

# immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

## Region- Report

**STADTENTWICKLUNG** Mangel an Flächen führt zu intelligenten Lösungen

**EINZELHANDEL** Die Attraktivität steigt – für Mieter wie für Investoren

**LOGISTIK** Die smartPORT-Strategie soll den Hafen zukunftsfähig machen

WELTOFFEN AM WASSER

# Hamburg



»Die immobilienwirtschaft bringt Hintergrund zu Themen, die mich interessieren. **Gute Ergänzung zu den News im Netz.**«

**Bert Corneth,**  
CEO CVO Group

## Das sagen unsere zufriedenen Leser zur immobilienwirtschaft!

Das Fachmagazin für die gesamte Branche!



Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo:

☎ 0800/72 34 253 (kostenlos)

🌐 [www.haufe.de/iw](http://www.haufe.de/iw)



**HAUFE.**



„Olympische Spiele bieten die Chance, sich in einem Wettkampf zu messen, der nicht nur die Gewinner auszeichnet.“

**Gabriele Bobka**, Wirtschaftsjournalistin

# Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Olympischen Spiele faszinieren nicht nur Sportler, sondern auch Menschen, die normalerweise wenig Gefallen daran finden, mit anderen in Konkurrenz zu treten. Die Idee, dass sich Menschen unterschiedlicher Nationen in sportlichen Wettkämpfen messen, anstatt sich auf Schlachtfeldern zu bekämpfen, bekommt in einer Zeit, in der kriegerische Auseinandersetzungen Menschen in vielen Teilen der Welt in die Flucht treiben, eine ganz neue Dimension. „Das Wichtigste an den Olympischen Spielen ist nicht der Sieg, sondern die Teilnahme, wie auch das Wichtigste im Leben nicht der Sieg, sondern das Streben nach einem Ziel ist. Das Wichtigste ist nicht, erobert zu haben, sondern gut gekämpft zu haben“, lautet das Credo der Olympischen Spiele der Neuzeit, die erstmals 1896 in Athen stattfanden. Diese Spiele sollen zur Völkerverständigung beitragen und allen Nationen offenstehen. Die Geschichte lehrt, dass sich damit Kriege, Machtmissbrauch und Korruption nicht verhindern lassen. Bei der Ausrichtung der Spiele geht es eben auch um Geld und weltweite Aufmerksamkeit – eine Kombination mit hoher Attraktivität für Diktatoren und Terroristen. Dennoch: Die Kapitulation vor derartigen Kräften sollte keine Option sein. Angst, Misstrauen und Gewalt sind ein unheilvolles Saatgut, das es gilt, mit Werten wie Freiheit, Gleichheit und Völkerverständigung an der Entfaltung zu hindern. Hamburg könnte als Stadt mit einer weltoffenen Ausrichtung, mit der Fähigkeit seiner Menschen, Brücken zu bauen, und seiner gelebten Willkommenskultur die olympische Idee einmal mehr zum Leuchten bringen.

Ihre



## 12

**NEUE QUARTIERE AUF ALTEN FLÄCHEN**

Der Königsweg beim Hamburger Bebauungsstand heißt Nachverdichtung. In der Hafencity etwa realisieren ECE und Strabag Real Estate bis 2017 die „Intelligent Quarters“.

**IMPRESSUM****Abonnenten-Service und Vertrieb**

Service-Center Freiburg  
Tel. 0800 7234-253  
Fax 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

**Redaktion**

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur),  
Laura Henkel, Jörg Seifert (Chef vom  
Dienst), Michaela Burgdorf (Fotos)

**Autorin**

Gabriele Bobka

**Anzeigen**

Anzeigenpreisliste (1.1.2014)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

**Anzeigen**

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733  
klaus.sturm@haufe.de

**Verlagsvertretung**

Jörg Walter  
Tel. 0931 359515-66  
info@wanema.de

**Anzeigendisposition**

Monika Thüncher  
Tel. 0931 2791-464  
Fax 0931 2791-477  
anzeigen@immobilienwirtschaft.de

**Grafik/Layout**

Hanjo Tews

**Titelbild**

ELBE&FLUT: Hafencity Hamburg GmbH

**Druck**

Konradin Druck GmbH,  
70771 Leinfelden-Echterdingen

**Verlag**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Markus Dränert, Jörg Frey, Ran-  
dolf Jessl, Matthias Mühe, Markus  
Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr.  
Carsten Thies

**Bildnachweis**

Soweit nicht anders vermerkt,  
wurden die verwendeten Bilder  
von den jeweiligen Unternehmen oder  
der Autorin zur Verfügung gestellt.

# Inhalt

**Infografik**

Gut was los! Hamburgs aktuelle  
Büroentwicklungsflächen **06**

**Stadtentwicklung**

Flächenknappheit zwingt zu Intelligenz. Viel-  
leicht kommt ja auch noch Olympia ... **07**

**Quartiere**

Hamburg setzt gerne auch auf Revitalisierung  
und Nachverdichtung **10**

**Interview**

Attraktivität steuern: So gelingt Investitions-  
förderung, erklärt Dr. Rolf Strittmatter, HWF **15**

**Mixed-Use in der Hafencity**

Die Elbarkaden, das Grundstück zwischen  
Lohsepark und Shanghaiallee, das Projekt HC 34  
– alle sind Mixed-Use-Developments. Diese sind  
für die Hafencity extrem aufwertend **16**

**Einzelhandel**

Viele neue Projekte in den Top-Lagen tragen zu  
einer anhaltenden Attraktivitätssteigerung bei.  
Das gilt für Mieter als auch für Investoren **18**

**Wohnen**

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigt.  
Doch keine Rede von einem entspannten Woh-  
nungsmarkt **20**

**Interview**

Ein früher Projekteinstieg führt zu attraktiven  
Preisen, meint Nikolas Jorzick, HTIM **23**

**Hotel**

Geschäftsreisende wie Touristen lieben die  
Hansestadt. Demzufolge steht Hamburg auch  
bei Hotelgesellschaften, Investoren und deren  
Kreditgebern sehr hoch im Kurs **24**

**Logistik**

In der Metropolregion sind 150.000 Arbeitsplät-  
ze vom Hafen abhängig. Die smartPORT-Strate-  
gie soll diesen fit für die Zukunft machen **26**

**Interview**

Die Nachfrage nach großen Flächen steigt.  
Christin Schulz, JLL, zu den Hintergründen **29**

**Büro**

Die öffentliche Verwaltung pusht den Markt –  
denn die größten Verträge schloss im ersten  
Halbjahr 2015 die Stadt selbst **30**

**Hamburg auf der Expo Real**

**33**

**Stadtgeflüster**

Speicherstadt und Kontorhausviertel sind neu auf der UNESCO-Welterbe-Liste

34

**BÜROIMMOBILIEN**

In Hammerbrook baut Aug. Prien ein achtgeschossiges Bürogebäude. Vier Finanzämter ziehen ein.

30



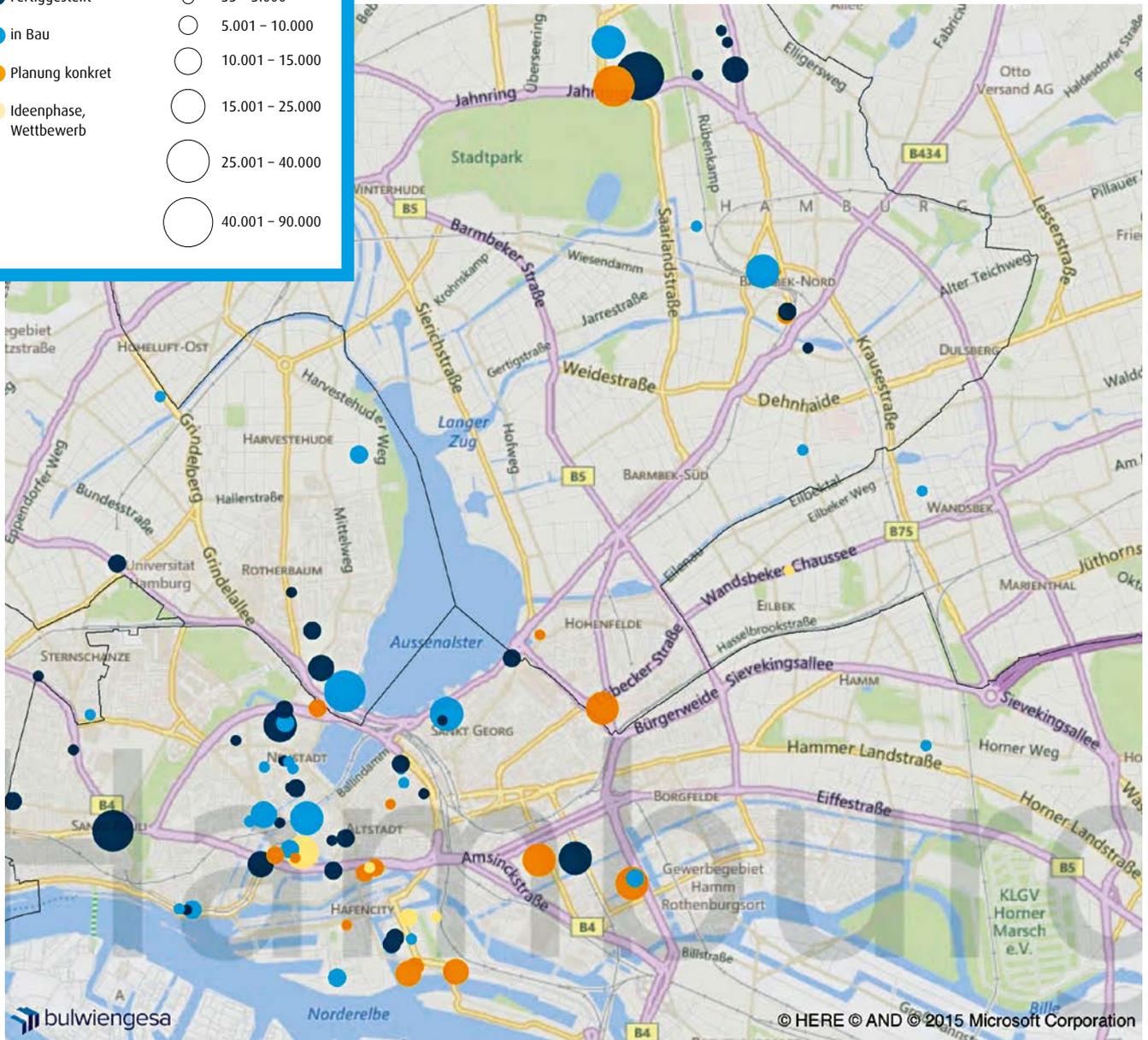
Flughafen Hamburg GmbH  
Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Gemeinsam bieten der **Hamburg Airport** und die **EGNO** nun ein Einstiegsportal für Immobilieninteressierte an. Mit dem Büro- und Gewerbestandort **Nordport** bietet die Stadt Norderstedt Flächen für Unternehmen in renommierter Lage an. Suchen Sie Logistikflächen, Büroflächen oder ein Grundstück für Ihr Unternehmen im Umkreis des Flughafens, dann finden Sie mit uns den **richtigen Ansprechpartner**.

[www.standort-airport.hamburg](http://www.standort-airport.hamburg)

EXPO REAL | Stand B2.430  
Tisch 33

# Hamburg: Gut was los! Die Büroflächen 2015



Die Hansestadt zählt laut bulwiengesa aufgrund des hohen Projektvolumens zu den Top-A-Städten in Deutschland. Das derzeit in Bau befindliche Volumen ist mit circa 250.000 Quadratmetern MF/G das höchste der Metropolen. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt im Citybereich mit weiteren Konzentrationen in der HafenCity, City-Süd, City-Nord und Altona.

# Wachstum innovativ gestalten

Hamburg steht als eine der dynamischsten Metropolen Europas im Fokus internationaler Firmen. Für 2030 ist eine Bevölkerungszahl von 1,85 Millionen prognostiziert. Die Flächenknappheit zwingt zu intelligenten Lösungen. Und vielleicht kommt ja auch noch Olympia...

**D**enn der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) hat sich für Hamburg als deutsche Bewerberstadt für die Olympischen und Paralympischen Spiele 2024 entschieden. Die Entscheidung, ob Hamburg sich offiziell bewirbt, sollen die Hamburger in einem Referendum am 29. November fällen. Die endgültige Entscheidung des Olympischen Komitees für eine der weltweiten Bewerberstädte fällt im Sommer 2017. Hamburg setzt bei der Bewerbung auf kompakte Spiele am Wasser und im Herzen der Stadt. Auch im internationalen Vergleich kann Hamburg damit punkten, dass für die Spiele unmittelbar im Stadtzentrum eine über 100 Hektar große Fläche zur Verfügung steht. Sportler und Zuschauer können von der Olympic City zu Fuß zum Rathaus, zum Hauptbahnhof, zur Alster und in die Innenstadt gelangen. „Mit der Olympic City soll ein Quartier entstehen, das auch nach

den Spielen lebenswert ist und in dem die verbleibenden Sportstätten aktiv genutzt werden können. Von dem Quartier und den Anlagen sollen langfristig möglichst viele Menschen profitieren, damit ein echter Mehrwert für Hamburg entsteht“, sagt Senatorin Dorothee Stapelfeldt. Die Stadt will daher das olympische und paralympische Programm streng darauf ausrichten, dass es für jede Einrichtung eine über Olympia hinausreichende Nutzungsoption gibt.

**MASTERPLAN FÜR DIE OLYMPIC CITY** Die Hafencity Hamburg und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) haben daher die Erstellung eines Masterplans für die Olympic City beauftragt, an dem sich acht international renommierte Büros beteiligen. Auch die Öffentlichkeit wird intensiv in die Entwicklungen eingebunden. „Bei der Planung steht für

uns immer die Frage im Vordergrund, wie wir den olympischen Impuls für die Stadtentwicklung nutzen können, um die Hafencity, den Sprung über die Elbe und die Entwicklung des Hamburger Ostens zu verbinden“, erklärt Oberbaudirektor Jörn Walter. Inzwischen wurde die bevorzugte Variante ausgewählt, zu der die Planungen schrittweise vertieft werden sollen. Diese sieht das olympische Dorf im Süden der Halbinsel vor, in nördlicher Richtung folgen das Olympiastadion, die Olympiahalle und die olympische Schwimmhalle. Aus den Quartieren der Sportler soll nach den Spielen ein neuer Stadtteil mit etwa 3.000 Wohnungen, Gewerbe- und Grünflächen entstehen. Die Arena soll nach den »

Eine Olympic City entstünde bei erfolgreicher Olympiabewerbung für 2024.



Spielen rückgebaut für Leichtathletikveranstaltungen und Mannschaftssportarten ein Fassungsvermögen von 20.000 Zuschauern haben. Nach den Spielen soll auch die Olympiahalle in ein neues Kreuzfahrt-Terminal und die Schwimmhalle in ein attraktives Sport- und Erlebnisbad umgebaut werden. Um Hamburg als mögliche Austragungsstätte in der Welt bekannter zu machen und eine organisatorische Basis für den weiteren Bewerbungsprozess zu schaffen, haben die Stadt Hamburg (26 Prozent), der DOSB (51 Prozent), die Bundesrepublik Deutschland (18 Prozent), das Land Schleswig-Holstein sowie die Stadt Kiel (jeweils zwei Prozent) und die Handelskammer Hamburg (ein Prozent) Ende Juni eine Bewerbungsgesellschaft gegründet.

**DEN OSTEN DER STADT IM FOKUS** Nach dem Sprung über die Elbe in die südlichen Stadtteile Hamburgs soll sich der Fokus der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren auf den Osten richten. Die Handelskammer (HK) Hamburg sieht auf dem 66 Quadratkilometer großen Stadt- raum zwischen der City und dem Bezirks- zentrum Bergedorf Platz für einen neuen Stadtteil. In ihrem Standpunkt paper „Leben und Arbeiten entlang der Bille-Achse“ entwickelt sie Ideen für die Schaffung von etwa 13.000 neuen Arbeitsplätzen sowie Grundstücken für „familienorientiertes Wohnen mit Gartenbezug“ für 20.000 Einwohner. Der Handlungsdruck sei groß, da in den vergangenen Jahren Industrie- und Gewerbeflächen in einer beträchtlichen Größenordnung umgenutzt worden

seien. Die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen, auch als Ersatz für Verlorengangenes, sei dagegen spürbar ins Stocken geraten. Die Stadt habe mit ihrem Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ 2014 den richtigen strategischen Impuls für die Entwicklung des Hamburger Ostens gegeben, setze allerdings zu sehr auf die Aufwertung bereits genutzter Siedlungsbereiche. Im Hamburger Osten startet auch das „Bündnis der Quartiere“ mit den ersten beiden Pilot-Quartieren Rothenburgsort und südliches Hamm.

