“

Die um Sekundärmärkte ergänzte Ankafsstrategie von UI wurde 2015 auch in den USA umgesetzt. Hierfür stehen die ersten Engagements in den Büromärkten von Boston, Houston und Menlo Park/Silicon Valley. Zusätzlich verbreiterte das Unternehmen

im vergangenen Jahr durch den Eintritt in den US-amerikanischen Hotelmarkt – in Boston erfolgte der Erwerb des



Dr. Reinhard Kutscher (Foto: Union Investment)

Godfrey Hotels für den Unilmmo: Europa – seine internationale Investitionsbasis. „Die gute Ausgangssituation, die wir uns im Büro- und nun auch im Hotelbereich erarbeitet haben, wollen wir nutzen, um unser exzellentes Portfolio in den USA in den nächsten Jahren weiter zu diversifizieren. Gleiches gilt für Australien“, sagt Kutscher.

Im zurückliegenden Jahr realisierten die Investmentteams ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 5 Mrd. € (2014: 3,5 Mrd. €), verteilt auf 66 Deals (29 Ankäufe und 37 Verkäufe). Dem hohen Ankaufsum steht ein Volumen starkes Verkaufsprogramm gegenüber: Mit rund 1,5 Mrd. € – verteilt auf viele Einzeltransaktionen und drei Paketverkäufe, darunter der „Aqua“-Portfolioverkauf – erreicht es den höchsten Stand seit fünf Jahren. „2016 wird für Immobilieninvestoren ein ähnlich chancenreiches Jahr wie 2015. Das Marktumfeld verlangt jedoch besonderes Augenmaß und Disziplin“, so Kutscher. □



Hamburg

Künftig noch internationaler

Im Zuge des Ausscheidens von **Dr. Heiko Beck** aus der Geschäftsführung hat der Hamburger Immobilien-



Investmentmanager Union Investment Real Estate GmbH zum 1. Januar 2016 die Zuständigkeiten innerhalb seiner Führungsspitze neu geordnet. Künftig werden zum einen sämtliche steuernden und unterstützenden Aufgaben für den Geschäftsbereich Immobilien bei Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung, gebündelt. Zum anderen erhält das internationale Immobilien-Investmentgeschäft ein eigenes Ressort. Dieses wird von **Martin Brühl** (Foto) geleitet, der mit Wirkung zum 1. Januar in die Geschäftsführung berufen wurde. Martin Brühl, seit 2013 als Leiter der Abteilung Investment Management International für den Ausbau des Immobilienportfolios in Asien, Australien, Nordamerika und Großbritannien zuständig, übernimmt darüber hinaus die Zuständigkeit für das Fondsmanagement.

Mecklenburg-Vorpommern

Lecker Gummi aus Meck-Pomm

In Boizenburg werden jetzt auch weiche Bonbons aus Gelee und Fruchtgummi hergestellt. Dazu wurde kräftig in neue Produktionshallen und Hochregallager investiert – mit Hilfe von Fördermitteln

Seit zehn Jahren entwickelt, produziert und vertreibt Sweet Tec in Boizenburg Hartkaramell- und Kaubonbons und ist inzwischen ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Mit der zusätzlichen Produktion von Gelee- und Fruchtgummi sind weitere 117 Arbeitsplätze entstanden, so dass das Unternehmen 350 Mitarbeiter zählt. Sweet Tec ist als Full-Service-Hersteller mit Eigenmarkenprojekten für Handels- und Industriekunden im deutschen und internationalen Markt tätig. Hauptabnehmer hierzulande sind Einzelhandelsketten und Discounter. Am Standort Boizenburg sind auch die zur Gruppe gehörenden Unternehmen Toffee Tec und Ragolds ansässig. Diese Unternehmen beschäftigen insgesamt weitere 114 Mitarbeiter.

Für die neue Süßwaren-Produktionslinie wurden jetzt zwei Hallen und ein Verpackungslager errichtet. Zusätzlich wurde eine Vorkläranlage gebaut und in Silos, Energietechnik sowie Prozess- und Verpackungsanlagen investiert. Mit der Produktion von Fruchtgummi-Süßigkeiten baut sich Sweet Tec ein weiteres Standbein auf – zur Freude von Wirtschaftsminister Harry Glawe, der dadurch die Zukunft des Standorts gesichert sieht und daher auch bei der Finanzierung mitgemischt hat: Die Gesamtinvestitionen von rund 32,5 Mio. € unterstützt das Wirtschaftsministerium mit Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und dem „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) in Höhe von 8,1 Mio. €. □

