



EXTRA: VIDEO

TRENDS AUF DEM
IMMOBILIENMARKT
IN DER REGION

10
2016

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

ÖFFENTLICHE GEBÄUDE Ein aufwändiges Bauprogramm für Forschung und Lehre

QUARTIERE Die Zusammenlegung der Nutzungsarten schafft die 24-Stunden-Stadt

BÜRO & LOGISTIK Der Flächenmangel erzeugt zunehmend spekulative Entwicklungen

AGIL, DIGITAL & LEBENSWERT

Hamburg

HAUFE.

COURTAGEFREI

MODERNE STADTHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN



www.living-138.de

Bargtheider Str. 138 · 22143 Hamburg-Rahlstedt

EA-B: 58,8-66,7 kWh/(m²a), BHKW, Bj. 2015, EEK B



www.floralis-hamburg.de

Friedrich-Ebert-Str. 4 · 22459 Hamburg-Niendorf

EA-B: 38,5-49,5 kWh/(m²a), BHKW, Bj. 2015, EEK A



www.mein-aspelohe.de

Brahmsweg Ecke Aspelohe · 22848 Norderstedt

EA-B: 18,1-24,7 kWh/(m²a), Geothermie, Bj. 2014-2016, EEK A+



Thomas-Mann-Str. 33 · 22175 Hamburg-Bramfeld

EA-B: 50,7-55,3 kWh/(m²a), BHKW, Bj. 2015, EEK B



www.quellental-gaerten.de

Diestelstr. 30 · 22397 Hamburg-Ohlstedt

EA-B: 60,0-61,5 kWh/(m²a), Gas/BHKW, Bj. 2014, EEK B



www.eichtal-terrassen.de

Walddörferstr. 292-296 · 22047 Hamburg-Wandsbek

EA-B: 54,8 kWh/(m²a), BHKW, Bj. 2014, EEK B



„Mit traditioneller Weltoffenheit öffnet sich Hamburg den Innovationen der Digitalisierung, ohne dabei seine Bodenhaftung und seinen Realitätsinn zu verlieren.“

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin

EXTRA: VIDEO



www.haufe.de/immobilien/hamburg

Trends auf dem Immobilienmarkt in der Metropolregion Hamburg

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vernetztes Planen, Handeln und Kommunizieren gehört zu den Kernkompetenzen der Metropolregion Hamburg, die über Ländergrenzen hinweg eng zusammenarbeitet. Das Zukunftsthema Digitalisierung wird hier als Chance und nicht als Bedrohung interpretiert. Gemeinsam erarbeiten Unternehmen, Kommunen, Entwickler und Hochschulen zukunftsweisende Lösungswege zur Vernetzung von realer und virtueller Welt. Dabei spielt die flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet ebenso eine Rolle wie die Entwicklung und Nutzung innovativer IT-Lösungen in den Bereichen Hafen, Infrastruktur, Energie, Mobilität, Medizin und Forschung. Die Digitalisierung wird in den nächsten Jahren die gesamte Lebens- und Arbeitswelt stark verändern. Die Stadt Hamburg dient dabei als Innovations- und Erprobungsraum für urbane Veränderungsprozesse. Auf dem Weg zur Smart City bewegen sich die Akteure im Spannungsfeld zwischen Datensicherheit, Datenschutz und technischen Innovationen. Neben der Entwicklung neuer Arbeits- und Organisationsformen, der Anpassung an die Industrie 4.0 und der Stärkung digitaler Kompetenzen in Bildung und Forschung setzt die Region daher auf die Erprobung realer Anwendungsfälle von Schlüsseltechnologien wie Cloud Computing oder Smart Services. Bei der interdisziplinären Zusammenarbeit, die über den Erfolg solcher Projekte entscheidet, kann die Region auf ihre komplexen Erfahrungen zurückgreifen. Ob Smart Factory, E-Health, Virtual Reality oder intelligent vernetzte Mobilität, die Region setzt Maßstäbe und präsentiert sich dabei einmal mehr als Hotspot der Kooperation und Partizipation.

Ihre

PROJEKTENTWICKLUNG DER HIH REAL ESTATE

Sprechen
Sie uns an
+49 40 3282 3174

- Eigen- und Auftragsentwicklungen bis zu einem Projektvolumen von 100 Mio. Euro
- Langjährige Entwicklungs- und Umsetzungskompetenz in den Nutzungsarten Büro, Hotel, Wohnen, Logistik und Retail
- Entwicklung von standortgerechten Nutzungskonzepten
- Führende Vermietungs- und Transaktionskompetenz bundesweit
- Expertise bei komplexen Bestandsmaßnahmen
- Realisiertes Projektentwicklungsvolumen von 600 Mio. Euro in den letzten 10 Jahren



HIH Real Estate GmbH // HIH Projektentwicklung GmbH
Gertrudenstr. 9 // 20095 Hamburg // Tel. +49 40 3282 3174



06

EINE STADT IN BEWEGUNG

Hamburg bietet eine Vielzahl an innovativen Wachstumsbranchen. Besonders stark sind die Bereiche Hafen & Logistik, Luftfahrtindustrie sowie Medien und IT.