**RAHMEN MIT VERBÄNDEN** Im Dezember 2014 hatte die Stadt mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft eine Rahmenvereinbarung getroffen, die künftig eine gemeinsame Entwicklung und Stärkung der Stadtteile vorsieht. Statt isolierter Überlegungen zu einzelnen Flächen und Projekten soll auch auf Seiten der Wohnungswirtschaft eine Gesamtbetrachtung des Quartiers im Vordergrund stehen. Ziel ist insbesondere der Anstoß neuer Wohnungsbauvorhaben, begleitet von einer Stärkung der öffentlichen Infrastruktur und der Lebensqualität im Quartier. Dabei sollen Bürger, Kommunalpolitik sowie örtliche Unternehmen und Institutionen konkrete Handlungskonzepte und Einzelmaßnahmen erarbeiten. Für die beiden Pilot-Projekte haben die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter, die Hansa Baugenossenschaft, die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark, SAGA GWG, FRANK-Gruppe Hamburg, Otto Wulff, Behrendt, Hamburg Team und Meravis die Vereinbarung mit dem Bezirk Hamburg-Mitte unterzeichnet, weitere acht Unternehmen haben Interesse an einer Mitarbeit bekundet. „Ich bin sicher, dass dieses innovative Bündnis neue Kräfte freisetzen und die Wohn- und Lebensqualität in Rothenburgsort und im südlichen Hamm spürbar steigern wird. Gerade diese beiden Stadtteile bieten große bisher nicht genutzte Entwicklungspotenziale. Der Zusammenschluss maßgeblicher Grundeigentümer und Wohnungsunternehmen ermöglicht eine Quartiersentwicklung aus einem Guss und schlägt ein neues Kapitel in der Stadtteilentwicklung auf“, erklärt Bezirksamtsleiter Andy Grote.



Neue Deckelflächen schließen die von Autobahnen zerschnittenen Stadträume.



Auch der Park „Planten un Blumen“ am CCH soll bis 2019 neu gestaltet werden.



### PLANTEN UN BLOMEN WIRD GRÖßER

Der Park „Planten un Blumen“ mitten in Hamburg soll erweitert werden. Im Zuge der Revitalisierung des Congress Centers Hamburg (CCH), die 2019 abgeschlossen sein soll, wird die Zufahrt zur Tiefgarage über die Marseiller Straße nicht mehr benötigt und kann somit aufgefüllt und im Nachgang begrünt werden. Der Dag-Hammarskjöld-Platz auf der Südwest-Seite des Dammtorbahnhofs soll neu gestaltet werden. Den von der Stadt ausgelobten Realisierungswettbewerb hat das Berliner Büro POLA Landschaftsarchitekten gewonnen.

28 Büros hatten sich beteiligt und Ideen für das insgesamt gut vier Hektar große Wettbewerbsgebiet eingereicht. Eine Umsetzung der Umgestaltung wird parallel zur Wiedereröffnung des CCH 2019 angestrebt. „Hamburg hat die einmalige Chance, im Herzen der Stadt eine große neue Grünfläche zu schaffen. Der Entwurf ist ein gelungener Vorschlag, um einerseits die zwei Teile des Planten-un-Blumen-Geländes miteinander zu verschmelzen und andererseits das Gelände am CCH und am Dammtorbahnhof deutlich aufzuwerten“, erläutert Jens Kerstan, Senator für Umwelt und Energie.

### HAMBURGER DECKEL SCHAFFEN WOHN- RAUM

Im Zuge des Ausbaus der A 7 zwischen HH-Süd bis zum Bordesholmer Dreieck werden im Hamburger Stadtgebiet drei Tunnel mit einer Gesamtlänge von rund 3.500 Metern als Lärmschutz errichtet. Auf den Tunneldeckeln entstehen Parkanlagen und Kleingärten, Quartiere wachsen zusammen und auf lärmberuhigten Flächen können neue Wohnungen errichtet werden. Die Stadt sieht daher neue Chancen für die Stadtentwicklung in Altona und Eimsbüttel und die Stadtreparatur im Umfeld der A 7. Mehr als 2.500 Wohneinheiten sind allein im Umfeld des neuen Altonaer Deckels geplant. Voraussichtlich weitere 400 bis 500 Wohnungen entstehen in Stellingen und Schnelsen. Zudem schließen die neuen Deckelflächen die von der Autobahn zerschnittenen Stadträume wieder. «

Als Entwickler, Investor und Vermieter hochwertiger Immobilien zählt Procom zu den erfolgreichsten inhabergeführten Unternehmen in Deutschland.

Darauf können Sie sich verlassen:

#### Erfahrung

Wir verfügen über 40 Jahre Erfahrung in der Planung und Realisierung von Immobilienprojekten aus einer Hand – mit bundesweit mehr als 200 realisierten Projekten.

#### Kompetenz

Das fundierte Know-how und die hohe Eigenverantwortlichkeit aller Mitarbeiter sind entscheidend für unseren Erfolg.

#### Verlässlichkeit

Städte, Gemeinden, Investoren und Joint-Venture-Partner profitieren gleichermaßen von der partnerschaftlichen Zusammenarbeit und der verlässlichen Qualität unserer Arbeit.

#### Werthaltigkeit

Wir stehen für städtebauliche Verträglichkeit, hanseatische Kaufmannstugenden und langfristige Wertschöpfung.

#### Unabhängigkeit

Unsere Finanzkraft als Familienunternehmen mit umfangreichem Immobilienbestand bietet die notwendige Planungssicherheit – auch für künftige Projekte.



Procom Invest GmbH & Co. KG  
Rathausstraße 7  
20095 Hamburg  
+49-40-376 43 500  
info@procominvest.de

# Neue Quartiere auf alten Flächen

Nie waren die Städte so dicht bebaut wie heute. Kein Wunder, dass Ballungszentren wie Hamburg gerne auf Revitalisierung und Nachverdichtung setzen.

Seit den 1950er Jahren hat sich der Wohnungsbestand in den großen Kernstädten etwa verdoppelt. Die politisch gewollte restriktive Ausweisung neuer Bauflächen und ein überreglementiertes Baurecht trugen das Ihre dazu bei, um unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur in der Stadt knapp und damit teuer zu machen. Die durch den Strukturwandel Ende des 20. Jahrhunderts und die Privatisierung ehemals staatlicher Betriebe wie Telekom, Bahn und Post frei gewordenen innenstadtnahen Areale bieten in Hamburg daher ein hohes Potenzial, Umweltschutz und Stadtentwicklung zu verbinden. Die Neunutzung von Brachflächen stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität. Daher werden in Hamburg die städtebaulichen Konzepte häufig durch Wettbewerbe ermittelt, beim

Verkauf städtischer Grundstücke wird zunehmend das Instrument der Konzeptvergabe genutzt. Die Ergebnisse zeigen, welche Potenziale revitalisierte Objekte und Quartiere bergen, erhöhen sie doch häufig die Qualität ganzer Stadtviertel oder ermöglichen den Erhalt historisch wertvoller Baudenkmäler.

**EINE NEUE MITTE FÜR ST. PAULI** Auf dem Areal der 2014 abgerissenen Esso-Häuser am Spielbudenplatz in St. Pauli soll voraussichtlich ab 2017 ein neues gemischtes Quartier entstehen. Das Bebauungskonzept, das in einem von Bezirk und Bayerischer Hausbau initiierten sechsmonatigen Bürgerbeteiligungsverfahren erarbeitet wurde, sieht vor, dass auf dem 6.100 Quadratmeter großen Grundstück Wohnungen mit rund 14.800 Quadratme-



ter Wohnfläche errichtet werden, knapp 60 Prozent davon im öffentlich geförderten Segment. Eigentumswohnungen sind nicht vorgesehen. Auf rund 11.350 Quadratmetern ist gewerbliche Nutzung geplant. Diese soll sich an der in St. Pauli typischen kleinteiligen Ausgestaltung orientieren und Clubs, Gastronomie, die Erweiterung des Panoptikums, Supermärkte, Drogerien und ein Hotel beinhalten. Die Ansiedlung von Kettenbetreibern lehnt das Konzept ab. Weitere 2.530 Quadratmeter sollen für „stadtteilbezogene und innovative Nutzungen“ zur Verfügung stehen. Zu diesen zählt das Konzept eine Stadtteilkantine, Subkulturräume, Flächen für die Sozialversorgung des Kiezes, das St. Pauli Museum, den Musikclub Molotow und einen Saal für Livemusik, Theater und Kino. Die Bayerische Hausbau hatte die Plattenbauten bereits 2009 erworben. Während das Unternehmen die baufälligen Häuser abreißen und durch Neubauten ersetzen wollte, kämpfte die „Initiative zum Erhalt der Esso-Häuser“ um eine Sanierung. Ein vom Bezirksamt Hamburg-Mitte in Auftrag gegebenes Gutachten des Architekturbüros DR-Architekten kam 2013 zu dem Ergebnis, dass bei den Häusern und der Tiefgarage eine weit vorangeschrittene Schädigung der Stahlbetonkonstruktion vorhanden sei.



Fassaden- und Dachsanierung der Rindermarkthalle, Hamburg St. Pauli



IN EINER WELT IM WANDEL  
**IST AUF VIELES  
 VERLASS, NUR  
 NICHT AUF DAS  
 WETTER.**



**STEIN FÜR STEIN ZURÜCK ZUR ENTSTEHUNGSZEIT** Unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbestimmungen wurde die 1950 errichtete Rindermarkthalle von der pbr Planungsbüro Rohling AG für eine neue Einzelhandelsnutzung modernisiert und saniert. Bei der Fassaden- und Dachsanierung der Halle in Hamburg St. Pauli wurde die Nordseite als Schauseite in Anlehnung an den Originalzustand wieder hergestellt. Hierbei wurden nach Möglichkeit alte Verblendsteine aufgearbeitet und wiederverwendet. Ebenso wurden Fenster und Tore ausgetauscht und in der bauzeitlichen Ursprungslage und Aufteilung wieder eingesetzt. Außerdem erfolgte eine vollständige Sanierung der Sheddach-Konstruktion. Wesentliche Bestandteile des neuen Nutzungskonzeptes sind die Markthalle, ein Stadtteilzentrum sowie ein Gastronomiebereich ohne Fastfood-Ketten.

**WOHNEN STATT VERSICHERN** Auf dem rund zwei Hektar großen Euler-Hermes-Areal in Ottensen entsteht in den kommenden Jahren ein neues Wohnquartier. Quantum Immobilien will hier 450 neue Wohnungen realisieren. Auf dem benachbarten Kolbenschmidt-Gelände könnten neben dem bestehenden Gewerbe ebenfalls bis zu 450 Wohnungen Platz finden. Für die Neuentwicklung hatte das Unternehmen einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben, aus dem das Architekturbüro Schenk + Waiblinger als Sieger hervorging. „Der Siegerentwurf hat durch seine besondere

Links: Auf dem Euler-Hermes-Areal in Ottensen baut Quantum 450 neue Wohnungen.

Rechts: Ab 2017 soll ein neues gemischtes Quartier die Esso-Häuser in St. Pauli ersetzen.

Sensibilität in der Verbindung von Wohnen und Gewerbe auf dem angrenzenden Kolbenschmidt-Areal überzeugt“, sagt Frank Bohlander, Geschäftsführer der Quantum Immobilien AG. Der Entwurf sieht eine Gliederung des Areals in drei fünf- bis sechsgeschossige Wohnhöfe sowie einen Wohnriegel mit Wohnshed-dächern hin zu den gewerbetreibenden Nachbarn auf dem Kolbenschmidt-Areal vor.

Ein Drittel der Wohnungen soll im geförderten Wohnungsbau entstehen, ein Drittel als frei finanzierte Miet- und ein Drittel als Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant. Bevor das Areal bebaut werden kann, muss Quantum zunächst die neue Euler-Hermes-Zentrale errichten. Nach dem Umzug soll die bisherige Zentrale 2019 abgerissen werden. Das 1981 errichtete 23-stöckige und voll klimatisierte Gebäude produzierte zu hohe Energiekosten. Zudem sei die innere Struktur des Gebäudes nicht auf die kommunikativen und räumlichen Anforderungen moderner Arbeitswelten eines Großunternehmens ausgerichtet, so der Versicherer. »

**IN DER STADT AN DER  
 ELBE VOR ORT,  
 ZU HAUSE IN DER  
 GESAMTEN REPUBLIK**

Auf uns ist Verlass: Wir beraten Sie bei der Vermarktung von Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, sind kompetenter Ansprechpartner für Investoren und bieten maßgeschneidertes Property Management.

Sprechen Sie mit uns: 040-348 48-0

Besuchen Sie uns auf der Expo Real am Stand C2.220



**BNP PARIBAS  
 REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Überseeboulevard – es entsteht nun ein urbanes Einkaufsviertel sowie Wohn-, Büro- und Hotelflächen.

In der Hafencity realisieren ECE und Strabag Real Estate bis 2017 für 150 Millionen Euro die „Intelligent Quarters“.

**INTELLIGENT QUARTERS IM ELBTORQUARTIER** In der Hafencity realisieren ECE und Strabag Real Estate bis Sommer 2017 für circa 150 Millionen Euro ein Gebäudeensemble mit rund 32.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die „Intelligent Quarters“ (IQ) zeichnen sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit aus. Als weithin sichtbare Landmarke erhält das Quartier einen über 70 Meter hohen, 18-geschossigen Office-Tower mit großer Dachterrasse. Die rund 16.000 Quadratmeter BGF

des Turms werden ergänzt durch ein siebengeschossiges Bürogebäude mit circa 7.800 Quadratmeter BGF sowie durch ein Wohngebäude mit 8.400 Quadratmeter BGF, bei dem alle 46 Eigentumswohnungen einen Elb- oder Hafencityblick bieten. Für die beiden Objekte mit Büronutzung sind im Erdgeschoss Handels- und Gastronomieflächen vorgesehen. Die Fassade der Gebäude besteht aus Porzellan. Die IQ entstehen unmittelbar neben der Hafencity Universität und verfügen mit der U-Bahnlinie 4 über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In einer Tiefgarage werden außerdem insgesamt rund 390 Pkw-Stellplätze geschaffen. Das Ensemble erhält zudem einen zentralen Quartiersplatz am Wasser. Für die IQ hatte die ECE 2011 in Kooperation mit der Hafencity Hamburg und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt einen Architektenwettbewerb ausgelobt, aus dem das Hamburger Architekturbüro Störmer Murphy and Partners als Sieger hervorging. Das Projekt hat aufgrund seiner besonderen Nachhaltigkeit das vorläufige Umweltzeichen Hafencity in Gold erhalten. Die HSH Nordbank hat die Finanzierung von 117 Millionen Euro übernommen.