Der Osten ernährt die Republik

In der Ernährungswirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern waren nach Angaben des Statistischen Amtes 2014 in 90 Betrieben mit mehr als 50 Beschäftigten rund 14.450 Mitarbeiter beschäftigt. Die Branche erwirtschaftete einen Jahresumsatz von rund 4,4 Mrd. €. Der Anteil der Ernährungsindustrie am Gesamtumsatz des verarbeitenden Gewerbes beträgt rund 36%. Die wichtigsten Produktionsbereiche: Backwarenindustrie, Fleischverarbeitung, Milchverarbeitung, Fischverarbeitung, Getränkeherstellung. Vor allem in den vergangenen Jahren haben sich hier zahlreiche Unternehmen der Ernährungswirtschaft angesiedelt. So gibt es die Tochterunternehmen von Dr. Oetker Tiefkühlprodukte GmbH in Wittenburg und die Pfanni GmbH & Co. KG in Stavenhagen. Weitere Neuansiedlungen: ProLupin GmbH in Grimmen (Herstellung von Lebensmittelzutaten aus den Samen der Blauen Süßlupine), biosanica Manufaktur GmbH im Gewerbegebiet Pommerndreieck (Produktion von Trockenobst) sowie das Nescafé Dolce-Gusto-Werk in Schwerin (Produktion von Kaffee kapseln).



Norddeutschland

Hannovers neue Bahn-Zentrale

Das Berliner Architekturbüro Hascher Jehle hat den Wettbewerb für die neue Zentrale der Deutschen Bahn in Hannover gewonnen. Demnach soll auf dem alten Zentralen Omnibusbahnhof ein Bürokomplex mit 30.000 qm Fläche und acht Stockwerken entstehen. Projektentwickler ist Kölbl Kruse. Mit dem Baubeginn ist im Herbst zu rechnen.

Brack Capital kauft Wohnungen in Kiel

Brack Capital Real Estate Investments N.V. (BCRE) hat 296 Wohneinheiten in Kiel gekauft – für rund 20,4 Mio. €. Die Mietfläche beträgt 21.000 qm, der Vermietungsstand liegt bei 99 %. Die jährlichen Mieteinnahmen werden mit 1,25 Mio. € angegeben. Eine deutsche Bank finanziert den Kauf mit einem 14 Mio. € schweren Non-recourse-Darlehen.

Hamburg

Architektur für drei große Wohnbaufelder in HafenCity entschieden

Sechs Hamburger Baugenossenschaften und verschiedene soziale Träger mit Fokus auf betreutem Wohnen sowie familien- und altersgerechten Wohnkonzepten werden auf den Baufeldern 89, 90a sowie 95 sowie dem Baakenhafen insgesamt 361 Wohnungen errichten. 22 Architekten haben am Wettbewerb teilgenommen.

Niedersachsen

Erst Tanke, dann mehr Gewerbe

Seit gut zwei Jahren ist der LogIn Park Elsdorf in der Erschließung. Jetzt soll er eine LKW-freundliche Tankstelle bekommen und damit weitere Käufer anlocken

Der Gemeinderat Elsdorf hat sich für das Konzept einer LKW-freundlichen Tankstelle des in Bayern ansässigen Unternehmens HERECON Projekt GmbH entschieden. Die vorgesehene Grundstücksfläche wurde bereits an den Investor verkauft. Der Nachweis des Grundstücks erfolgte durch die von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) exklusiv mit der Vermarktung beauftragten Süderelbe AG in Hamburg.

Im neuen Gewerbe- und Logistikgebiet Elsdorf entsteht nach Aussagen von Heiner Englert, Geschäftsführer von HERECON, eine moderne Tankstelle mit neuester Tanktechnik, ein Shopgebäude mit angeschlossenen Restaurant und Terrasse, sowie ausreichend Parkplätze, davon sind mehr als 30 LKW-Stellplätze vorgesehen. Der Startschuss für den Bau der Markentankstelle ist für Mitte 2016 geplant. „Die Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie der Spatenstich für die rund zehn Monate dauernden Erschließungsmaßnahmen hat eine spürbare Zunahme bei der Nachfrage nach Grundstücken im LogIn Park zur Folge gehabt“, so Martin Stoppel, zuständiger Projektmanager bei der Süderelbe AG. „Ferner sind weitere Kaufvertragsabschlüsse in Vorbereitung und sollen zeitnah geschlossen werden“. Sofern bei einem Unternehmen Expansionsbedarf besteht, rät Stoppel, frühzeitig Ankaufsgespräche zu führen.

Der LogIn Park Elsdorf

Das rund 28 ha große Areal ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als GI-Gebiet ausgewiesen. Ein 24/7 Stunden-Betrieb ist möglich. Die Erschließung des Gebiets kann nicht nur über die direkte Anbindung an die Autobahn A1, Anschlussstelle Elsdorf sondern auf Wunsch auch an über die westlich benachbarte Bahnstrecke Zeven-Rotenburg erfolgen. Noch gebe es die Möglichkeit von flexiblen Grundstückszuschnitten, welche Grundstücksflächen von 5.000 qm bis 100.000 qm für Gewerbe-, Logistik- und Industrieunternehmen möglich macht. □



Zu guter Letzt

Das letzte Elbphilharmonie-Versprechen

Noch ist gar nicht klar, ob der Termin für die Fertigstellung der Elbphilharmonie im Januar kommenden Jahres gehalten werden kann, da macht Hamburgs derzeit teuerstes Gebäude schon wieder Negativschlagzeilen: Das vermeintlich als „Haus für alle“ von Seiten der Politik schön geredete Milliardenobjekt ist auf dem besten Weg, endgültig zum Symbol der Reichen zu werden. Nein, es sind nicht fast unanständig teure Luxuswohnungen oder das superschicke Westin-Hotel inklusive Präsidentensuite, das ja eigentlich schon 2013 eröffnen sollte. Nein, darüber regt sich kein Hamburger mehr auf. Aber, wenn schon Luxus auf Kosten der Steuerzahler, dann doch bitte wenigstens mal einen Blick reinwerfen können. Das hätten das Volk schon verdient, oder?