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 (01.01.2015)
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

Anzeigendisposition

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

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

Herzog & de Meuron

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, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, 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

Standortcheck

„European Cities and Regions of the Future“:
Hamburg ist für internationale Investoren
sehr attraktiv **06**

Digitalisierungsbrücken

Bevölkerung und Wirtschaft erproben immer neue
Verbindungen von realer und virtueller Welt **07**

Lebendige Start-up-Ökosysteme

Rolf Strittmatter, Geschäftsführer HWF und Ham-
burg Marketing, zu seinen Zielen für die Stadt **10**

Büro der Zukunft

Heiko Fischer, Geschäftsführer BNP Paribas
Real Estate GmbH, über frühe Trendadaptionen **11**

Öffentliche Gebäude

Mehr Platz für Forschung und Lehre. Ein auf-
wändiges Bauprogramm für die Institutionen **12**

24-Stunden-Stadt

Werden in Quartieren die Nutzungsarten markt-
gerecht vereint, ist rund um die Uhr was los **14**

Baugemeinschaften in der Hafencity

Interview mit Prof. Jürgen Bruns-Berentelg,
GF-Vorsitzender Hafencity GmbH **18**

Mangellerscheinung

Neubau schafft nicht genug Wohnungen. Von
Umnutzung, Konversion und Nachverdichtung **20**

Engpass

Wohnraum für die Studierenden ist knapp.
Wie private Wohnheime erfolgreich sind **23**

Besser geht's nicht

Alle sind voller Optimismus im aktuellen Hotel-
boom. Doch was kommt danach? **24**

Nachlager gesucht

Es bedarf einer weiteren Steigerung der Betten-
kapazität bei den Business- und Tagungshotels **25**

Stärken stärken

Business Improvement Districts (BID) haben sich
bewährt: Weitere BIDs werden vorbereitet **26**

Preisspirale

Das Angebot an modernen Büroflächen in
attraktiver Lage hält mit der Nachfrage nicht
Schritt **28**

Spekulativer Neubau

Mietverträge werden Jahre im Voraus ab-
geschlossen, um geeignete Bürostandorte zu
sichern **29**

Wenn der Roboter zweimal klingelt

Multimodale Anbindung: Hamburg wird zum ersten Testgebiet für maschinelle Zustellung

30

Logistik-Drehkreuz

Es wird spürbar spekulativ gebaut. Das war überfällig. Denn seit 2008 herrscht Engpass

32

Hamburg auf der Expo Real

Alle Aussteller. Alle Ansprechpartner

33

Stadtgeflüster

Das Ende der endlosen Geschichte. Die Elbphilharmonie wird fertig

34



30

ZENTRALE STANDORTE

In Allermöhe entsteht ein Betriebsgebäude der Deutschen Post DHL Group.

Ihr Tor zur Welt:
Gewerbeflächen direkt am Airport Hamburg



Besuchen Sie uns auf dem Stand der Stadt Hamburg auf der EXPO REAL: **Stand B2.430 Tisch 33**

www.standort-airport.hamburg



BÜROS



LOGISTIK



GRUNDSTÜCKE

Hamburg bietet eine Vielzahl an innovativen Wachstumsbranchen. Besonders stark sind die Bereiche Hafen & Logistik, Luftfahrtindustrie sowie Medien und IT.



Eine Stadt in Bewegung

Hamburg ist Kernstadt einer Metropolregion mit mehr als fünf Millionen Menschen. Etwa 10.000 Unternehmen kommen jedes Jahr hinzu oder werden neu gegründet. Auch in der Hansestadt selbst wachsen Wirtschaft und Bevölkerung kontinuierlich.

Hamburg mit seinen 1,8 Millionen Menschen ist für internationale Investoren einer der attraktivsten Standorte in Europa. Dies ist das Ergebnis des „European Cities and Regions of the Future 2016/2017“-Rankings, das 481 europäische Städte und Regionen bewertete. Hamburg belegte in der Kategorie „Große europäische Städte“ Platz fünf in der Gesamtwertung. Besonders überzeugte die Hansestadt durch Lebensqualität, Fachkräftepotenzial, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Unternehmerfreundlichkeit und durch digitale Infrastruktur. In Hamburg findet man eine Vielzahl an

innovativen Wachstumsbranchen. Besonders stark sind die Bereiche Hafen & Logistik, Life Sciences, Luftfahrtindustrie sowie Medien und IT. Aber auch erneuerbare Energien, maritime Industrie und der Handel mit Asien gehören zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten der Stadt. Der geplante Fehmarnbelt-Tunnel stärkt zudem die Verbindung mit Skandinavien. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 3,9 Prozent auf 109 Milliarden Euro. Bis 2035 geht das Statistikamt Nord zudem von einem Bevölkerungswachstum auf rund 1,9 Millionen Menschen aus.