**ÜBERSEEQUARTIER WÄCHST WEITER** Nach längerem Stillstand geht es nun auch mit der Entwicklung des südlichen Überseequartiers in der HafenCity weiter. Mit Unibail steht ein neuer Partner für die Gesamtentwicklung und die Realisierung bereit. Das ursprüngliche Entwicklungskonzept wurde überarbeitet: Es entsteht nun ein offenes und urbanes, nicht klimatisiertes, aber gleichzeitig wettergeschütztes Einkaufsviertel sowie Wohn-, Büro- und Hotelflächen. Der Büroflächenanteil wird zugunsten der Wohnnutzung von 142.000 auf 90.300 Quadratmeter Bruttogrundfläche reduziert. Der Wohnanteil erhöht sich dadurch von 48.000 auf 92.700 Quadratmeter BGF im gesamten Überseequartier. Die Wohnungen entstehen im überwiegenden Teil nördlich der U-Bahn-Trasse, um Nutzungskonflikte mit dem Kreuzfahrtbetrieb auszuschließen. Das ab 2016 entstehende

Cruise Center HafenCity wird in ein Gebäudeensemble aus Hotel und Handelsflächen einziehen und auf zwei Ebenen mit insgesamt 4.600 Quadratmeter BGF deutlich leistungsfähiger gestaltet. Hinzu kommen ein unterirdischer Busbahnhof mit zwölf Haltepositionen sowie eine unterirdische Taxivorfahrt. Die Einzelhandelsfläche des südlichen Überseequartiers wurde auf 80.500 Quadratmeter BGF erhöht. Das neue Konzept sieht eine Einzelhandelsstruktur mit einem Lauf auf zwei Ebenen vor: Das obere Erdgeschoss wird in bisheriger Höhenlage als Handelsgeschoss ausgebildet; darunter wird nun auch das Warftgeschoss als Einzelhandelsebene ausgebaut. Statt des ursprünglichen Science-Center-Gebäudes ist ein bürogenutztes, 70 Meter hohes Gebäude in der Ecklage Magdeburger Hafen/Elbe vorgesehen. Das Gebäude, entworfen von dem franzö-

sischen Pritzker-Preisträger Christian de Portzamparc, erhält eine öffentliche Aussichtsplattform. Der Bau des südlichen Überseequartiers wird voraussichtlich 2017 beginnen, 2021 wird mit der Fertigstellung der zentralen Flächen mit Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment, Kreuzfahrtterminal, Hotel und einem Teil der Büroflächen gerechnet.

**DIE ELBPILHARMONIE IM BLICK** Auf der Spitze des Strandkais entsteht auf drei Wasserbaufeldern ein lebendiges Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen. Geplant sind insgesamt 500 Wohneinheiten, darunter Genossenschafts-, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe, Kulturnutzungen, Gastronomie und öffentliche Anlagen. Vorgesehen sind zwei Blockrandtypologien und zwei Akzente setzende 55 Meter hohe Wohntürme. »

## LIG – Auf Hamburg bauen LIG – Hamburg, a bedrock to build on

Wir entwickeln und vermarkten im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg städtische Flächen für Wohnungsbau, Büronutzung, Hotel und Gewerbe. Um nachhaltig angebotsfähig zu sein, erwirbt der LIG ständig neue Flächen und Gebäude für das städtische Immobilienportfolio.

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir „auf Hamburg bauen“.

Besuchen Sie uns auf  
der EXPO REAL 2015!  
Hamburg-Stand B2.430

Die Baufelder in der Nähe der Elbphilharmonie sind zusammen gut 14.000 Quadratmeter groß und wurden 2013 anhand gegeben. Das Investorenkonsortium aus Aug. Prien, Deutsche Immobilien, Hansa Baugenossenschaft, Bauverein der Elbgemeinden, Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille sowie Lawaetz-Stiftung hatten einen Architektenwettbewerb ausgelobt, aus dem die Büros Léonwohlhage Gesellschaft von Architekten (Baufeld 55), Hadi Teherani Architects (Wohnturm Baufeld 57), Ingenhoven architects (Wohnturm Baufeld 56), LRW (Baufeld 57 Nord) und be (Baumschlagler Eberle) Hamburg (Baufeld 57 Süd) als Preisträger hervorgingen. Zusätzlich zu den Promenaden entsteht mit der Strandkaispitze – die auf 93 Metern von einer Bebauung frei bleibt – ein weiterer öffentlicher Ort in der HafenCity. Diese Flächen werden, wie in der gesamten westlichen HafenCity, von dem spanischen Architekturbüro EMBT Arquitectes Associats gestaltet.

#### URBANES QUARTIER „TOR ZU BERGEDORF“

Auf dem bisherigen Areal „Alte Post“, gegenüber dem neuen City Center Bergedorf (CCB), realisiert die Hanseatische Real Estate Finanz Holding auf rund 11.132 Quadratmetern das neue Stadtquartier „Bergedorfer Tor“. Das Gesamtareal ist in vier Baufelder aufgeteilt, die Grundlage für die vorgesehenen Realteilungen sind. Auf Baufeld eins entsteht ein Bürogebäude mit 6.234 Quadratmeter BGF. Der Gebäudekomplex ist als neuer Verwaltungssitz für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille vorgesehen.

Entlang der Stuhlröhrestraße entsteht Geschosswohnungsbau. Hier hat die Baugenossenschaft etwa 100 Mietwohnungen für Single- und Paarhaushalte geplant. Vereinzelt werden auch größere Wohnungen entstehen. Auf Baufeld zwei, Ecke Weidenbaumsweg/Stuhlröhrestraße, entsteht eine Seniorenresidenz mit 9.690 Quadratmeter BGF. Auf Baufeld drei, mit Hauptzugang vom Weidenbaums-

weg, wird ein medizinisches Zentrum mit 4.092 Quadratmeter BGF gebaut. Im Erdgeschoss sind Flächen für Gewerbe und Gastronomie vorgesehen. Auf Baufeld vier entsteht das eigentliche „Bergedorfer Tor“ mit einem Hochhaus und einer an das Baufeld eins direkt anschließenden Blockrandbebauung. In dem Hochhauskomplex wird das Bergedorfer Business-Center (BBC) untergebracht. Im Erdgeschoss ist ein Bistro und ein E-Mobilitätscenter vorgesehen. Das erste Obergeschoss wird Ausstellungsfläche für das Stadtquartierskonzept „TRENDLIFE 21“<sup>®</sup>. Die weiteren Obergeschosse sind für Büroflächen vorgesehen, wobei hier eine Konzeptteilung vorgenommen wird, die kurz- und langfristige Anmietungen für Büroräume zulässt. Das oberste Geschoss ist als Konferenz- und Eventfläche vorgesehen. Im anschließenden Blockrandgebäude entsteht ein Boarding House. «

Gabriele Bobka



Oben: Die Strandkaispitze bleibt auf 93 Metern von Bebauung frei – ein weiterer öffentlicher Ort in der HafenCity.

Links: Gegenüber dem City Center Bergedorf entsteht das neue Stadtquartier „Bergedorfer Tor“.

# Attraktivität steuern

Die Zugkraft Hamburgs misst sich im nationalen und internationalen Vergleich. Zuständig für die hohe Kunst der Selbstvermarktung und Investitionsförderung ist die HWF. **Dr. Rolf Strittmatter** zu den künftigen Herausforderungen von Stadt und Wirtschaftsförderung.



**ZUR PERSON** Dr. Rolf Strittmatter (45) hat Volkswirtschaftslehre studiert und in Geografie an der Universität Freiburg promoviert. In Hamburg ist er seit Januar 2015 Geschäftsführer der Hamburger Wirtschaftsförderung (HWF) und zugleich Geschäftsführer der Hamburg Marketing GmbH. Zuvor war er für die Wirtschaftsförderungen in Brandenburg und in den Landkreisen Lörrach und Waldshut verantwortlich. Zudem war er als Professor an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Mannheim tätig.

**Herr Strittmatter, die Hamburger Wirtschaftsförderung feiert in diesem Jahr ihr 30-jähriges Bestehen. Was hat sich verändert und wie definiert die HWF ihre Rolle heute?** Unsere wichtigste Aufgabe ist damals wie heute die Ansiedlung von Unternehmen und die Unterstützung der Hamburger Betriebe bei Expansionen. Die HWF hat in den 30 Jahren seit ihrer Gründung fast 2.800 Hamburger Unter-

nehmen mit Gewerbeflächen versorgt und genauso viele Firmen neu in Hamburg angesiedelt. Auf der Kundenliste der HWF stehen neben vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen auch Global Player wie China Shipping, Olympus, Google, Facebook, Twitter oder Tesla. Eine besondere Herausforderung für die Wirtschaftsförderung stellt künftig die in einer wachsenden Stadt nahezu unausweichliche Verknappung des städtischen Angebots an marktreifen Gewerbeflächen dar. Daher werden wir uns verstärkt um das Thema strategisches Flächenmanagement kümmern und unser Angebot zu einer One-Stop-Agency für Investoren ausbauen. Jeder Interessent, der die HWF kontaktiert, soll einen zentralen Ansprechpartner für alle seine Anliegen haben. Zudem wollen wir verstärkt den privaten Immobilienmarkt mit einbeziehen und natürlich die Metropolregion.

**Stichwort Flächenknappheit. Welche Maßnahmen plant die HWF konkret, um hier Abhilfe zu schaffen?** Mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Neuland 23 soll das städtische Gewerbeflächenangebot für logistische Ansiedlungen erweitert werden. Weitere Projektansätze zeichnen sich durch die Entwicklung des Hamburger Ostens und die Weiterentwicklung des Hamburger Südens ab. Hier wird die HWF an der Revitalisierung und Modernisierung von Hamburgs größtem Industriegebiet in Billbrook mitwirken. Darüber hinaus ist geplant, der HWF die Vermarktung der bezirklichen Flächen einschließlich der kaufvertraglichen Abwicklung für die Bezirke zu übertragen, sofern diese das nicht selbst übernehmen möchten.

**Hamburg ist die deutsche Bewerberstadt für die olympischen und paralympischen Sommerspiele 2024 oder 2028. Welche Chancen bietet dies für die Stadt?** Die Bewerbung ist nicht nur eine Riesenchance für die Stadt, sondern für die ganze Region. Olympia wird uns international auf die Landkarte von Investoren setzen. Die Hamburger neigen zu einem Understatement, das es anderen Städten und Regionen, die lauter trommeln, ermöglicht, sich im internationalen Wettbewerb leichter in den Vordergrund zu schieben. Wir merken schon heute, dass bei internationalen Medien und Unternehmen das Interesse an Hamburg stark gestiegen ist, und nutzen diese Aufmerksamkeit dafür, Firmen für ein Engagement in Hamburg zu interessieren. Daneben bietet Olympia die Chancen, nach innen ein neues Wir-Gefühl zu entwickeln und unsere Qualitäten und USPs über dieses Thema zu kommunizieren.

**Die Digitalisierung ist für Unternehmen und Städte ein entscheidender Faktor im internationalen Wettbewerb. Welche Bedeutung kommt der technischen Infrastruktur in Hamburg zu?** Digitalisierung wird zunehmend zu einem Querschnittsthema für alle Branchen und Wirtschaftskluster. Wir haben den smartPORT, also intelligente Industrien im Bereich maritimer Wirtschaft, ebenso im Bereich Tourismus, in den Bereichen E-Health und eLogistic, Luftfahrt und erneuerbare Energien. Die Digitalisierung ist ein Thema, das wir definitiv nicht mehr in einzelnen Clustern denken können, sondern quer durch die gesamte Smart City Hamburg. «

# Buntes Treiben am Hafen

HafenCity: Die Elbarkaden, das Grundstück zwischen Lohsepark und Shanghaiallee und das gerade begonnene Projekt HC 34 haben eines gemeinsam: Es sind so genannte Mixed-Use-Projekte. Den Stadtteil werten sie extrem auf.

**D**as Thema ist in vieler Munde. Soeben hat das Unternehmen Catella eine Studie zum Thema Mixed-Use-Developments herausgegeben. Tenor: Derartige Entwicklungen könnten die Lösung für die immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre sein. Mixed-Use-Developments ... das sind übrigens städtebauliche Planungsvorhaben, die mindestens zwei der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen in einem Projekt vereinen.

**NAH, NACHHALTIG UND SICHER** Der Wunsch der Bevölkerung nach kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in lebendiger Atmosphäre steigt, und der Investorendruck, fungible Produkte zu entwickeln, nimmt zu. Hinzu gesellen sich Aspekte zur Nachhaltig-

keit, Sicherheit, Bürgerbeteiligungen und demzufolge heterogene Ansprüche an eine Stadt der Zukunft. In der Hamburger HafenCity ist das Thema hochpräsent.

- › Am Ostufer des Magdeburger Hafens eröffneten Ende 2013 die Elbarkaden mit insgesamt 130 Wohnungen – von Mehrgenerationenwohnungen über Wohn- und Arbeitslofts, von Maisonettes bis hin zu barrierefreien Seniorenwohnungen – sowie Büros, Gastronomie- und Gewerbenutzungen. Auf dem Dach befinden sich Gärten und Spielgeräte für die Kinder der Bewohner.
- › Auf dem rund 5.000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Lohsepark und Shanghaiallee (Fertigstellung Ende 2015/Anfang 2016) errichtet die KOS Wulff Immobilien GmbH neben Gewer-

beflächen und Räumen für Praxen und Büros insgesamt 54 Wohnungen, von denen einige in Zusammenarbeit mit dem Verein „Leben mit Behinderung Hamburg e. V.“ für körperlich eingeschränkte Bewohner konzipiert wurden. Die Otto Wulff Projektentwicklung GmbH verantwortet zudem eine Kindertagesstätte und 47 Eigentumswohnungen. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille realisiert ebenfalls eine Kindertagesstätte sowie 58 zum Teil öffentlich geförderte Wohnungen. Außerdem entstehen Gemeinschaftsräume als Begegnungsstätten für die Bewohner. Deutschlands jüngster Drei-Sterne-Koch Kevin Fehling wird in den Erdgeschossflächen zur Shanghaiallee das Spitzen-Restaurant „The Table“ betreiben. Voraussichtlich gegen Ende 2015 ist ein Großteil der Wohnungen des Gebäudekomplexes bezugsfertig und die Kitas und das Restaurant eröffnet.

- › In zwei Gebäudekomplexen des letzten freien Grundstücks im nördlichen Überseequartier (Bauvorbereitung, Baubeginn Spätsommer 2015) entsteht eine besonders anspruchsvolle Mischung aus Wohnungen, Hotel sowie einem Entertainmentkomplex mit Premiumkino. Das erste Gebäude umfasst das Kino mit drei Sälen sowie das Familienhotel mit 210 Zimmern, das als Joint Venture zwischen dem Hotelier Kai Hollmann, Frederik und Gerrit Braun sowie Prof.



Gemischte Nutzung ist ein Charakteristikum der HafenCity. Im Bild eine Animation des letzten Bauvorhabens im nördlichen Überseequartier HC 34.

Norbert Aust entsteht. Im Erdgeschoss befinden sich Flächen für Gastronomie und Einzelhandel.

Viel Positives geht von derartigen Entwicklungen aus. Aber nicht erst dann, wenn der Gründer des an den Elbarkaden beteiligten Developers Primus, Achim Nagel, sagt: „Eine Mixed-Use-Immobilie in Deutschland ist ein Horror für den Projektentwickler und ein No-Go für Endinvestoren“, stellt sich die Frage: Ist Mixed Use wirklich das Heil aller Dinge?

Lothar Schubert, Geschäftsführer und Gesellschafter von DC Commercial, dem Entwickler des letzten Bauvorhabens im nördlichen Überseequartier HC 34, das gerade begonnen wurde, sieht die städtebauliche Dimension von Mischnutzungsentwicklungen. Für ihn ist das die Zukunft der Stadtentwicklung. Ein Quartier mit dem bewussten Verzicht auf die Trennung von Lebensbereichen sei ein Motor innerstädtischer Entwicklung.

**DAS A UND O** „Die Quartierskonzepte, wie unser Quartier HC 34, das jetzt in der HafenCity entsteht, schaffen ein neues Heimatgefühl“, meint Schubert. „Wohnen in innerstädtischer Lage, zahlreiche Arbeitsplätze, unterhaltende kulturelle Freizeitangebote wie Kinos und Theaterbühnen und Tourismus fügen sich auf natürliche Weise an einem Ort zusammen.“

Aber sind Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen nicht programmiert? Und wie sieht es mit dem Management aus? Ein gutes Management sei tatsächlich das A und O, meint Fabian von Köppen, Geschäftsführer der GARBE Immobilien-Projekte GmbH, die als Projektentwickler die Elbarkaden realisiert hat.

Die Störpotenziale durch Restaurants – Lärm oder Gerüche – gebe es natürlich. Es sei eine Detailarbeit, sich darum zu kümmern, aber diese Arbeit müsse eben das Management leisten, das sich mit dem Thema Mixed-Use ernsthaft befasse. Es gebe inzwischen gute Möglichkeiten, Gerüche, die in Restaurants entstehen, über die Haustechnik in den Griff zu kriegen. Damit Wohnen und Restaurants sich nicht beeinträchtigen, sei es wichtig, die Eingänge zu separieren. So seien etwa

die Wohnungseingänge nicht von den Arkaden aus zugänglich, sondern über die Hongkongstraße.