Aber sicher hatten die Stadtväter bislang stets betont und darauf verwiesen, dass jedermann in Hamburg bald das einzigartige Panorama über den Hafen und die

Stadt genießen könne – und zwar von der 37 Meter hohen Plaza aus; für jeden Besucher begehbar, ob mit oder ohne Konzertkarte. Die Plaza soll sogar die Hauptattraktion für Touristen und auch Hamburger werden. Schade nur, dass diese Plaza, die unter dem Konzertsaal sowie einmal um das ganze Gebäude herumführt, nur gut 1.400 Menschen fasst. Wenn das nicht gesteuert wird über Zeitfenster für Besuche und Drehkreuze herrscht da schnell das Chaos. Also muss es Tickets für Besucher geben. Eigentlich wäre das schon nervig genug und hätte auch eher den Touch von Wursttheke als von Luxusimmobilie „für alle“. Dass die Hamburger aber auch noch dafür bezahlen sollen, grenzt hingegen an Unverschämtheit. Die Karten können über das Internet gekauft werden, wobei da noch eine Vorverkaufsgebühr von ein bis zwei Euro drauf kommen soll. Als das Ganze in die Öffentlichkeit durchsickerte, ruderte so mancher Politiker zurück: „Man wolle die Hamburger mit der Elbphilharmonie versöhnen“, konnte man in der Presse lesen und nur probeweise sehen, ob man durch den Ticketverkauf die Besucherzahlen besser steuern kann. Und überhaupt: 2017 würde es keine Bezahltickets geben und wenn irgendwann vielleicht doch, dann aber sicher keine 3 Euro pro Ticket. Und ... und... und. Aussöhnung sieht. □

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstraße 21
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05242-901250,
F: 05242-901251

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

Chefredaktion:

Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)
stellv.: Richard Haimann

Tel. 04168/ 82 50

Redaktion: susanne.osadnik@gmail.com

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlagsleitung: André Eberhard
(info@rohrmert.de)

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage

Bildquellen: fotolia.com

Unternehmen, die in dieser Ausgabe genannt werden

Aberdeen Asset Management (13), Amazon (9), Aug.Prien (5), Axel Springer (15), Benino Investments (4), biosanica Manufaktur GmbH (18), Brack Capital (19), Business Leader GTC (6), Capreg Logistikzentrum Bremen Ltd. & Co. KG i.l. (9), Christmann Gruppe (4), Deutsche Bahn (19), Deutsche Post (4), DMC (6), Dr. Oetker (18), Etours (8), fotolia (8), Goldbeck Procenter (9), Grossmann & Berger (14,15), Gruner + Jahr (9), Hamborner (14), Hamburger Team (4), Hamburger Abendblatt (9), Hannover Leasing (11), Hascher Jehle (19), HERECON Projekt GmbH (19), Initiative Lebenswertes Klein-Borstel.e.V. (3), IVG Immobilien (4), JLL (6,14,15), KBNK Architekten (4), KPW Papay Warncke und Parnter (5), LAV Liewald Anlage- und Vermögensverwaltung (8), LBBW Immobilien (14), Nescafé (18), NLG (19), Otto Wulff Bauunternehmung (4), Palmira Capital Partners (9), Pfanni GmbH (18), Philips Deutschland (6,16), ProLupin GmbH (18), Rahlfs Immobilien (2), Real I.S. (13,14), Schroder Real Estate (9), S-ServicePartner (4), Süderelbe AG (3,19), Sweet Tec (18), Tenkhoff Properties (13), Terragon Investment (4,5), TH Real Estate (9), UBM (14), Union Investment (7,17,18), ZESO Architects (10,12).

Personen, die in dieser Ausgabe genannt werden

Beck Dr., Heiko (18); Brühl, Martin (18); Dirks, Diedrich (6); Duge, Olaf (2,3); Fehrmann, Julian (3); Glawe, Harry (7,8,9); Gögge, René (6); Held, Michael (4,5); Jewgrafow, Georg (13); Juul, Torben (10,12,13); Klupp, Matthias (1); Kutscher Dr., Reinhard (17); Lessing Dr., Holter (9); Linnert, Karoline (6); Peter, Olaf (3); Schäuble, Wolfgang (1); Scholz, Olaf (3,16); Stoppel, Martin (19); Vullingshs, Peter (16); Winter, Richard (6).