HAMBURG PUNKTET ALS INNOVATIONSSTANDORT Hamburg ist „Innovation Leader“ und zählt im Bereich Innovation zu den führenden Regionen in Europa, so eine Untersuchung der Europäischen Kommission in 214 Regionen in 22 EU-Mitgliedsstaaten sowie Norwegen. Im Vergleich zu 2014 ist die Innovationsleistung um zwei Prozent gewachsen. In vielen anderen Regionen war diese Leistung in den vergangenen zwei Jahren dagegen rückläufig. Eine starke und diversifizierte Wirtschaftsstruktur und ein lebendiges Start-up-Ökosystem bilden hierfür eine gute Basis. Mit einer Gründerquote von

2,36 Prozent ist Hamburg dem KfW-Gründungsmonitor zufolge die Stadt mit der zweithöchsten Gründungsaktivität in Deutschland. Viele Gründungen aus Hamburg wie Xing, Mytaxi oder Jimdo sind längst zu international agierenden Unternehmen geworden. Start-ups wie Dreamlines, Kreditech oder Sonormed schreiben diese Erfolgsgeschichte fort. Die Errichtung von Forschungs- und Innovationsparks in Bergedorf, Finkenwerder, Harburg und Bahrenfeld soll für Wirtschaft und Wissenschaft themenorientiert und in räumlicher Nähe anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung ermöglichen und den Technologie- und Wissenstransfer fördern. Die Innovationsagentur der Innovations- und Förderbank (IFB) unterstützt zudem bestehende innovative kleine und middle

Unternehmen durch zuschussbasierte Projektförderung und berät und begleitet sie in allen Phasen ihres Innovationsprozesses.

GEWERBEFLÄCHE IN KOOPERATION ENTWICKELN Die Metropolregion Hamburg bietet als vielfältiger Wirtschaftsstandort gute Standortbedingungen. Um die Transparenz des Gewerbeflächenmarkts für Investoren zu erhöhen, soll die Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung ausgebaut und die gemeinsame Vermarktung intensiviert werden. Dazu wird das Gewerbeflächenkonzept von 2011 aktualisiert und auf die vergrößerte Metropolregion ausgeweitet.

Im Hinblick auf die internationale Vermarktung werden zudem branchenübergreifend herausragende Premium-

Gewerbeflächen ausgewiesen. Darauf aufbauend wird ein Monitoring-System eingeführt, das es ermöglichen soll, Prognosen über die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen abzuleiten. Mit ihm können Kreise und Kommunen die Entwicklung des Bestands und des Verkaufs von Gewerbeflächen laufend beobachten. Es schafft eine größere Transparenz des Gewerbeflächenmarkts in der Region und unterstützt so bei der Planung, Entwicklung und Vermarktung von Flächen. Ein Informationssystem ermöglicht potenziellen Investoren die Online-Suche nach einem passenden Standort in der Region. Interessenten werden dabei flächenbezogen direkt an Ansprechpartner vor Ort weitergeleitet. «

Gabriele Bobka



Treffpunkt Hamburg

Besuchen Sie uns auf den Hamburger Gemeinschaftsständen

EXPO REAL in München
4.–6. Oktober 2016, Halle B2 - Stand 430

MIPIM in Cannes
14.–17. März 2017, Halle R8 - Stand B20

Wenige Cities sind so smart wie Hamburg

Die Digitalisierung wird in den kommenden Jahren die gesamte Lebens- und Arbeitswelt stark verändern. In Hamburg erproben Bevölkerung und Wirtschaft immer neue Strategien zur Verbindung von realer und virtueller Welt.

Hamburg will auf dem Weg zur Smart City die Verbesserung der Lebensqualität seiner Bewohner durch intelligente, innovative Infrastrukturen erreichen. Sie sollen helfen, etwa Mobilität effizienter zu machen, Ressourcen zu schonen und negative Umwelteinflüsse zu reduzieren. Sensorik und Informationstechnologien wie mobile Endgeräte, Cloud und Big Data gewinnen dabei weiter an Bedeutung. Vor zwei Jahren vereinbarten Hamburg und der internationale IT-Anbieter Cisco Systems, innovative Pilotprojekte in Hamburg umzusetzen. Einige sind heute schon Alltag: Busse kommunizieren mit Ampeln, Lkw, die sich einer Ampel nähern, erhalten eine ausgedehnte Grünphase, Weichen der Hafensbahn melden über Sensoren eigenständig, wenn sie gewartet werden müssen, und die Straßenbeleuchtung wird heller, sobald sich ein Fußgänger oder Radfahrer nähert. „Weltweit sind wenige Smart Cities so weit wie Hamburg“, so der Cisco-Verantwortliche Christian Korff. Hamburg habe sich in Sachen Smart City eine exzellente Ausgangslage erarbeitet: In der Stadt gebe es ein funktionierendes Smart-City-Ökosystem.