#### KOLLABORATION DER GASTRONOMEN

Auch müssten Gastronomen verstehen, ihre Konzepte aufeinander abzustimmen. Wenn die Karte eines Cafés der des benachbarten Restaurants immer ähnlicher würde, könnte das zu Problemen führen.

Ein anderer neuralgischer Punkt sei die Stellplatzanmietung. Hier sei ein stimmiges Konzept wichtig. Bei den Elbarkaden sei es gut gelaufen, es habe eine Arbeitsteilung gegeben, mit dem Entwickler Garbe auf der einen und der fontenay Management als Verwalter auf der anderen Seite. Das Feedback der Bewohner nach anderthalb Jahren sei erfreulich.

Für die Stadt selber, so von Koeppen, hat das Thema Mixed Use durchaus einen Sinn. Der städtische Raum bleibe lebendig, abends gebe es eine kontrollierte Nutzung, das sei besonders für den Wohnungskäufer angenehm. Stadtteile bleiben durch solche Konzepte auch nach Ladenschluss lebendig, das dient somit auch als Magnet für Touristen.

Noch einmal Lothar Schubert: „Die Kombination von Nutzungen innerhalb eines komplexen Projektes wie der HafenCity symbolisiert das Hamburg der Zukunft. Dass die HafenCity zum Beispiel die Sportstätten für die Olympischen Spiele 2024 beherbergen könnte, zeigt, wie flexibel Stadtentwicklung sein kann.“

Dirk Labusch, Freiburg

#### ANZEIGE

## Wohnen in Hamburg



SAGA GWG vermietet 130.000 Wohnungen und 1.400 Gewerbeobjekte. Das städtische Hamburger Unternehmen leistet hohe Investitionen in den Neubau, auch in Kooperation mit Projektentwicklern, wie gleichermaßen in die Bestandsentwicklung. SAGA GWG verfolgt eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Verbindung mit einer ausgewogenen Wachstumsstrategie.

**SAGA GWG**

Vermietungshotline: (0 40) 42 666 666  
www.saga-gwg.de

**SAGA<sup>™</sup> GWG**  
Mehr Hamburg

# Viel Bewegung und neue Projekte

Der Hamburger Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren dynamisch gezeigt. Viele neue Projekte in den Top-Lagen tragen zu einer anhaltenden Attraktivitätssteigerung bei. Sowohl bei Mietern als auch Investoren steht die Hansestadt weit oben auf der Liste.



**D**ie Hamburger Innenstadt gehört zu den attraktivsten Einzelhandelslagen in Deutschland. Die Top-Lagen, wie Spitaler- und Mönckebergstraße, aber auch der Neue Wall, die Großen Bleichen und die Poststraße stehen auf den Expansionslisten vieler nationaler und internationaler Brands. Dabei profitiert die City einerseits von einer weiter wachsenden Bevölkerung und den guten konjunkturellen Fundamentaldaten, die sich u. a. in einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von über 110 Punkten niederschlagen und Hamburg einen Platz unter den deutschen Top 5 bescheren. Andererseits partizipiert gerade die Innenstadt auch am Tourismusboom. Als eines der wichtigsten Ziele für Städtetourismus verzeichnet das „Tor zur Welt“ seit Jahren stark steigende Übernachtungszahlen: Von 2011 bis 2014 konnte ein Zuwachs um 26 Prozent beobachtet werden. Im Gegensatz beispielsweise zu Berlin, lockt Hamburg besonders kaufkräftige Gäste an, was dem Einzelhandel zugutekommt.

## INTERNATIONALE LABELS AUF DER SUCHE

Die Erfolgsstory der Hamburger Innenstadt basiert auf unterschiedlichen Ursachen. Nicht zu unterschätzen ist dabei auch die in den letzten Jahren umgesetzte Aufwertung der Laufwege und die Einrichtung von Business Improvement Districts (BID), die zu einer spürbaren Verbesserung der Aufenthaltsqualität – insbesondere in der City West – beigetragen haben. Die große Nachfrage hat im ersten Halbjahr 2015 zu einem Flächenumsatz von knapp 16.000 Quadratmetern geführt. Damit konnte das Vorjahresergebnis leicht übertroffen werden. Gerade internationale Filialisten, wie Mango in der Spitalerstraße (2.200 Quadratmeter), Lululemon in der Poststraße (330 Quadratmeter) und American Vintage an der Bleichenbrücke (100 Quadratmeter), haben Shops angemietet. Besonders nennenswert sind der Vertragsabschluss des schwedischen Lifestyle-Kaufhauses Clas Ohlson am Jungfernstieg über 1.950 Quadratmeter sowie der Umzug von

Alter Wall 12 – im Wohnzimmer der Hansestadt wird der ehemalige HVB-Komplex umgestaltet.

Marc Cain an die Großen Bleichen. Und dieser Trend hält weiter an, da eine ganze Reihe internationaler Brands aktuell den Markteintritt in der Hansestadt plant und auf der Suche nach passenden Flächen ist.

## DIE MIETEN BEFINDEN SICH AKTUELL IN EINER STABILISIERUNGSPHASE

Die in den vergangenen Jahren spürbar gestiegenen Mieten scheinen aber – wie auch in vielen anderen Städten – vorerst ihren Zenit erreicht zu haben. Lediglich in ausgewählten Teillagen, wie dem Neuen Wall zwischen Jungfernstieg und Poststraße, konnten im letzten Jahr noch leichte Zuwächse der Top-Mieten auf 280 Euro pro Quadratmeter registriert werden. In Richtung Stadthausbrücke liegen die Mieten dagegen auch in dieser Luxuslage erheblich niedriger.

**NEUE PROJEKTE, WOHN MAN SCHAUT** Dass auch Eigentümer und Projektentwickler an der dynamischen Entwicklung teilhaben wollen, kommt der City zugute. Eine Vielzahl von Projekten verändert das Gesicht der Top-Lagen und schafft zusätzliches Flächenangebot. Ein Schwerpunkt ist der Bereich Große Bleichen, wo das ehemalige Ohnsorg-Theater umgebaut wurde und die neu entstandene Kaisergalerie eröffnet hat. Aktuell entsteht darüber hinaus auf dem Grundstück der ehemaligen Thalia-Buchhandlung ein neues, modernes Geschäftshaus. Die größte Baumaßnahme stellen im Moment aber die Stadthöfe dar. Die von der Quantum Immobilien AG umgesetzte Revitalisierung der Bestandsgebäude zwischen Bleichenbrücke, Große Bleichen, Stadthausbrücke und Neuer Wall sowie der historischen Innenhöfe umfasst insgesamt rund 100.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Das Gesamtensemble mit einem Mix aus Ladengeschäften, Büros, Gastronomie und einem Hotel wird eine neue Lage in der westlichen Innenstadt schaffen, die durch städtebauliche Maßnahmen begleitet wird. Hierzu gehören beispielsweise eine veränderte Straßen- und Gehwegführung.

Mit den im Bau befindlichen Girardet Höfen wird der gesamte Teilblock zwischen Gänsemarkt, Gerhofstraße und Poststraße neu strukturiert. Angestrebt wird ein lebendiger Nutzungsmix aus

Handel, Büro, Wohnen und Gastronomie. Passend dazu wurde Mitte des Jahres der Business Improvement District (BID) Quartier Gänsemarkt eingerichtet. Ziel ist es u. a., in den kommenden Jahren den öffentlichen Raum umzugestalten und den Gänsemarkt wieder zu einem von Hamburgs Vorzeigeplätzen zu machen.

Zu den großen Projekten gehört auch das Mö-Quartier in der Spitalerstraße, wo der Entwickler Centrum das Vattenfall Haus umbaut und bereits vor Fertigstellung einen Großteil der Flächen an prominente Filialisten wie Mango, Koton und E-Plus vermieten konnte.

**EINZELHANDEL IM WOHNZIMMER** Eine neue Einzelhandelslage entsteht außerdem im Wohnzimmer der Hansestadt am Rathausmarkt, wo der ehemalige HVB-Komplex am Alten Wall vollständig umgestaltet wird. Hinter den historischen Fassaden entstehen rund 10.000 Quadratmeter hochwertige Shopflächen sowie Büros. „Wir schaffen mit dem Alten Wall ein längst überfälliges Verbindungsstück zwischen der vom Konsum geprägten Mönckebergstraße und dem luxuriösen Neuen Wall und erwecken damit eine historische Handelslage endlich aus dem Dornröschenschlaf“, erläutert Jan Rouven Künzel, Partner bei Art-Invest Real Estate.

Aber wo es Gewinner gibt, gibt es auch Verlierer. Hierzu gehören eindeutig die Hohen Bleichen, für die es kaum noch

Nachfrage gibt und die prominente Mieter verloren haben. Hierzu gehören z.B. so bekannte Brands wie Prada und Armani, die beide ihre Shops an den Neuen Wall verlegt haben. In der aktuellen Frequenzzählung 2014 wurden in den Hohen Bleichen nur noch knapp 600 Passanten pro Stunde gezählt. Noch einmal rund ein Viertel weniger als in den schon schwachen Vorjahren.

**NUR IN BERLIN WIRD MEHR IN RETAIL INVESTIERT** Mit Ausnahme von Berlin wird an keinem anderen deutschen Standort so viel in Einzelhandelsobjekte investiert wie hier. In den letzten zehn Jahren entfiel rund ein Viertel des Gesamtumsatzes auf dieses Marktsegment. Nur in Berlin war es mit einem Drittel vergleichsweise mehr. Knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens fließt in Geschäftshäuser. Dass die Käufer dabei vor allem Innenstadtlagen bevorzugen, erklärt sich aufgrund der Attraktivität der Hamburger City fast von selbst. Rund drei Viertel des in Geschäftshäuser investierten Kapitals werden in den zentralen Lagen umgesetzt. Und wenn das Angebot größer wäre, könnte noch viel mehr verkauft werden. Die zu spürende und zu sehende Aufbruchsstimmung in der Hansestadt dürfte auf etwas schwächerem Niveau auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. «

Christoph Scharf, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Bereichsleiter Retail Services

# Von der Planung bis zur Nutzung - Versicherungslösungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft



# Wohnungsneubau boomt

Die Kooperationen zwischen Stadt und Immobilienwirtschaft zeigen Wirkung. Die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen steigt seit Jahren. Von einem entspannten Wohnungsmarkt kann dennoch keine Rede sein.



Im ersten Halbjahr stiegen die durchschnittlichen Quadratmeter-Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen laut Grossmann & Berger um rund zwei Prozent auf 4.698 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. „Diese Seitwärtsbewegung ist weitestgehend der Preis- und Zinsentwicklung der Vorjahre geschuldet. Seit Januar dieses Jahres bewegen sich die Finanzierungszinsen allerdings wieder leicht nach oben“, erläutert Frank Stolz, Bereichsleiter Neubau bei Grossmann & Berger. Im Vergleich zum Gesamtjahr 2014, in dem im Rahmen von 90 Projekten 1.645 Neubau-Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet neu auf den Markt kamen, erreichte das Angebot im ersten Halbjahr mit 1.018 Einheiten in 50 Projekten bereits knapp 62 Prozent des Vorjahreswertes. Von diesen entfielen jedoch lediglich 314 Einheiten auf die 16 zentralen Lagen. „Die Hauptaktivitäten im Geschosswohnungsbau konzentrierten sich im ersten Halbjahr auf die dezentraleren Stadtteile. Grundstücke in den Zentral-Lagen sind rar“, so Stolz.

**NEUBAUZAHLEN STEIGEN** Die Angebotsmieten neu gebauter Wohnungen stagnierten nach Erhebungen von Empirica im zweiten Quartal und so rutscht die Hansestadt mit einer durchschnittlichen Neubaumiete von 11,34 Euro im Mietpreisranking auf den fünften Platz und wird von München, Stuttgart, Frankfurt und Heidelberg überholt. Hinsichtlich der Miete aller Baujahre befindet sich Hamburg jedoch nicht im Kreis der zehn teuersten Standorte Deutschlands. Diese für Mieter positive Entwicklung dürfte vor allem mit den seit zwei Jahren deut-



lich steigenden Neubauzahlen zusammenhängen. So wurden in Hamburg im vergangenen Jahr nach Zahlen des Statistisches Nord insgesamt 6.974 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit liegen die Fertigstellungszahlen noch einmal deutlich über denen des Vorjahres mit 6.407 Wohneinheiten. „Der Wohnungsbau in Hamburg ist weiter in Schwung und auf hohem Niveau. Das ist auch ein Erfolg der guten Zusammenarbeit im ‚Bündnis für das Wohnen‘. Mit 6.974 neuen Wohnungen haben wir unser Ziel von mehr als 6.000 Wohnungen erneut mehr als erfüllt. Das ist ein gutes Zeichen, denn nur der Wohnungsneubau kann den Wohnungsmarkt in der Stadt nachhaltig entlasten“, sagt Dorothee Stapelfeldt, seit 15. April Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. In den Jahren 2010 bis 2012 bewegten sich die Fertigstellungen in einem Korridor zwischen 3.500 und 3.800 Einheiten. Werden die 2014 genehmigten 10.957 Wohnungen alle fertiggestellt, wird

der entlastende Trend anhalten. Ein gutes Ergebnis erzielte auch die Wohnraumförderung: Insgesamt förderte die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) 2.340 Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Trotz dieser positiven Entwicklung gilt Hamburg als Stadt mit „angespanntem“ Wohnungsmarkt. Seit 1. Juli gilt für die maximal zulässige Dauer von fünf Jahren flächendeckend in ganz Hamburg die Mietpreisbremse. Die Mieten sind damit im Fall einer Neuvermietung im Regelfall auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Da nach Ansicht der Wohnungswirtschaft nicht in allen Stadtteilen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, soll ein Gutachten nun die Mieten der einzelnen Hamburger Stadtteile analysieren. Bestätigt das beauftragte Gutachten die Sicht der Wohnungswirtschaft, soll die Verordnung für die entsprechenden Teilgebiete aufgehoben werden.



**Oben: Apartmentum:** Die kernsanierte Gründerzeitvilla am Mittelweg 169 ist energiesparend und hochgradig vernetzt.

**Links: Lighthouse Zero:** Der Wohnraum lässt sich um den Kern herum frei gestalten. Der 150 Quadratmeter große Garten befindet sich auf dem Dach.

**NEUBÜRGER SCHÄTZEN HAMBURG** Seit dem Jahr 2000 hat die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Hamburg um mehr als 100.000 Einwohner zugenommen. Mittelfristig rechnet der Hamburger Senat sogar mit einer Einwohnerzahl von zwei Millionen Menschen. In einer aktuellen Befragung der Haspa nannten 45 Prozent der Zugezogenen, dass sie in Hamburg einen Arbeitsplatz gefunden haben. Daneben spielen auch die Aufnahme eines Studiums oder der Beginn einer betrieblichen Ausbildung (16 Prozent) eine Rolle. Rund fünf Prozent der Befragten gaben an, ihren Lebensabend in Hamburg verbringen zu wollen. Mit rund 46 Prozent hat ein großer Anteil der befragten Neu-Hamburger Wohnraum in den zentral gelegenen Stadtteilen in der inneren Stadt gefunden. In westlich (oftmals Altona und Ottensen) oder östlich der inneren Stadt gelegene Wohngebiete sind jeweils weitere rund 15 Prozent gezogen. Sehr wichtige Aspekte bei der Wohnungssuche waren den Neu-Hamburgern die Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zum Arbeitsplatz oder Ausbildungsort sowie die Höhe der Wohnkosten. Über die Hälfte der Neu-Hamburger berichtet von Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

Als Gründe nannten 56 Prozent die zu hohen Preise, den Mangel an Angeboten in den von ihnen gesuchten Wohnlagen (32 Prozent) oder ein zu geringes Angebot der gesuchten Art oder Größe der Wohnung. Darüber hinaus wurde von einem Fünftel dieser Gruppe die große Konkurrenz bei der Wohnungssuche und der Zustand der angebotenen Wohnungen im Verhältnis zum Preis kritisiert. Zuzügler beziehen in der Regel Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die meisten Neu-Hamburger haben nach dem Zuzug ein positives Bild der Hansestadt. Hamburg wird vor allem als international, kulturell vielfältig und grün wahrgenommen. Neue Kontakte werden dabei am häufigsten am Arbeits- oder Ausbildungsort geknüpft. Jeder zweite Neu-Hamburger plant, länger als fünf Jahre in Hamburg zu leben.

**WOHNEN MIT PANORAMABLICK** Einen futuristisch anmutenden Prototyp des 360-Grad-Panorama-Wohnens entwickelt das Hamburger Unternehmen HC Hagemann mit dem „Lighthouse Zero“ in der Hafencity. Der Pachtvertrag für das Gelände am Baakenhafen läuft zunächst vier Jahre. Zentrales Element des Gebäudes ist eine 20 Meter hohe Spannbetonröhre, auf »



## HAFENCITY HAMBURG

### NEUE RÄUME FÜR ERSTKLASSIGE INVESTITIONEN

Die HafenCity Hamburg ist mehr denn je in Bewegung. Bis 2024 entsteht eine lebendige City am Wasser – die Leben, Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet.

Die westlichen Quartiere mit der Elbphilharmonie sind längst ein lebendiger Teil der Hamburger City, im Fokus der künftigen Entwicklung stehen derzeit die zentrale und östliche HafenCity. Rund um den Baakenhafen wächst in den kommenden Jahren eine dichte Mischung aus Wohn- und Freizeitnutzung, grünen Freiräumen und Arbeitsplätzen. Für das Quartier Elbbrücken im Osten der HafenCity ist der Städtebau nun definiert. Für wachsende Unternehmen, institutionelle und private Investoren bieten sich hier erstklassige Standort- und Investitionsmöglichkeiten.

Osakaallee 11, D - 20457 Hamburg  
 Telefon: 040 - 37 47 26 - 0, Telefax: 040 - 37 47 26 - 26  
 Email: [info@hafencity.com](mailto:info@hafencity.com), [www.hafencity.com](http://www.hafencity.com)

der die 230 Quadratmeter große Wohnplattform ruht. Der Schaft besteht aus vier Betonfertigelementen, die vor Ort montiert werden. Der Wohnteil umfasst eine Fläche von 230 Quadratmetern. Ein gläserner Aufzug und eine im Betonschaft versteckte Treppe erschließen die Wohnebene. Als zweiter Fluchtweg dient innerhalb der Röhre eine Wendeltreppe. Der Wohnraum lässt sich um den Kern herum vollkommen frei gestalten: Der Garten befindet sich auf dem Dach und ist 150 Quadratmeter groß. Diese Bauweise benötigt sehr wenig Fläche und kann auch in schwierigem Gelände, im Wasser, in hochwassergefährdeten Gebieten oder in Hanglagen umgesetzt werden. Eine hochwertige Dämmung der Gebäudehülle

vier Jahren beruflich an Hamburg gebunden sind. Die kernsanierte Gründerzeitvilla am Mittelweg 169 ist energiesparend und hochgradig vernetzt. Heizung, Licht und Waschmaschine funktionieren per Fernsteuerung, der Briefkasten meldet eingehende Post und bei der Rückkehr in das Gebäude fährt der Fahrstuhl bereits nach unten, während der Bewohner in die Garage einfährt. Die 3,70 Meter hohen Räume werden über eine Eisheizung beheizt, die sich die Kristallisationsenergie zunutze macht. Von den 32 Stellplätzen in der Tiefgarage ist die Hälfte mit einer e-Ladestation versehen. Die etwa 100 bis 260 Quadratmeter großen Apartments sollen zwischen 2.700 und 9.700 Euro pro Monat kosten.

und individuelle Möglichkeit für ein langes Leben in gewohnter Umgebung bieten“, ergänzt Henrik Lorenz, Projekentwickler Seniorenimmobilien bei formart. Das Pflegeheim verfügt über eine Bruttogrundfläche von circa 4.650 Quadratmetern und besteht aus drei oberirdischen Vollgeschossen mit insgesamt 70 Einzelzimmern und sechs Doppelzimmern in sechs Hausgemeinschaften. Im ausgebauten Dachgeschoss sind neben den Funktions- und Gemeinschaftsräumen drei barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Hausgemeinschaften verfügen über zentral angeordnete Wohn-, Ess- und Kochbereiche sowie über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnzimmer sind mit einem Kamin ausgestattet. Die alltäglichen Aufgaben, wie das Zubereiten der Mahlzeiten oder das Wäschewaschen, werden von Präsenzkraften gemeinsam mit den Bewohnern erledigt.



Alsterdorf. Wohnungen für Singles, Familien, Studenten und Senioren. Integriert werden auch Wohngruppen-Projekte.

und ein außen liegender, fahrbarer Sonnenschutz sollen den Energiebedarf auf ein mögliches Minimum senken. Kombiniert mit der Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik bietet das Lighthouse ein hohes Maß an Energieeffizienz. Die städtische HafenCity-Gesellschaft will das „Musterhaus“ auch für Veranstaltungen nutzen.

#### MEHR WOHNKOMFORT DURCH VERNETZUNG

Der Xing-Gründer Lars Hinrichs bietet den 37 Mietparteien des Mehrfamilienhauses „Apartimentum“ ab Oktober durch den Einbau intelligenter Technik mehr Wohnkomfort und Erleichterung im Alltag. Das Angebot richtet sich an Fach- und Führungskräfte aus aller Welt, die alleine oder mit Familie für eine begrenzte Zeit zwischen sechs Monaten und

**SERVICEWOHNEN FÜR ÄLTERE** In Rosengarten-Nenddorf, in der Nähe von Hamburg, errichtet der Wohnimmobilienentwickler formart ein Service-Wohnprojekt mit 22 barrierefreien Eigentumswohnungen, die speziell für die Bedürfnisse älterer Menschen ausgelegt sind. Darüber hinaus entsteht ein Pflegeheim für 82 Bewohner, welches zukünftig von der BeneVit Gruppe betrieben wird. „Heute möchten älter werdende Menschen nicht nur irgendwo unterkommen, um gepflegt zu werden. Sie möchten ihr Leben mit Würde und in gewohnter Qualität gestalten. Für diese Bedürfnisse wurde unser Hausgemeinschaftskonzept entwickelt“, erklärt Kaspar Pfister, Geschäftsführer der BeneVit Gruppe. „Mit der Verbindung von Service-Wohnen und Pflegeheim möchten wir unseren Kunden eine zuverlässige

**WOHNEN STATT EXERZIEREN** Auf dem ehemaligen Kasernengelände im Stadtteil Alsterdorf verwirklichen die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (GWG) und die Metropol Grund rund 300 neue Miet- und Eigentumswohnungen. Insgesamt entstehen bis Mitte 2017 nach Plänen der Stuttgarter Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker mehr als 50 Prozent geförderte Wohnungen im ersten und zweiten Förderweg, 35 Prozent frei finanzierte Wohnungen und 15 Prozent Eigentumswohnungen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 80 Millionen Euro.

Die unterschiedlichen Wohnungen richten sich an Singles, Familien, Studenten und Senioren. Integriert werden zudem Wohngruppen-Projekte der Alsterdorf Assistenz West (Stiftung Alsterdorf) für behinderte Menschen. Der Anteil an barrierefreien Wohnungen liegt bei mehr als 40 Prozent. Ein kleiner Quartiersshop und eine Kindertagesstätte mit rund 60 Plätzen decken einen Teil des alltäglichen Bedarfs ab. Für die Energieversorgung der Gebäude (IFB-Effizienzhaus 40) mit Wärme und Strom sorgt ein GWG-eigenes Blockheizkraftwerk. «

Gabriele Bobka

# Früher Projekteinstieg – attraktive Preise

Viele Immobilienfonds können heute das Geld ihrer Kunden nicht investieren, weil es am Zugang zu attraktiven Produkten fehlt. **Nikolas Jorzick** zu den Chancen einer frühzeitigen Kooperation zwischen Investoren und Projektentwicklern.

**Herr Jorzick, gerade Investoren im Wohnungssegment akzeptieren immer höhere Kaufpreise und werden trotzdem regelmäßig enttäuscht. Wie erklären Sie sich das?** Mietwohnungsprojekte mit vorhandener Baugenehmigung haben derzeit Seltenheitswert und werden zu Höchstpreisen gehandelt. Wird ein Projekt erst in diesem Stadium für einen Ankauf geprüft, dann ist es vielfach zu spät – die Konkurrenz ist einfach zu groß. Aktuell bieten sehr viele Fondsgesellschaften auf die gleichen wenigen Projekte. Einige Investoren streuen dabei ihre Kapitalzusagen, um die Erfolgchancen zu erhöhen. Gleichzeitig wird dadurch aber die Anzahl der Bieter erhöht und der Preiskampf zusätzlich befeuert. Deutlich erfolgreicher ist es, Projekte frühzeitig durch Kooperationen mit einem Developer zu sichern.

**Die klassischen institutionellen Investoren verstehen sich aber eher als sicherheitsorientierte Endinvestoren.** Es geht nicht darum, die originären Entwicklungsrisiken zu tragen oder kurzfristig an Veräußerungsgewinnen zu partizipieren. Durch eine frühzeitige Kooperation vor Baugenehmigung werden die Projekte gesichert, bevor diese auf einen breiteren Markt gelangen. Je früher die Investoren dabei als Partner feststehen, desto größer sind die beidseitigen Kostenvorteile. Auf Basis unserer letzten Projektentwicklungen haben wir errechnet, dass sich der Ankaufspreis für den Investor um durchschnittlich zwei Ankaufsfaktoren (Jahresmieten) reduzieren lässt. Wir versuchen damit das Fenster für Forward Deals mit institutionellen Investoren nachhaltig offen zu halten, trotz aller Baukostensteigerungen.

**Wo genau liegen die Kosteneinsparungen und welche Risiken muss der Investor im Gegenzug übernehmen?**

Es geht um die Einsparung von Finanzierungs- und Transaktionskosten. Zur Optimierung der Transaktionskosten wäre es optimal, wenn sich der Investor bereits vor Projektankauf an der späteren Grundstücksgesellschaft beteiligt. Ziel ist es, dass die Grunderwerbssteuer nur einmalig gezahlt wird. Der zweite Aspekt betrifft den Ersatz von Banken und anderen Finanzierungspartnern, zumindest für die Anteile des Projektes, die langfristig beim Endinvestor verbleiben. Es ist nicht sehr sinnvoll, bis zur Fertigstellung eines Gebäudes eine teure Finanzierungsstruk-



**ZUR PERSON** Nikolas Jorzick ist geschäftsführender Gesellschafter der Hamburg Team Investment Management GmbH. Die Hamburg Team Gruppe zählt zu den aktivsten inhabergeführten Immobilienunternehmen in Hamburg und Berlin und realisiert seit 1997 primär urbane Quartiersentwicklungen mit wohnungswirtschaftlichem Schwerpunkt.

tur mit externen Kapitalpartnern aufzubauen, wenn gleichzeitig viele Investoren Negativzinsen auf ihre Einlagen zahlen. Die Finanzierungskosten eines Projektes entstehen trotzdem, aber es ist für viele Investoren attraktiver, diese Zinsen selbst zu verdienen, anstatt sie letztlich als Teil der hohen Kaufpreise zu bezahlen. Zudem bestehen in der Planungs- und Bauphase eines Projektes für einen langfristigen Investor geringere Erwartungen an eine Finanzierungsmarge, als es z.B. bei einem Mezzanine-Kapitalgeber der Fall ist. Klar ist, dass die originären Projektentwicklungsrisiken, zu denen auch die Baukostenrisiken gehören, beim Entwickler bleiben müssen.

**Für diese Art der Kooperation benötigen Sie aber auch geeignete Projekte.** Wir haben in jeder Marktphase Zugriff auf interessante Grundstücke und konnten dadurch bereits Projekte für über 750 Millionen Euro realisieren. Aktuell arbeiten wir unter anderem an einem Wohnungsprojekt in Berlin-Charlottenburg und einem weiteren in Hamburg-Barmbek. Auch überregional sind wir in Projektpartnerschaften tätig. Wir können gemeinsam mit unserem Partner die benötigten Anlageprodukte selbst herstellen und diese auch über die geplante Haltedauer als Asset Manager betreuen.

**Haben Sie bereits konkrete Erfahrungen mit dieser Kooperationsidee sammeln können?** Ja. Wir sind gerade dabei, dieses Konzept unter Nutzung eines Fondsvehikels für eine große Pensionskasse umzusetzen. «

# Kein Ende des Booms in Sicht

Geschäftsreisende wie Touristen lieben die Hansestadt. Demzufolge steht Hamburg auch bei Hotelgesellschaften, Investoren und deren Kreditgebern sehr hoch im Kurs. Das wird wohl auch in absehbarer Zukunft so bleiben.

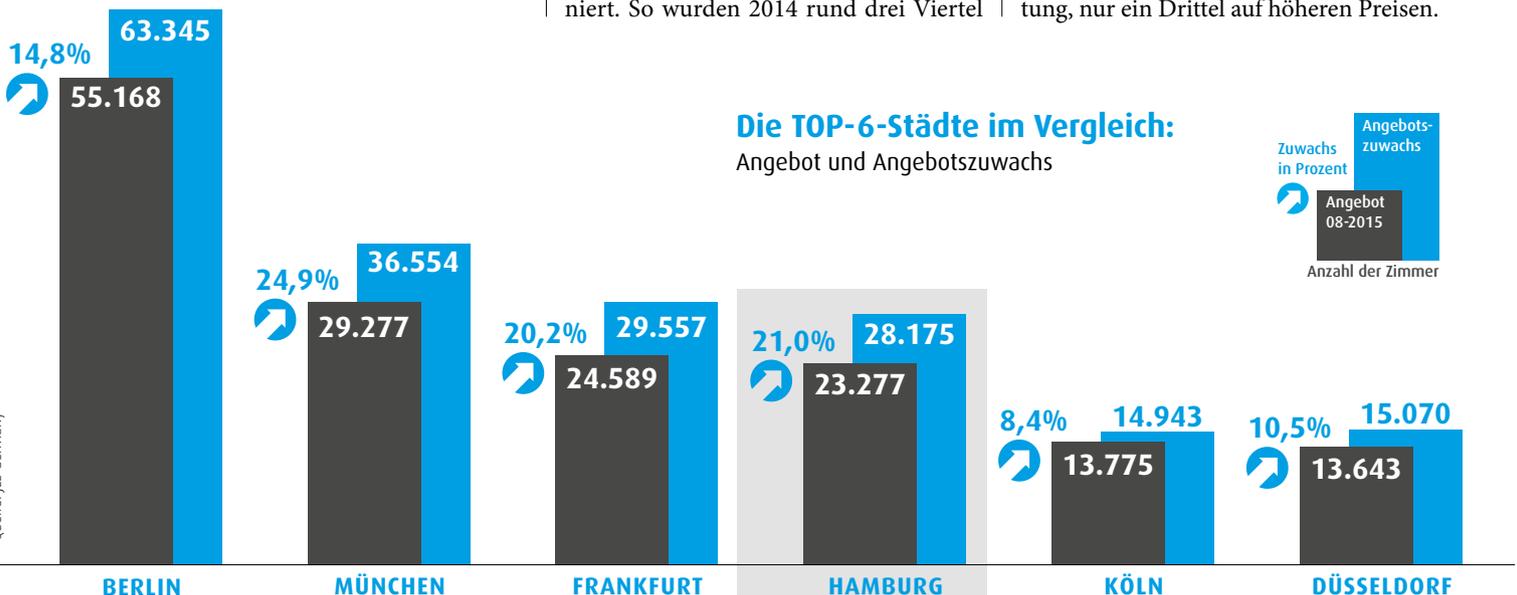
**H**amburg registrierte 2014 rund zwölf Millionen Übernachtungen in allen Beherbergungsbetrieben, über drei Millionen mehr als 2010. Im Zeitraum zwischen 2010 und 2014 nahm die Zahl der Übernachtungen pro Jahr um durchschnittlich 7,3 Prozent zu, nur Berlin (+7,8 Prozent) verzeichnete hierzulande einen noch stärkeren Aufwärtstrend. Gemessen am Übernachtungsvolumen rangiert Hamburg damit deutschlandweit auf Platz drei, hinter Berlin (28,1 Millionen) und München (13,4 Millionen). Im europäischen Vergleich bewegt sich die Elbmétropole auf der Höhe von Amsterdam (12,4 Millionen), einer ähnlich bedeutenden Reisedestination. Hamburgs Hotellerie profitiert von unterschiedlichsten Attraktionen der Stadt, alle in einem gesunden Mischungsverhältnis für Geschäfts- und Privatreisen.