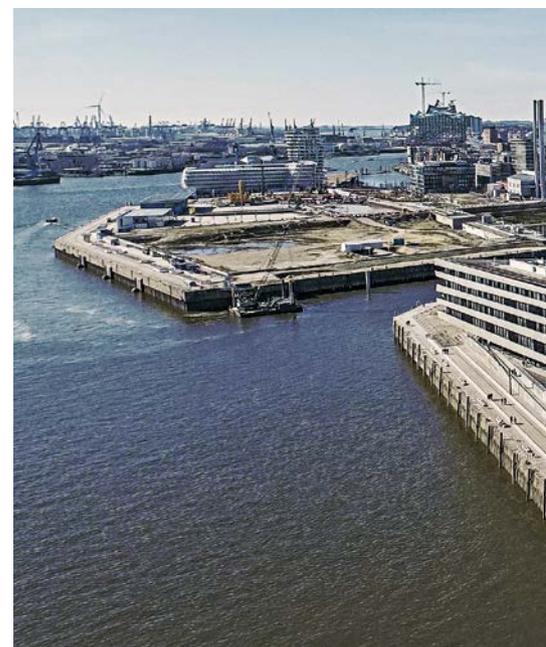
HAMBURG ALS LEBENDES LABOR Eine Kooperation der HafenCity Universität Hamburg mit dem Massachusetts Institute of Technology (MIT) lässt die Hansestadt zum lebenden Labor werden. Ziel des Digital City Science Lab ist es, die Veränderungen der Stadt durch die Digitalisierung zu erforschen und konstruktiv mit zu gestalten. Dazu sollen in Hamburg vor allem

urbane Veränderungsprozesse untersucht und wissenschaftlich ausgewertet werden. Themen sind wissenschaftsgestützte Planungsinstrumente, Elektromobilität, urbane Landwirtschaft, intelligente Arbeits- und Wohnräume und andere Aspekte innovativer Stadtentwicklung. Im Rahmen der Entwicklung des Lab soll zudem ein Think Tank zwischen Wirtschaft, Politik und Wissenschaft aufgebaut werden, der die Stadt in zukünftigen Entwicklungsvorhaben berät.

DIGITALER FORTSCHRITT IM HAFEN Der Hamburger Hafen ist einer der größten und bedeutendsten Seehäfen der Welt. Im Vergleich aller europäischen Häfen nimmt Hamburg im Seegüterumschlag den dritten, beim Containerumschlag den zweiten Platz ein. Im vergangenen Jahr investierte der Hafenmanager Hamburg Port Authority (HPA) insgesamt 227,7 Millionen Euro in die Infrastruktur des Hafens, der zunehmend zum SmartPort ausgebaut werden soll. Der Begriff steht für ein intelligentes Hafenmanagement: Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt dabei auf der Modellierung und der Planung von logistischen Prozessen und Verkehrssystemen sowie der Infrastruktur in Hafen und Umland. Weitere Themenfelder sind die dynamische Logistik mit Orts- und Kartografie-Diensten sowie eingebettete Systeme im Hafen, beispielsweise bei Straßen, Brücken und Schleusen. „Mit unserer SmartPort-Strategie haben wir die ersten Schritte zur Digitalisierung des Hamburger Hafens gemacht und damit die Grund-

lage für den weiteren Ausbau geschaffen“, sagt Lutz Birke, Geschäftsleiter Unternehmenssteuerung und Public Affairs. Ein Bestandteil dieser Strategie ist der Einsatz der IT-Lösung SmartPort Logistics (SPL), mit deren Hilfe Unternehmen, Partner und Kunden des Hafens auf der Ebene des Verkehrsmanagements enger miteinander vernetzt werden. Im September 2015 wurde die HPA für das Pilotprojekt SPL beim bundesweiten Innovationswettbewerb „Ausgezeichnete Orte im Land der Ideen“ ausgezeichnet. Ein weiteres Projekt – Smart Road – soll dem Hafenmanagement helfen, Ressourcennutzung und Verkehrsflüsse zu verbessern und den Zustand von Infrastruktur und Umwelt zu überwachen. „Die intelligente Straße ist ein Mosaikstein im Gesamtkonzept des intelligenten Hafens. Ziel ist, sowohl die Verkehrsträger Straße, Schiene, Wasser als auch den darauf stattfindenden Verkehr an sich intelligenter steuern zu können, um die Gesamteffizienz im Hafen zu erhöhen“, erläutert Sebastian Saxe, Chief Digital Officer und Chief Information Officer der HPA.

NAHVERKEHR AUF ZUKUNFTSKURS Es ist noch nicht lange her, da gehörten autonom fahrende Autos und Züge in den Bereich der Science Fiction. Inzwischen rollen Züge ohne Lokführer in Nürnberg,



Kopenhagen und Dubai. Auch die neue U5 in Hamburg wird vollautomatisch, also ohne Zugführer, fahren. Der Vorteil: Während fahrgelieferte Züge einen 180-Sekunden-Abstand einhalten müssen, sind es bei vollautomatischen Zügen nur 90 Sekunden. Die ersten autonomen Züge könnten 2026 rollen, so die Pläne der Hamburger Hochbahn. Die Digitalisierung kommt auch in anderen Bereichen der Mobilität zum Einsatz. Hamburg setzt beim Mobilitätsmix, bestehend aus privaten Pkw, HVV, Sharing-Angeboten und Fahrrad, zunehmend auf das Smartphone. Mit dem Projekt Switchh werden all diese Mobilitätsangebote verbunden. Alle HVV-Nutzer können künftig neben den Angeboten der Partner car2go und StadtrRAD auch die Produkte der neuen Partner DriveNow und Cambio über Web und App nutzen. „Die Digitalisierung wird Sharing-Mobilität zum Standard machen. Wir haben mit dem Smartphone die Möglichkeit, unsere Mobilität frei und selbstbestimmt zu organisieren“, so Hochbahn-Chef Henrik Falk.

SMART FACTORY Die Produktion der Zukunft, Industrie 4.0 genannt, ist gekennzeichnet durch immer kürzere Produktlebenszyklen, eine starke Individualisierung der Produkte und hochflexible Fertigungsprozesse. Kunden und Geschäfts-

partner werden direkt in Geschäfts- und Wertschöpfungsprozesse eingebunden, die Produktion mit hochwertigen Dienstleistungen verbunden. Um die mittelständische Industrie und industriennahe Dienstleister in Hamburg bei ihrem Digitalisierungsprozess zu unterstützen, haben die Handelskammer Hamburg, die Industrieverbände IVH, ZVEI und VDMA sowie der VDI gemeinsam die „Hamburger Dialogplattform Industrie 4.0“ initiiert. Ziele der Plattform sind, die Potenziale von Industrie 4.0 für Hamburg zu eruieren und die Forschung zum Thema Industrie 4.0 aus Hamburg voranzutreiben.

VIRTUAL REALITY FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT Ob im Videospiel oder als Marketingtool für die Immobilienbranche – Virtual Reality (VR) ist im Kom-

men. Interessante Ansätze kommen aus der Hamburger Start-up-Szene. So hat das Hamburger Start-up OpusVR mithilfe von VR ein innovatives Marketingtool für die Immobilienbranche entwickelt. Das Joint Venture der beiden Hamburger Gesellschaften Absolute Software und bloomimages baut virtuelle Welten, darunter virtuelle Showrooms oder Raumkonfiguratoren. Das Spektrum reicht dabei von VR-Gebäudeansichten über Landschaftsvideos bis hin zu Auto-, Schiffs- und Flugzeugmodellierungen. Anfangs habe das Start-up auf Kundenseite viel Skepsis erfahren, räumt Mitgeschäftsführer Oliver Rößling ein. Nach einer zweijährigen Anlaufphase beginne sich das Geschäftsmodell jedoch mittlerweile zu tragen. «

Gabriele Bobka



Das Digital City Science Lab – eine Kooperation der Hafencity Universität Hamburg mit dem Massachusetts Institute of Technology (MIT) lässt die Hansestadt zum lebenden Labor werden.

Hamburg voraus

NEUE BAUFLÄCHEN IM SÜDEN VON HAMBURG

EXPO REAL
HALLE B2
STAND 430

ZWEI GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN
Für Mehrfamilienhäuser im Vogelkamp Neugraben
(6300 m² und 6400 m² BGF)

www.naturverbunden-wohnen.de

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

NATUR-
VERBUNDEN
WOHNEN
NEUGRABEN-FISCHBEK

„Hamburg hat ein lebendiges Start-up-Ökosystem“

Die Stadt Hamburg punktet mit starker Wirtschaftskraft, wachsender Bevölkerung und hoher Lebensqualität. Für Unternehmen bieten diese „weichen Standortfaktoren“ entscheidende Pluspunkte im War for Talents.

Rolf Strittmatter zu den Zielen der Wirtschaftsförderung.



Großbritannien hat sich für den Austritt aus der EU entschieden. Welche Auswirkungen ergeben sich daraus für den Wirtschaftsstandort Hamburg? Das Vereinigte Königreich ist für Hamburg nicht erst seit dem 23. Juni ein wichtiger Quellmarkt für Investitionen. Da Investitionen vielfach Handels- und Geschäftsbeziehungen folgen, haben wir ein starkes wirtschaftliches Interesse an einer weitreichenden Aufrechterhaltung freier Handelsbeziehungen zu Großbritannien. Das Vereinigte Königreich ist Hamburgs viertwichtigster Handelspartner. Hamburg bedauert den Austritt der Briten. Durch den Brexit ergeben sich aber auch Chancen. Die liegen nicht nur in Großbritannien. Bisher waren das Vereinigte Königreich und natürlich auch Irland für nordamerikanische und asiatische Unternehmen, die nach Europa expandieren wollten, die präferierten Standorte für den ersten Schritt. Diese werden sich jetzt vermehrt direkt Standorte im Euroraum suchen. Besonders bei Reedereien, Handels- und Schiffs-Finanzierungen und digitalen Start-ups liegen Chancen für eine Ansiedlung in Hamburg. Auch für chinesische Unternehmen ist Hamburg eine attraktive Alternative zu London.