Die Präsenz von Großunternehmen und eine solide Wirtschaftslage sind der Motor für Geschäftsreisen, flankiert von Messe- und Kongresstourismus. Hafen, Alster, Innenstadt, Reeperbahn und Musicals sind Topanlaufpunkte für Privatreisende. Eine stete Präsenz der Kundschaft verschafft den Hotels übers Jahr vergleichsweise stabile und hohe Auslastungsraten. Die 4- und 5-Sterne-Hotellerie verbuchte 2014 eine Zimmerbelegung von rund 76,5 Prozent. Im bundesweiten Vergleich war die Buchungslage nur in München mit 79,4 Prozent noch besser. Frankfurt (69,1 Prozent) oder Düsseldorf (71,5 Prozent), in denen der Anteil der Geschäftsreisenden überwiegt, kommen an diese Werte nicht annähernd heran.

**DOMINANZ DER INLANDSREISENDEN** Allerdings wird die Hotelhochburg in Deutschlands Norden von Inlandsreisenden dominiert. So wurden 2014 rund drei Viertel

(75,6 Prozent) aller Übernachtungen von deutschen Gästen getätigt – in München waren es 50,5 Prozent und in Berlin 56,4 Prozent. Bei Inlandsgästen sitzt der Euro nicht ganz so locker wie bei Besuchern aus dem Ausland. Den Möglichkeiten, die Hotelpreise nach oben zu treiben, sind in Hamburg Grenzen gesetzt. Unbestritten ist jedoch, dass der Hamburger Hotellerie ein Mehr an zahlungswilliger Klientel genauso gut zu Gesicht stehen könnte wie ein Plus an profitablen Spitzennachfragezeiten, zum Beispiel durch Großmessen.

Das Preisniveau bestimmt entscheidend die Profitabilität und bietet in der Hansestadt auch noch Potenzial. Seit 2010 standen dort „heads-in-beds“ im Vordergrund. Seither stieg in der gehobenen Hotellerie die Auslastung um fast zehn Prozentpunkte. Über zwei Drittel des Umsatzwachstums im Logisbereich der letzten vier Jahre basierte auf der Auslastung, nur ein Drittel auf höheren Preisen.



**MEHR ANGEBOT VERSCHÄRFT DEN WETTBEWERB** Ein Grund dafür ist sicherlich auch das vermehrte Hotelangebot in der Stadt. In 2014 summierte sich das Hotelangebot auf rund 55.900 Betten, über 10.000 Betten mehr als in 2010 und über 22.000 mehr als in 2004. In der Zehnjahresbetrachtung legte in Deutschland nur Berlin stärker zu – und das will was heißen.

In den letzten drei Jahren wuchs die Produktpalette vor allem im 2- bis 4-Sterne-Segment. Insbesondere die Budgethotellerie fasste vermehrt Fuß, mit Neueinstiegen von z. B. B&B, A&O, prizeotel, Ibis und Intercity. Die 1- und 2-Sterne-Hotellerie stellt rund ein Viertel des lokalen Hotelangebots, ein Spitzenwert unter Deutschlands Metropolen.

In den nächsten Jahren kommen vor allem Mittelklassehotels an den Markt. Mit großer Spannung sieht man jedoch insbesondere dem Grand Hotel The Fontenay mit 130 Zimmern und Suiten und dem Westin Elbphilharmonie mit 244 Einheiten entgegen, die beide planungsgemäß 2016 oder 2017 an den Start gehen sollen. Mit Ausnahme von Düsseldorf (neun Prozent) weist jede deutsche Großstadt einen höheren Anteil an 5-Sterne-Hotels auf als Hamburg (elf Prozent). Im Bau sind derzeit über 2.100 Zimmer, 2.800 Zimmer befin-

den sich im Planungsstadium. Die Projektliste summiert sich auf fast 30 Vorhaben, doch aufkeimende Bedenken relativieren sich. Zum einen ist trotz aller Neueröffnungen von 2004 bis 2014 die Nachfrage stärker gestiegen als das Angebot. Zum anderen wird in anderen Großstädten ähnlich fleißig gebaut. Trotz des verschärften Wettbewerbs sollte ein gut gewappneter Hotelier ruhig schlafen können.

Seit Juli 2015 frisch im Geschehen ist das 278-Zimmer-Curio-Hotel, hervorgegangen aus der Sanierung des ehemaligen Reichshofs mit der Muttergesellschaft Curio, Hilton Worldwide, als Franchisegeber. Die Entscheidung für die junge Boutique-Marke unterstreicht das Vertrauen der internationalen Hotelgesellschaften in den lokalen Hotelmarkt. Nach wie vor strecken Hotelgesellschaften ihre Fühler nach Expansionsmöglichkeiten aus – sei es, um die vorhandene Produktpalette zu ergänzen, sei es, um auch in Hamburg präsent zu sein. An touristisch attraktiven und gut erschlossenen Standorten ist die Liste der Interessenten nach wie vor groß.

Wenig überraschend werfen Investoren gerne einen Blick auf Ankaufsmöglichkeiten in der Hansestadt. Überhaupt erlebt der deutsche Hotelinvestmentmarkt eine Hochzeit mit einem Transaktionsvo-

lumen von etwa drei Milliarden Euro in 2014 und nicht gebremster Aktivität auch in diesem Jahr. Zu den sieben Hotels, die den Besitzer allein im ersten Halbjahr wechselten, zählen in Hamburg etwa das Sofitel am Alten Wall, das Mercure Hotel am Volkspark und das 25hours Hafencity. Investments von rund 260 Millionen Euro waren demzufolge im hanseatischen Hotelsektor zu verbuchen, entsprechend etwa 13 Prozent des gesamten gewerblichen Marktes.

**SECHS PROZENT JÄHRLICHES ÜBERNACHTUNGSWACHSTUM ERWARTET** Der Hotelmarkt Hamburg hat national und international aufgeholt und ist weiter im Kommen. Die Hamburg Tourismus GmbH prognostiziert ein jährliches Übernachtungswachstum von sechs Prozent bis 2018. Die Eröffnung der Elbphilharmonie und die Olympiabewerbung werden Hamburg nochmals mehr ins Rampenlicht hieven. Und neue Hotels bringen auch zusätzlich Gäste in die Stadt. Wenn Negativschlagzeilen, die den Reiseverkehr besonders schnell ins Mark treffen können, ausbleiben, ist kein Ende des Booms in Sicht. «

Ursula Kriegl, Head of Hotels & Hospitality Group von JLL, Germany

Hamburg voraus

# AB INS GRÜNE

EXPO REAL  
HALLE B2  
STAND 430

## NEUE GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN

Fischbeker Heidbrook: 14 Lose für Reihenhäuser (9.300 m<sup>2</sup> BGF),

1 Los für den Geschosswohnungsbau (1.350 m<sup>2</sup> BGF).

Vogelkamp Neugraben: 7 Lose für Reihenhäuser (8.830 m<sup>2</sup> BGF),

1 Los für den Geschosswohnungsbau (1.340 m<sup>2</sup> BGF).

Infos unter [www.naturverbunden-wohnen.de](http://www.naturverbunden-wohnen.de)



Die Port Authority will den Hamburger Hafen zum smartPORT entwickeln.

## Zukunft im Blick

Hamburg hat den größten deutschen Seehafen und Europas zweitgrößten Containerhafen. Insgesamt sind in der Metropolregion mehr als 150.000 Arbeitsplätze direkt oder indirekt vom Hafen abhängig. Eine smartPORT-Strategie soll ihn fit für die künftigen Anforderungen machen.

Der Hamburger Hafen ist die internationale Handelsdrehscheibe für Staaten in Nord-, Mittel- und Osteuropa sowie Nordamerika, Asien, insbesondere China. „Hamburg spielt international in der Champions League der Welthäfen und erreicht im europäischen Vergleich ein überdurchschnittliches Wachstum“, betont Hafen-Hamburg-Marketing (HHM)-Vorstand Axel Mattern. Um den Universalhafen weiterhin auf Wachstumskurs zu halten, seien neben der Fahrrienenanpassung von Unter- und Außenelbe auch die Zu- und Ablaufkorridore für den Gütertransport per Bahn, LKW und Binnenschiff für zunehmende Gütermengen anzupassen und auszubauen. Eine Studie der OECD zur künftigen Entwicklung der Schiffsgrößen bestätigt, dass sich das Größenwachstum der Schiffe fortsetzen wird.

Können die Schiffe zurzeit gut 19.000 TEU laden, werden bis 2017 Schiffe mit mehr als 21.000 TEU Tragfähigkeit auf den Markt kommen. Das bedeutet für den Hamburger Hafen, die nautischen Zufahrten sicherzustellen und die Containerreihen und Brücken anzupassen. Zudem setzt die zeitliche Konzentration der Containermengen hocheffiziente Abläufe auf den Terminals und ausreichende Kapazitäten der Hinterland-Anbindungen zur Weiterverteilung der Container voraus. Bereits heute folgen aus der Abfertigung eines einzigen 18.000-TEU-Schiffes im Schnitt sechs Feeder-Schiffe, 55 Züge und 2600 Trucks.

**NACHHALTIGKEIT IM HAFENBETRIEB** Der Hafenmanager Hamburg Port Authority (HPA) hat sich zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren den Hamburger Hafen

zum smartPORT zu entwickeln. Smart steht für Informationsaustausch, um die Qualität und die Effizienz des Hafens als wichtigen Teil der Lieferkette zu erhöhen. Es bedeutet aber auch, die Abhängigkeit des Hafens von konventionell erzeugtem Strom durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu reduzieren. Unter dem Dach smartPORT hat die HPA die beiden Säulen smartPORT logistics und smartPORT energy etabliert. Der Bereich Logistik steht dabei für intelligente Lösungen für den Verkehrs- und Warenfluss im Hamburger Hafen sowohl unter ökonomischen als auch ökologischen Gesichtspunkten. Das Segment Energie hat die HPA gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) sowie der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation initiiert. Ziel ist die energetische



Im ehemaligen Huckepackbahnhof in Rothenburgsort soll urbane Produktion angesiedelt werden.

Die Schute „Hummel“ dient als Kraftwerk für Kreuzfahrtschiffe.



Neuausrichtung des Hamburger Hafens über die Grenzen der HPA hinaus. Ein wesentlicher Schwerpunkt des smartPORTS liegt dabei auf der Modellierung und der Planung von logistischen Prozessen und Verkehrssystemen sowie physischer Infrastruktur in Hafen und Umland unter Einbeziehung informationstechnischer Megatrends wie dem „Internet der Dinge“. Dabei sollen auch die Aspekte Nachhaltigkeit und Umwelt berücksichtigt werden.

**SCHWIMMENDES KRAFTWERK FÜR KREUZFARTSCHIFFE** Ein praktisches Beispiel für smartPORT energy liefert die Kraftwerksschute „Hummel“, die von der Firma Becker Marines Systems in einem gemeinsamen Projekt mit AIDA Cruises entwickelt wurde und Kreuzfahrtschiffen während ihrer Liegezeiten im Hamburger Hafen eine externe und emissionsarme Stromversorgung bietet. Der Energieträger Flüssigerdgas verursacht im Gegensatz zu schiffseigenen Generatoren keine Schwefeloxide oder Rußpartikel. Die Emission von Stickoxiden verringert sich um bis zu 80 Prozent, der Ausstoß von Kohlendioxid um 30 Prozent. „Hier zeigt sich, dass intelligente Lösungen der Wirtschaft und dem Umweltschutz nutzen. Um die Luftqualität im Hafen und in der ganzen Stadt zu verbessern, wollen wir jetzt auch die Containerschiffe für Landstromlösungen in den

Blick nehmen“, sagte Jens Kerstan, Senator für Umwelt und Energie in Hamburg, bei der Einweihung der Schute Mitte Mai.

#### START FREI FÜR DEN HUCKEPACKBAHNHOF

Im Hamburger Osten soll der elf Hektar große ehemalige Huckepackbahnhof in Rothenburgsort als Ort der urbanen Produktion neu entdeckt werden. Hier können bei nachhaltig effizienter Raumnutzung in einem neuen Typ von Gewerbebauten 3.000 bis 4.000 Arbeitsplätze entstehen. „Städtische Gewerbestücke sind knapp und kostbar, daher stellt die Aktivierung einer so zentral gelegenen Brachfläche in sich eine große Chance dar“, so Hamburgs Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation Frank Horch. „Mit einer ‚Speicherstadt des 21. Jahrhunderts‘ können wir hier ein Modell für Produktionsformen von morgen schaffen.“ Das Areal ist Teil des Stadtentwicklungskonzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“. Auf dem Areal des Neuen Huckepackbahnhofs können 160.000 bis 180.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für neue gewerbliche Nutzungen entstehen. Davon sind 19.800 Quadratmeter Bruttogeschossfläche bereits für den Fundus und die Werkstätten der Hamburgischen Staatsoper reserviert. Für den Produktionsstandort Hamburg bilden diese Flächen, die nur 2,5 Kilome-

ter von der Innenstadt entfernt liegen und mit S-Bahn und Bus in wenigen Stationen zu erreichen sind, einen Chancenraum für strategisches Wachstum in der inneren Stadt.

Im Neuen Huckepackbahnhof, der nach den Plänen von Henn Architekten gestaltet werden soll, sieht ein neuer Typ des Gewerbebaus die Erschließung auf zwei Höhenniveaus vor: Ähnlich wie bei den Lagerhäusern in der Speicherstadt wurde hier ein Flex-Geschoss mit Raumhöhen von 4,80 bis 8,00 Metern konzipiert, das von einer tiefer liegenden Anlieferstraße ebenso zugänglich ist wie von einem höher liegenden „Gewerbeboulevard“. Zur öffentlichen Straße hin können die Firmen unterdessen repräsentative Adressen und Schaufenster »



ausbilden. In der Straßenplanung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer leicht erreichbar und attraktiv ist. So verläuft der Alster-Elbe-Grünzug künftig quer durch das Areal. Zudem sollen Gastronomie und Geschäfte integriert werden, um den urbanen Charakter und die Verflechtung mit der Nachbarschaft zu intensivieren. Die vorbereitenden Baumaßnahmen für die Erschließung des Huckepackbahnhofs haben bereits begonnen. Mit der gesamten Entwicklung des Fokusraums Billebogen wurde die HafenCity Hamburg beauftragt. „Der Neue Huckepackbahnhof wird mit hoch verdichteten Gewerbeclustern, innovativen Serviceangeboten für Unternehmen und Besucher, als Ausbildungsort, aber auch mit attraktiven Freiräumen und Wegeverbindungen wichtige Impulse für die gewerbliche Entwicklung Hamburgs setzen. Das Spektrum der Nutzungen kann dabei von innovativer kleinindustrieller Fertigung und modernem Handwerk über Unternehmen aus Kreativwirtschaft und IT bis hin zu Forschung und Entwicklung reichen“, erläutert Giselher Schultz-Berndt, Geschäftsführer HafenCity Hamburg, das Konzept. „Der vorliegende Entwurf für den Huckepackbahnhof zeigt ein schlüssiges Gesamtkonzept für Gewerbe

in der Stadt von morgen. Die Hochlage der zentralen Erschließung führt zu einem urbanen und lebendigen Straßenraum, gleichzeitig wird die Anlieferung logistisch effizient und stadtraumverträglich organisiert. So wird das gestapelte und langlebige Prinzip der Speicherstadt im 21. Jahrhundert zu neuem Leben erweckt“, ergänzt Professor Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

**VERJÜNGUNGSKUR FÜR DAS CCH** Von 2017 bis 2019 soll das Congress Center Hamburg für 194 Millionen Euro umfassend modernisiert und erweitert werden, um besser auf die variablen Anforderungen moderner Kongresse eingestellt zu sein. Im neuen CCH sollen vor allem mehrere Veranstaltungen parallel stattfinden können. Das neue, großzügige Eingangsfoyer soll derweil zur Special Event Location werden, die für Produktpräsentationen und Marketing-Veranstaltungen geeignet ist. Insgesamt sind 12.000 Quadratmeter Ausstellungsfläche, 12.000 Quadratmeter Foyer-Fläche und 12.000 Sitzplätze in bis zu 50 Sälen vorgesehen. Seit der Eröffnung vor 42 Jahren war das CCH Austragungsort von über 15.000 Veranstaltungen und rund 17 Millionen Besuchern. Die von

Von 2017 bis 2019 soll das Congress Center Hamburg für 194 Millionen Euro umfassend modernisiert und erweitert werden.

außerhalb anreisenden Kongress- und Tagungsbesucher bringen der Stadt einer ifo-Studie zufolge jährlich 96 Millionen Euro an Kaufkraft (Umwegrendite) ein. Die Ziele des Umbaus sind entsprechend eine noch stärkere Positionierung Hamburgs als Kongress-Standort in Europa, um die Stadt für weltweit agierende Unternehmen noch attraktiver zu machen.