In Hamburg treten Wohn- und Gewerbeflächen zunehmend in Nutzungskonkurrenz. Bedarf es als Äquivalent zu dem Bündnis für Wohnen eines Bündnisses für Gewerbeflächen zwischen der Stadt und den privaten Marktakteuren? Als

Stadtstaat muss Hamburg mit den vorhandenen Flächen auskommen. Da muss völlig neu gedacht werden. Wir akquirieren schon jetzt immer mehr private Flächen für unsere Kunden und entwickeln in Neuland 23 erstmals ein eigenes Gewerbegebiet. Der Senat bereitet darüber hinaus weitere Schritte vor, damit die Stadt über die HWF der Wirtschaft ausreichend Flächen zur Verfügung stellen kann. Und wir experimentieren inzwischen auch mit gestapeltem Gewerbe. Das geht ganz gut innerhalb der bestehenden Strukturen. Da wird ein Bündnis für Gewerbe praktisch und faktisch schon gelebt.

Die HWF hat im vergangenen Jahr insgesamt 106 Unternehmen neu in Hamburg angesiedelt oder bei einer Betriebsvergrößerung unterstützt. Welche Faktoren gaben für die Unternehmen den Ausschlag, sich für den Standort Hamburg zu entscheiden oder diesen auszubauen? Die Gründe für eine Unternehmensansiedlung liegen zumeist in den individuellen Geschäftsmöglichkeiten. Dazu gehört aber auch immer stärker, dass es für die Wirtschaft in Hamburg einfacher ist, entsprechende Fachkräfte zu generieren. Die hohe Lebensqualität in Hamburg ist ein Magnet für Fachkräfte, und die Firmen stellen sich darauf ein.

Eine lebendige Gründerszene prägt die wirtschaftliche Entwicklung und Innovationsfähigkeit einer Region. Wie ist Hamburg in diesem Bereich

ZUR PERSON Dr. Rolf Strittmatter 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 die Landkreise Lörrach und Waldshut verantwortlich. Zudem war er als Professor an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Mannheim tätig.

aufgestellt? Eine starke und diversifizierte Wirtschaftsstruktur sowie ein lebendiges Start-up-Ökosystem bilden eine ausgezeichnete Basis, um Ideen erfolgreich umzusetzen. Hamburg ist laut dem KfW-Gründungsmonitor 2015 das Bundesland mit der zweithöchsten Gründungsaktivität in Deutschland. Viele Gründungen aus Hamburg sind längst zu international agierenden Unternehmen geworden, darunter InnoGames, Bigpoint, Facelift, Goodgame Studios, Jimdo, MyTaxi oder Xing. Start-ups wie Dreamlines, Kreditech, Protonet, Stuffle oder Sonormed schreiben diese Erfolgsgeschichte nunmehr fort. Nicht ohne triftigen Grund haben sich mit Google, Facebook, Twitter, Hootsuite und Yelp führende Internetgiganten bei der Auswahl ihres Hauptsitzes in Deutschland für Hamburg entschieden. <<

Gabriele Bobka

Das Büro der Zukunft

Optimierung ist ein Ziel, das alle anstreben. Quer durch alle Lebensbereiche – vom Job über Familie und Gesundheit bis zum Lifestyle – heißt es: nur das Beste. Das gilt auch für den Arbeitsplatz. **Heiko Fischer** zeigt, wie Unternehmen diesen Trend perfekt adaptieren können.

Herr Fischer, immer mehr Firmen haben es sich zum Ziel gesetzt, ihre Büroflächen für die Mitarbeiter zu optimieren. Was kommt finanziell auf die Unternehmen zu? Als Erstes sollten sie sich die Ausgangslage klar vor Augen halten. Das bedeutet: sinkende Leerstände sowie ein geringeres Fertigstellungsvolumen bei Neubauprojekten mit einem Mietzins in der Hamburger Innenstadt von zirka 25 Euro pro Quadratmeter.

Was ist der Grund dafür? Die Gründe hierfür liegen neben allgemeinen Preiserhöhungen in den steigenden Bau- und Investitionskosten für Eigentümer, die in den letzten zehn Jahren um etwa 35 Prozent gestiegen sind. Die Anforderungen der Nutzer von Büroflächen sind außerdem gewachsen. Wer also plant, sich in den nächsten ein bis drei Jahren räumlich zu verändern, wird akzeptieren müssen, dass die Kosten pro Arbeitsplatz steigen. Aber im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten sind die Hamburger Mieten ja bekanntlich im unteren Bereich angesiedelt.

Könnte man die Büroflächen nicht in sich umstrukturieren und so mehr Platz schaffen? In gewisser Weise schon, ja. Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit, durch Herstellung anderer Raumkonfigurationen, wie beispielsweise durch Öffnung von Einzel- und Doppelarbeitsplätzen zu Gruppen- und Kombibüroraumstrukturen, Flächen einzusparen. Allerdings darf nicht vernachlässigt werden, dass für die Mitarbeiter Ausgleichsflächen und Rückzugsbereiche geschaffen werden sollten. Außerdem ergeben sich dann auch automatisch erhöhte Anforderun-

gen an die Haustechnik, die zusätzliche Baukosten verursachen. Insbesondere das Thema Raumklima und Schallschutz wird sehr oft vernachlässigt, was dann zur Folge hat, dass die Mitarbeiter über ein mangelndes Raumklima klagen und es zum Teil recht laut in den Mietflächen durch den fehlenden Schallschutz ist.

Erhöht sich dadurch die Miete nicht unausweichlich? Im Ergebnis, ja: Eine verdichtete Flächennutzung kann beziehungsweise wird durchaus einen erhöhten Mietzins zur Folge haben. Im laufenden Betrieb Flächen umzubauen – für diejenigen, die den bisherigen Standort beibehalten möchten – ist theoretisch möglich, wird aber in der Praxis fast nie umgesetzt. Denn die Einschränkungen durch den andauernden Umbau sind erheblich. Es gab bisher wenige Unternehmen, die derartige Pläne in die Realität umgesetzt haben. Meiner Meinung nach waren das überwiegend Eigennutzer, denen also ihre Immobilien selbst gehörten.

Was ist dann einem Mieter zu raten, der in der Fläche zu guten Konditionen bleiben will? Für Mieter, die mit ihrer Bürofläche in der derzeitigen Lage grundsätzlich zufrieden sind, wird die Mietvertragsverlängerung die erste Option einer Optimierung sein. Es empfiehlt sich, vorzusorgen und Verlängerungsoptionen zu vereinbaren. In der Vergangenheit konnten auch Mietkosten gespart werden, indem man sich im Rahmen der Vertragsverlängerung günstigere Konditionen gesichert hat. Bei sinkenden Leerständen und steigender Nachfrage ist aber auch nicht jeder Vermieter bereit, reduzierte Konditionen zu gewähren.

Inwiefern ist das auch für den Vermieter von Vorteil? Auch für den Vermieter ist die Verlängerung der Mietverträge im Bestand zumeist deutlich wirtschaftlicher. Denn Leerstands- und Umbaukosten erreichen gerade beim Neubezug schnell mal die Höhe einiger Jahresmieterträge. Der langfristig denkende Vermieter erfährt somit deutlich mehr Sicherheit hinsichtlich seiner Rendite und der Bonität seiner Mieter. «



ZUR PERSON Heiko Fischer ist Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leiter der Hamburger Niederlassung. Er ist seit über 20 Jahren erfolgreich in der Immobilienbranche tätig, die letzten 13 Jahre war er Geschäftsführer bei CBRE in Hamburg und maßgeblich am Aufbau der dortigen Niederlassung beteiligt.

Mehr Platz für Forschung und Lehre

Hamburg bietet ein breites Hochschulangebot, die Spitzenforschungseinrichtung Desy und Exzellenz in der Klimaforschung. Mit einem aufwändigen Bauprogramm sollen die Institutionen erweitert werden.

Hamburg ist auf dem Weg, ein führender Standort für Forschung und Innovation in Europa zu werden. Einen Schritt in diese Richtung bildet der Forschungsneubau für das Fraunhofer Center für Maritime Logistik und Dienstleistungen (CML) im Harburger Binnenhafen, eine gemeinsame Baumaßnahme des Bundes und der Stadt Hamburg. „Wir legen damit in Harburg den Grundstein für einen weiteren Forschungs- und Innovationspark, wie wir sie in Bergedorf für die erneuerbaren Energien, auf Finkenwerder für die Luftfahrt oder am Desy für die Nanotechnologie schon haben. Es ist wesentliches Ziel der Hamburger Clusterpolitik, Zukunftsfelder auszubauen und so Alleinstellungsmerkmale zu erzeugen“, sagt Frank Horch, Senator der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Für die Bauphase ist ein Zeitraum von zwei Jahren ab 2019 vorgesehen. Von den 20 Millionen Euro Gesamtbaukosten tragen der Bund und Hamburg je ein Viertel und der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) die Hälfte.

MEDICAL SCHOOL HAMBURG ERWEITERT HOCHSCHULCAMPUS Die MSH Medical School Hamburg in der Hafencity wird um ein drittes Gebäude erweitert. Der neue Campus „Family, Child and Social Work and Therapeutic Sciences“ bietet auf 2.000 Quadratmetern zahlreiche Seminar- und Computerräume sowie Gymnastik- und Bewegungseinrichtungen. Highlights sind der 200 Quadratmeter große Bewegungsraum mit einer Kletterwand und die Werkstatt mit Werkbank und Brennofen, in der die Studierenden im Rahmen der praktischen Ausbildung handwerklich arbeiten können. „Ich freue mich sehr, dass



wir die interdisziplinäre Ausbildung von Health Professionals auf dem neuen fakultäts- und studiengangübergreifenden Campus weiter verfolgen können“, sagt Ilona Renken-Olthoff, Gründerin und Geschäftsführerin der MSH.