**HANDWERKERHOF** In Eimsbüttel wird der städtische Handwerkerhof Meistermeile an den Start gebracht. Am dortigen Offakamp sollen auf einem rund 19.000 Quadratmeter großen Areal insgesamt rund 11.000 Quadratmeter Werkstattfläche und rund 3.600 Quadratmeter Lagerfläche entstehen. Angeboten werden Gewerbeflächen zwischen 50 und 500 Quadratmetern. Der Entwurf von bogevischs buero architekten & stadtplaner aus München sieht für den speziellen Bedarf der Betriebe beispielsweise verstärkte Geschossdecken, Schalldämmung und große Lastenaufzüge vor. Die Mieten in der Meistermeile liegen zwischen 7,70 und 9,20 Euro. Die Mieter bauen sich ihre Einheiten selbst aus, wodurch die Gewerbemiete vergleichsweise niedrig ausfällt. In einer Tiefgarage sind 140 Stellplätze vorgesehen, weitere 124 Parkplätze im Hof. Der Handwerkerhof, der von der städtischen Gesellschaft Sprinkenhof entwickelt und betrieben wird, ist ein Vorhaben aus dem Masterplan Handwerk 2020 von Senat und Handwerkskammer. Das Interesse der Betriebe in Hamburgs Westen an diesem städtebaulichen Konzept ist groß, da Gewerbeflächen zu bezahlbaren Mieten für kleine und mittlere Betriebe rar sind in Hamburg, insbesondere in Eimsbüttel, Altona und Mitte. Über 6.500 Quadratmeter Mietfläche waren daher Ende Mai bereits für 35 Mietinteressenten aus 17 Gewerken reserviert. «

Gabriele Bobka

# Große Flächen sind gefragt

Mit einem Flächenumsatz von 280.000 Quadratmetern in den ersten sechs Monaten 2015 hat der Hamburger Lager- und Logistikimmobilienmarkt sein bestes Ergebnis seit 2011 erzielt. Die Flächen sind knapp, die Renditen sinken. **Christin Schulz** zur aktuellen Marktlage.

## Frau Schulz, im 1. Halbjahr 2015 legte der Umsatz auf dem Markt für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und dem Umland um rund 36 Prozent zu. Woher rührt die starke Nachfrage?

Das Umsatzplus basiert zum großen Teil auf einem Anstieg der Ausschreibungen. Zudem haben sich einige Anfragen von 2014 in das erste Halbjahr 2015 verschoben. Besonders gefragt waren Flächen ab 5.000 Quadratmetern. Der guten Nachfrage nach kleineren Flächen stand kein entsprechendes Angebot gegenüber, sonst wäre der Umsatz noch höher ausgefallen. Der mit Abstand umsatzstärkste Teilmarkt war mit rund 100.000 Quadratmetern Harburg, südlich der Elbe. Weiterhin gefragt waren Lagen wie Billbrook und Allermöhe. Im zweiten Quartal wurden knapp 110.000 Quadratmeter an Lager- oder Logistikflächen realisiert. Derzeit befinden sich rund 160.000 Quadratmeter im Bau, von denen allerdings nur noch knapp ein Fünftel zur Verfügung steht.

## Wie wirkt sich die Flächensicherung der Hamburg Port Authority (HPA) für die eventuelle Olympia-Ausrichtung auf den Markt aus?

In den vergangenen zwölf bis achtzehn Monaten schwächelte der Logistikstandort Hafen ganz untypisch und wies eine ungewöhnlich hohe Leerstandsquote auf. Dies hat sich zum Jahresende und im ersten Halbjahr 2015 geändert. Inzwischen sind fast alle Flächen vom Markt absorbiert. Im Hinblick auf die mögliche Olympia-Ausrichtung vergibt die HPA die Flächen nicht mehr so schnell. Andererseits wurden in Altenwerder 70.000 Quadratmeter Fläche für Leercontainer umgewidmet, die dem Markt neu zur Verfügung stehen. Die zahlreichen Abschlüsse



**ZUR PERSON** Christin Schulz ist Team Leader Industrial Agency Hamburg beim internationalen Immobiliendienstleister JLL. Das Unternehmen vermittelte in Deutschland 2014 im Bereich Industrieimmobilien 748.615 Quadratmeter an Mieter und Eigennutzer.

se im Teilmarkt Süd, der ja nicht nur den Hafen umfasst, basieren vor allem auf den dort rund einen Euro pro Quadratmeter günstigeren Mieten. Im Hinblick auf die Flächensicherung für Olympia muss sich die HPA Gedanken machen, wo sie neue Flächen ausweisen kann und welche Umsiedlungsanreize sie für Firmen schafft.

**Sind die Anforderungen der Nutzer an die Flächenqualität gestiegen und was passiert mit älteren Bestandsgebäuden?** Durch die anhaltende Verknappung logistikfähiger Grundstücke liegt der Fo-

kus der Marktteilnehmer mehr und mehr auf der Sicherung von Grundstücken und der Revitalisierung von Bestandsgebäuden. Die von der Wirtschaftsförderung bereitgestellten Flächen sind häufig mit der Auflage verbunden, eine bestimmte Anzahl von Arbeitsplätzen zu schaffen. Die entsprechenden Arbeitskennzahlen werden von Logistikern jedoch selten erreicht. Gewachsene Logistikstandorte wie Billbrook weisen zahlreiche ältere Bestandsgebäude auf, die dennoch stark nachgefragt werden. Auf Neubauten weichen Kunden aus, wenn kein entsprechendes Bestandsangebot vorhanden ist. So benötigen manche Nutzer am Ende der Halle einen LKW-Schlauch. Diese Ausstattung weisen ältere Gebäude in der Regel nicht auf.

## Wie entwickeln sich angesichts des lebhaften Marktgeschehens die Mieten und Renditen?

Die Spitzenmiete für Flächen ab 5.000 Quadratmetern liegt trotz des Anlagedrucks vieler Investoren weiterhin bei 5,60 Euro, die Durchschnittsmiete bei 4,80 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Spitzenmiete wird für Top-Objekte im Industriehafen gezahlt. Nicht viel weniger wird mit 5,40 Euro am Flughafen, in Billbrook, Billwerder, Billstedt, Allermöhe und Harburg-Hausbruch aufgerufen. Da das Angebot hinter der Nachfrage zurückbleibt, sind die Renditen auf ein Niveau von nur noch 5,5 Prozent gesunken. In Hamburg wird wenig spekulativ gebaut. Meist handelt es sich um Neubauten, bei denen der Großteil der Flächen für feststehende Nutzer und ein kleinerer Anteil zusätzlich spekulativ errichtet wird. «

Gabriele Bobka

# Öffentliche Verwaltung pusht den Markt

Die größten Verträge schloss im ersten Halbjahr 2015 die Stadt. Zum Eigennutzergeschäft im ehemaligen Axel-Springer-Komplex mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte kam der Großvertrag in der Nordkanalstraße für vier Finanzämter.

**D**er Hamburger Immobilieninvestor Deutsche Immobilien Chancen (DIC) entwickelt für rund 35 Millionen Euro gegenüber der Hamburger Staatsoper ein Büro- und Geschäftshaus mit rund 8.500 Quadratmeter Gewerbeflächen. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsläden und Gastronomiebetriebe, im Untergeschoss 34 Tiefgaragenplätze vorgesehen. Entworfen wurde das knapp 30 Meter hohe Gebäude an der Großen Theaterstraße 31-35 von den Architekten Störmer Murphy and Partners. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2016 geplant. Rund 30 Prozent sind bereits an die Hamburger Fondsgesellschaft IM-MAC Holding vorvermietet.

**HAMMERBROOK WÄCHST** Auf einem 5.000 Quadratmeter großen Teilareal des ehemaligen Sharp-Geländes in Hammerbrook baut Aug. Prien ein achtgeschossiges Bürogebäude, das zur Straße hin geschlossen ist. Im Erdgeschoss sind Gastronomieflächen geplant. Die Entwürfe für das Projekt stammen von den in Hamburg ansässigen Architekturbüros agn leusmann und LAKET Architekten. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2016 geplant. Mitte Juni hat die Stadt Hamburg sich durch einen langfristigen Mietvertrag 20.000 Quadratmeter für die Finanzämter Bergedorf, Oberalster und Wandsbek sowie das Finanzamt für Großunternehmen an der Amsinckstraße gesichert. Grossmann & Berger vermittelte den Vertrag.

Der Umzug der zusammen rund 1.000 Mitarbeiter soll im Sommer 2016 erfolgen.

**UNTERNEHMEN SETZEN AUF NEUE ZENTRALEN** Büros an verschiedenen Standorten zu unterhalten, ist wenig effizient und so gehen zahlreiche Unternehmen dazu über, alle Mitarbeiter an einem Standort zusammenzuführen. So erhalten die Reederei Hamburg Süd in der Willy-Brandt-Straße (WBS) 63 und 65 auf den Nachbargrundstücken des traditionellen Hamburg-Süd-Hauptsitzes und Marquard & Bahls in der Hafencity neue Zentralen. Die Reederei Hamburg Süd will neben dem Neubau gleichzeitig den unter Denkmalschutz stehenden Hauptsitz kernsanieren und das Hochhaus um eine Etage aufstocken. Nach der Fertigstellung im Frühjahr 2016 sollen in dem Gebäudekomplex alle derzeit in Hamburg angesiedelten rund 800 Arbeitsplätze der Reederei zusammengefasst werden. Die 18.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Marquard & Bahls verteilen sich auf acht Ober- und zwei Untergeschosse. Nach der Fertigstellung Anfang 2016 werden in der Koreastraße 7 rund 700 Mitarbeiter ihre Büros haben. In der Anfangsphase sollen auch Teilflächen vermietet werden. Die Gesamtinvestitionssumme des Gebäudes, ein prägnanter und zugleich hanseatisch zurückhaltender Bau, beläuft sich auf rund 70 Millionen Euro. Auffallend ist neben dem direkten Wasserzugang der großzügige, für die Öffentlichkeit zugängliche „Stadtbalkon“



Gründerzentrum an der Luruper Chaussee



Ein neuer Hauptsitz für die VBG in Barmbek

zum Brooktorhafen, der sich in der Mitte des Gebäudes öffnet. In der Erdgeschossfläche entstehen mehrere Shops. Für das Objekt ist eine Zertifizierung Umweltzeichen Hafencity in Gold angestrebt. Einen neuen Hauptsitz errichtet auch die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG). Der Neubaukomplex am Barmbeker Bahnhof mit rund 25.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche wird durch ECE und Estatement realisiert. Die VBG strebt für den Neubau, dessen Fertigstellung für 2016 geplant ist, das DGNB-Zertifikat in Gold an. Da rund zehn Prozent der VBG-Beschäftigten schwerbehindert sind, wird



In Hammerbrook baut Aug. Prien ein achtgeschossiges Bürogebäude. Vier Finanzämter ziehen ein.

besonderer Wert auf die Barrierefreiheit des Gebäudes gelegt. „Der Neubau für den VBG-Hauptsitz ist ein wichtiger Baustein für ein attraktives neues Zentrum in Barmbek“, sagte Finanzsenator Peter Tschentscher bei der Grundsteinlegung.

**GRÜNDER WILLKOMMEN** In unmittelbarer Nähe des Forschungscampus Bahrenfeld entsteht ein neues Gründerzentrum, mit dem DESY und die Universität Hamburg ihre Aktivitäten beim Wissens- und Innovationstransfer weiter vorantreiben wollen. Die Stadt Hamburg zahlt hierfür einen Investitionszuschuss von 14,2 Millionen Euro. An der Luruper Chaussee soll ein Neubau mit über 4.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche und etwa 2.600 Quadratmeter Nutzfläche errichtet werden. Rund die Hälfte der Fläche des Neubaus

soll für Büroräume, die andere Hälfte für Labore, Besprechungsräume, eine Cafeteria und das Start-up-Office genutzt werden. Um Firmengründungen zu erleichtern, soll ein Teil der Flächen Vorgründern für einen bestimmten Zeitraum nur gegen Zahlung von Nebenkosten überlassen werden. Die übrigen Flächen werden an junge Unternehmen und Forschungsprojekte gegen geringe Mieten zur Verfügung gestellt. „Das Innovationszentrum wird eines der weltweit führenden Standorte im Bereich der Strukturforschung. Es dürfte derzeit national und international kaum andere Standorte geben, die eine vergleichbare Entwicklungsdynamik aufweisen“, erklärt Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz. «

Gabriele Bobka



www.mediaserver.hamburg.de / C. O. Bruch

## Treffpunkt Hamburg

# Besuchen Sie uns auf den Hamburger Gemeinschaftsständen

**Expo Real in München**

5.–7. Oktober 2015, Halle B2 - Stand 430

**MIPIM in Cannes**

15.–18. März 2016, Halle R8 - Stand B20



Hamburg

# Freie Flächen sind rar

Im ersten Halbjahr erzielte der Hamburger Markt für Büroflächen eines seiner besten Ergebnisse. Von den Neubauf Flächen stehen dem Markt 2015 nur noch 30 Prozent zur Verfügung. Moderne Flächen sind daher gesucht, erklärt **Andreas Rehberg**.

**Herr Rehberg, im ersten Quartal reduzierte sich der Umsatzanteil der Großabschlüsse über 5.000 Quadratmeter, während die Anteile der kleineren Flächensegmente entsprechend zulegten. Deutet dies auf ein verändertes Nutzerverhalten hin?** Nein, denn die Quartalszahlen sind ja eher eine Momentaufnahme. Daher muss man die Entwicklung langfristig betrachten. In den vergangenen vier, fünf Quartalen entfielen relativ konstant zwischen 30 und 40 Prozent des Flächenumsatzes auf das Großflächensegment, im ersten Halbjahr 2015 war es fast ein Drittel. Große Unternehmen oder Behörden brauchen einfach länger, bis Verträge intern abgestimmt und unterschriftsreif sind, als Klein- und Mittelstandsunternehmen oder Start-ups. Da können sich Abschlüsse schon mal um einige Monate verschieben und die Statistik entsprechend verzerren. Gleichzeitig ist es in Hamburg momentan schwierig, den heutigen Standards genügende Großflächen zu finden. Die Leerstandsquote liegt gerade mal bei 5,5 Prozent. Spekulative errichtete Projekte könnten für Entwickler in dieser Marktsituation also durchaus lohnenswert sein.

**In der City werden hohe Mieten fällig. Dennoch belegt der Standort mit einem Umsatzanteil von 33 Prozent mit großem Abstand den ersten Platz. Welche Unternehmen werden von der Attraktivität der City angezogen?**

Das sind hauptsächlich Unternehmen, bei denen der Standort ihre Seriosität und Dienstleistungsqualität widerspiegelt. Also in erster Linie Beratungsunternehmen wie Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte oder Steuerberater. Viele von ihnen sind

weltweit tätig und in Deutschland mit mehreren Standorten vertreten. Auch Banken und Finanzdienstleister entscheiden sich mit Vorliebe für die City.

**Die Vorvermietungsquote von Projekten mit modernen Büroflächen liegt für 2015 bei 70 Prozent. Wird in Hamburg zu wenig gebaut und wie wird sich die Nachfrage entwickeln?** Nach der Anzahl der Baukräne in Hamburg könnte man vermuten, dass genug gebaut wird. Allerdings handelt es sich häufig um Wohn- oder Hotel-Projekte, die Hamburg angesichts von Zuzug, Flüchtlingsströmen und Bettenauslastung auch braucht. Aber auch Unternehmen benötigen Flächen und Standorte. Beispielsweise, wenn sie



**ZUR PERSON** Andreas Rehberg ist seit 2005 Geschäftsführer bei Grossmann & Berger, einem der führenden Immobiliendienstleister in Norddeutschland für Gewerbe- und Wohnimmobilien. Er verantwortet die Bereiche gewerbliche Vermietung, Neubau-Immobilien und Zinshäuser. Das Unternehmen hat zehn Standorte.

neu nach Hamburg kommen oder expandieren. Schließlich soll Hamburg ja weiter prosperieren und das kann die Stadt nur, wenn die Wirtschaft weiterhin so gut und breit aufgestellt ist wie bisher. Die Erklärung von Speicherstadt und Kontorhausviertel zum UNESCO-Weltkulturerbe und die Olympia-Bewerbung dürften den Standort zusätzlich beleben. Neue Projekte haben zurzeit und voraussichtlich auch in den nächsten Jahren sehr gute Vermarktungschancen, zumal sich viele Unternehmen bereits jetzt Neubau-Flächen sichern, die erst in drei Jahren bezugsfertig sein werden. Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte aus diesen Gründen also weiter auf dem jetzigen Niveau bleiben.

**Stichwort Investmentmarkt: Wie sieht hier die Situation für Büroimmobilien im ersten Halbjahr aus?** Rund 70 Prozent aller Gewerbeimmobilien-Transaktionen waren Büro-Objekte. Das entspricht knapp 1,4 von 1,95 Milliarden Euro. Hamburg erreichte damit das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 und bereits 53 Prozent des Gesamtergebnisses von 2014. An der Verteilung der Assetklassen hat sich im Vergleich zu den vergangenen Quartalen kaum etwas geändert. Deutlich zugelegt auf knapp 45 Prozent hat hingegen der Anteil von Paketverkäufen. Allein drei Pakete mit Büro-Objekten erlösten 500 Millionen Euro. Die größte Transaktion fand jedoch im Rahmen eines Single-Deals statt. Axel Springer veräußerte einen Teil seines Bürogebäude-Komplexes an der Caffamacherreihe für 130,6 Millionen. Erfreulicherweise konnten wir diesen Abschluss beratend begleiten. «

Gabriele Bobka

# Gemeinschafts-Messestand Metropolregion Hamburg

Die Metropolregion Hamburg ist auf der diesjährigen Expo Real höchst präsent. Mehr als 50 Unternehmen und Institutionen bereichern den großen **Gemeinschaftsstand in Halle B2, Standnummer B2.430**. Olympia beschleunigt die Stadtentwicklung, die Elbphilharmonie eröffnet im Januar 2017 – dies sind nur zwei der Themen, die mit der Hamburger Immobilienbranche diskutiert werden können. Machen Sie mit den untenstehenden Ansprechpartnern individuelle Termine aus. Oder kommen Sie am 6. Oktober um 14:00 Uhr zum Hamburg/HafenCity-Empfang mit Dr. Dorothee Stapelfeldt, der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

## PREMIUM-PARTNER

### Becken Holding GmbH

Nina Binné,  
n.binne@becken-immobilien.de

### Deutsche Immobilien AG

Katharina Wulf,  
k.wulf@deutsche-immobilien.ag

### Helmut Greve Bau- und Boden AG

Klaus C. Rohde,  
info@fides-immobilien.de

### Grossmann & Berger GmbH

Christin Mindorf,  
c.mindorf@grossmann-berger.de

### HafenCity Hamburg GmbH

André Stark, stark@hafencity.com

### Hamburger Sparkasse AG

Wilfried Jastrembski,  
wilfried.jastrembski@haspa.de

### HANSAINVEST

Annika Voigtländer, annika.vogtlaender@hansainvest.de

### LIG Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Sabrina Krause,  
Sabrina.Krause@lig.hamburg.de

### Procom Invest GmbH & Co. KG

Prof. Dr. Monika Dobberstein,  
m.dobberstein@procominvest.de

### Quantum Immobilien AG

Petra du Sartz, pds@quantum.ag

## LOGO-PARTNER

### ARGOS Projektmanagement GmbH

Oliver Vitzthum,  
oliver.vitzthum@argos-gmbh.eu

### Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Karin Strauß

karin.strauss@bsw.hamburg.de

### Drees & Sommer GmbH

Anja Forstreuter,  
anja.forstreuter@dreso.com

### Hochtief Projektentwicklung GmbH

Gordon Gorski,  
gordon.gorski@hochtief.de

### TAS Projektentwicklung GmbH

Marcus Schwarz, info@tas-kg.de

### ULI – The Urban Land Institute

Claudia C. Gotz, Claudia.Gotz@ULI.org

## AUSSTELLER

### AECOM

Frank Biegansky,  
frank.biegansky@aecom.com

### AUG. PRIEN Immobilien Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Sybille Meyn,  
meyn@augprien.de

### aurelis Real Estate GmbH & Co. KG Region Nord

Torsten Wollenberg,  
hannah.schlenk@aurelis-real-estate.de

### AVW Immobilien AG

Dirsko von Pfeil,  
vpfeil@avw-ag.de

### BRL Boege Rohde Luebbenhuesen Rechtsanwälte

Nicola Ludwig,  
Nicola.Ludwig@BRL.de

### Boreales GmbH

Kai van der Hoven,  
kai.vanderHoven@boreales.de

### BEHRENDT GRUPPE GMBH & CO.KG

David Oberthür,  
d.oberthuer@behrendt.hamburg

### BPD Immobilienentwicklung GmbH

Marcus Keller,  
m.keller@bpd-de.de

### Channel Hamburg e.V.

Saskia Hollatz,  
hollatz@channel-hamburg.de

### EGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Marc-Mario Bertermann,  
bertermann@egno.de

### Europa-Center

Ulrike Börger,  
boerger@europa-center.de

### Flughafen Hamburg GmbH

Cora Russke,  
crusske@ham.airport.de

### Garbe Unternehmensgruppe

Janina Kunath,  
j.kunath@garbe.de

### Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Peter Jorzick,  
office@hamburgteam.de

### Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH

Gerd Johannsen,  
gerd.johannsen@hamburgtrust.de

### Hamburger Volksbank e.G

Wolfgang Voß,  
wolfgang.voss@hamvoba.de

### HC Hagemann real estate

Kathrin Staehelin,  
kathrin.staehelin@hchagemann.de

### HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH

Uta Stammer,  
uta.stammer@hwf-hamburg.de

### KerVita-Gruppe

Torsten Rieckmann,  
t.rieckmann@kervita.de

### IBA Hamburg GmbH

Karen Pein,  
karen.pein@iba-hamburg.de

### Latham & Watkins LLP

Dr. Christian Thiele,  
christian.thiele@lw.com

### LIP Ludger Inholte Projektentwicklung GmbH

Torben Schneuer,  
torben.schneuer@l-i-p.de

### Maßmann und Co.

Handelsimmobilien GmbH  
Peter Maßmann,  
info@massmannundco.de

### Oberthür & Partner Rechtsanwälte

Natascha Dörr,  
n.doerr@oberthuer.de

### Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Stefan Wulff,  
info@otto-wulff.de

### Richard Ditting GmbH & Co. KG

Christian F. Linsmeier,  
christian.linsmeier@ditting-bau.de

### Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG

Marc Antonio Unverzagt,  
m.unverzagt@robertcspies.de

### SAGA GWG

Joachim Thurmann,  
kontakt@saga-gwg.de

### SCHULTZ Gruppe GmbH

Alexandra Meier,  
alexandra.meier@schultz-gruppe.de

### sgi strempel & große ingenieurgesellschaft mbH

Bernd Stempel,  
b.stempel@sg-ingenieure.de

### Sparkasse Holstein

Axel Schneider,  
Axel.Schneider@sparkasse-holstein.de

### Sparkasse Lüneburg

Peter Waldschütz,  
peter.waldschuetz@sparkasse-lueneburg.de

### Stöben Wittlinger GmbH

Simon Rickers,  
sri@stoeben-wittlinger.de

### Süderelbe Projektges. AG & Co. KG

Henning Lindhorst,  
lindhorst@suederelbe.de

### Vattenfall Europe AG

Uwe Haberlandt,  
uwe.haberlandt@vattenfall.de

### VÖLKE COMPANY Asset Management GmbH & Co. KG

Dirk Völkel,  
dirk@voelkel-company.de

### WAS Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH

Birgit Moritz-Russnak,  
moritz-russnak@was-stormarn.de

### W. Johannes Wentzel Dr.

Ulrike Busse,  
ulrike.busse@wentzel-dr.de

### Wegner Unternehmensgruppe

René Fink,  
fink@wegner.de

### WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH

Susanne Heyn,  
hey@wep.de



# Hamburgs Weltkulturerbe

Speicherstadt und Kontorhausviertel sind Anfang Juli in die UNESCO-Welterbe-Liste aufgenommen worden. Beide Quartiere legen Zeugnis ab von der langen Geschichte Hamburgs als Handelsstadt und ihren weltweiten Beziehungen.



Links: Die Speicherstadt entstand als größtes Logistikzentrum seiner Zeit.

Rechts: Das Chilehaus ist das bekannteste Gebäude innerhalb des Kontorhausviertels.

**B**lock an Block säumen die mit Backstein- und Klinkerfassaden versehenen Lagergebäude die Fleete, bilden eine rote Stadt in der Stadt. Einst geprägt vom Geschäft der Handelshäuser und Quartiersleute, verströmt die Hamburger Speicherstadt heute den Charme der historischen Identität. Das als zentrale Lagerhausviertel des Hamburger Hafens errichtete Quartier entstand zwischen 1883 und 1927 als größtes und modernstes Logistikzentrum seiner Zeit und erstreckt sich über eine Länge von 1,1 Kilometern. Sämtliche Blöcke in der Speicherstadt stehen auf Pfahlgründungen aus zwölf Meter langen Nadelholzstämmen. Gebaut wurden die Speicher, um Hamburg nach dem Abschluss der Zollanschlussverträge mit dem Deutschen Reich 1881 eine Enklave der Zollfreiheit zu erhalten. Hier durften die Hamburger Kaufleute weiterhin Importgüter zollfrei lagern, veredeln und weiter verarbeiten. In drei Abschnitten entstanden insgesamt

24 Speicherblöcke. Im Zweiten Weltkrieg wurden mehr als 50 Prozent des Bestandes zerstört, aber unter der Führung des Hamburger Architekten Werner Kallmorgen in den 1950er Jahren rekonstruiert und wiederaufgebaut. Die sich über 26 Hektar erstreckende Speicherstadt ist heute das größte zusammenhängende einheitlich geprägte Speicherensemble der Welt und bildet das Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und der HafenCity.

## BÜROHAUSAREAL MIT BACKSTEINFLAIR

Das Kontorhausviertel zwischen Meißberg und Steinstraße ist eines der eindrucksvollsten Stadtquartiere der 1920er Jahre in Deutschland. Die große Choleraepidemie von 1892 führte dazu, dass ab 1912 die heruntergekommenen Altbaugebiete der Innenstadt, die „Gängeviertel“, abgerissen und stattdessen das erste reine Büroviertel auf dem europäischen Kontinent errichtet wurde. Im Zweiten Weltkrieg

blieb die von Fritz Schumacher geplante städtebauliche Anlage von Zerstörungen weitgehend verschont. Das bekannteste Gebäude innerhalb des Viertels ist das im Auftrag des Kaufmanns Henry B. Sloman, der durch den Handel mit Salpeter reich geworden war, für circa zehn Millionen Mark erbaute Chilehaus. Errichtet wurde es zwischen 1922 und 1924 nach Plänen von Fritz Höger. Mit seinen zehn Geschossen gehört es zu den ersten Hochhäusern Deutschlands. Noch heute ist das Kontorhausviertel dank seiner zentralen Lage und der vielen kleinen Restaurants ein beliebter Bürostandort. Die beiden Welterbestätten verbindet die für den damaligen Städtebau neue funktionale Trennung: lagern in der Speicherstadt, arbeiten im Kontorhausviertel. Bis zum späten 19. Jahrhundert hatten die Kaufleute in ihren Bürgerhäusern noch Wohnen, Arbeiten und Lagern vereint. «

Gabriele Bobka



# Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

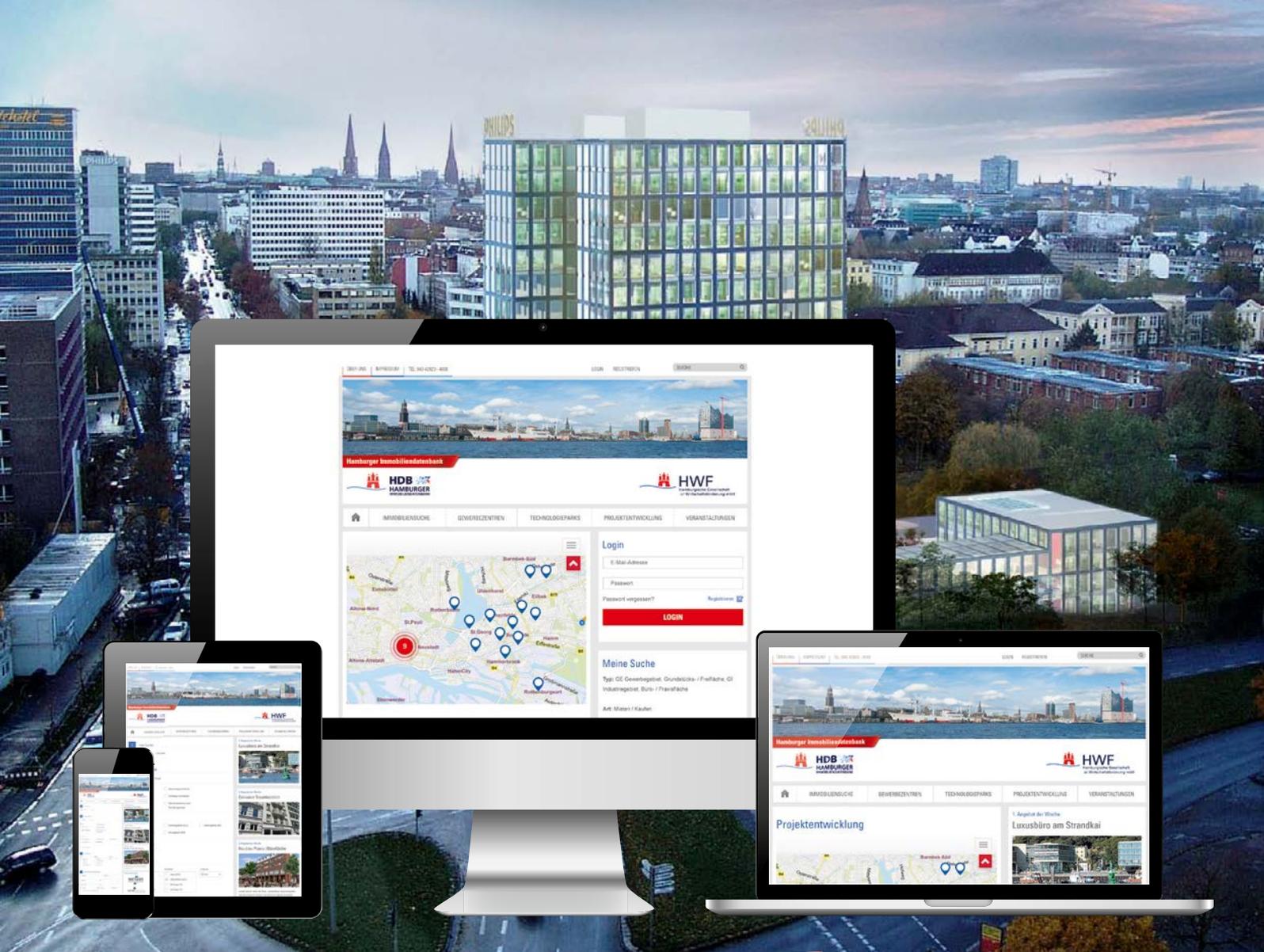
Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und  
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg  
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel. 0931 2791 777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)



**HAUFE.**



# HDB – Hamburger Immobiliendatenbank

Die HDB – Hamburger Immobiliendatenbank ist das zentrale Schaufenster für Gewerbeimmobilien in Hamburg. Sie bietet eine umfangreiche Übersicht der gewerblichen Immobilienangebote von Eigentümern, Projektentwicklern und renommierten Hamburger Maklerhäusern. Der Service rund um die HDB reicht von der Vermittlung geeigneter Büro-, Hallen-, Lager- und Gewerbeflächen über die Datenbank bis zur Betreuung von Unternehmen, die eigene Standorte planen sowie bebaute oder unbebaute Grundstücke suchen.

[www.hdb-hamburg.de](http://www.hdb-hamburg.de)  
oder Code Scannen