FORSCHUNGSNEUBAU FÜR DIE UNIVERSITÄT HAMBURG Mit dem Neubau „Hamburg Advanced Research Centre for Bioorganic Chemistry (Harbor)“ soll an der Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften der Universität Hamburg die Infrastruktur für Experimente mit ultrakurzer Zeitauflösung an molekularbiologischen Systemen geschaffen werden. „Dank Harbor können Wissenschaftler in Zukunft nicht nur Filmaufnahmen von molekularen Prozessen in der Physik und der Chemie zeigen, sondern auch in der Biologie. Das ist ein wichtiger Schritt, um Entstehung und Verlauf von Krankheiten besser zu verstehen“, erläutert Wissenschaftssenatorin Katharina Fegebank. Der Forschungsbau für 130 Mitarbeiter wird auf dem Campus Bahrenfeld entstehen.

Am Campus Bundesstraße der Universität Hamburg in Eimsbüttel entsteht bis Ende 2019 das „Haus der Erde“. Der Neubau neben dem Geomatikum wird zentraler Ort für den Exzellenzbereich Klima- und Erdsystemforschung. Auf rund 22.000 Quadratmetern forschen und lehren künftig Wissenschaftler in den Bereichen Meteorologie, Geologie, Bodenkunde, Meereskunde, Hydrobiologie und Fischereiwissenschaft. In unmittelbarer Nähe zum Neubau befinden sich das Deutsche Klimarechenzentrum und das Max-Planck-Institut für Meteorologie. Das Baubudget beträgt 177 Millionen Euro. Die Realisierung erfolgt im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells durch die stadteigene GMH Gebäudemanagement Hamburg Gesellschaft. Mieter ist die Universität.

DAS CONGRESS CENTER HAMBURG WIRD SANIERT Das 1973 eröffnete Congress Center Hamburg (CCH) direkt am Park „Planten un Blomen“ wird für 194 Millionen Euro umgebaut und erweitert. Die technische



Oben: In dem Care-Energy Sports-Dome soll Platz für 25 Trendsportarten entstehen.

Links unten: Das Congress Center Hamburg wird stark erweitert.

Unten: Die Staatsoper Hamburg erhält neue Räume für Werkstätten.



Gebäudeausrüstung ist in weiten Teilen veraltet und muss erneuert werden. Um auch zukünftig wettbewerbsfähig bleiben zu können, ist zudem eine umfangreiche Umstrukturierung des Raum- und Flächenprogramms notwendig. Das CCH ist ein Unternehmensbereich der Hamburg Messe und Congress Gesellschaft. Ab Januar 2017 wird die Baustelle eingerichtet und im Jahr 2019 soll das neue CCH in Betrieb genommen werden. Mit 12.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche, 12.000 Quadratmetern Foyerfläche und 12.000 Sitzplätzen in bis zu 50 Sälen will sich das neue CCH auf die Anforderungen moderner Kongresse und Events einstellen. Künftig können mehrere Veranstaltungen parallel stattfinden.

FERNBAHNHOF ALTONA ERHÄLT EMPFANGSGEBÄUDE Das Empfangsgebäude für den geplanten Fernbahnhof im neuen Stadtquartier „Mitte Altona“ wird in Regie der Stadt Hamburg realisiert. Darauf haben sich die Stadt und die Deutsche Bahn geeinigt. Das Empfangsgebäude soll im

Rahmen eines Wettbewerbs städtebaulich attraktiv gestaltet und in einen hochwertigen Vorplatz eingebettet werden. Der neue Bahnhof soll im Rahmen der Verlegung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona bis Ende 2023 fertiggestellt werden. „Am Diebsteich entsteht so nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, vielmehr können wir eine architektonische Lösung schaffen, die dem neuen Altonaer Bahnhof gerecht wird, und so einen Impuls für eine attraktive Entwicklung des Umfelds setzen“, so Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Verlagerung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona zum Diebsteich ermöglicht es, das bisherige Bahngelände für den zweiten Entwicklungsabschnitt der Mitte Altona zu nutzen. Hier sollen auf rund 13,5 Hektar 1.900 der insgesamt 3.500 Wohnungen entstehen.

PLATZ FÜR DIE OPER Die Staatsoper Hamburg erhält bis 2018 neue Räume für ihre Werkstätten und Fundi. Damit sollen die derzeit auf drei Standorte verteilten Ein-

heiten zusammengeführt werden. Der Neubau entsteht in zwei Bauabschnitten auf dem Areal des ehemaligen Huckepackbahnhofs in Hamburg-Rothenburgsort. Beim Vergabe-Wettbewerbsverfahren wurde besonderen Wert auf die Fassadengestaltung gelegt, die an die Hamburger Speicherstadt erinnern soll. DFZ Architekten haben für dieses Projekt eine Arbeitsgemeinschaft mit den Fachplanern Drees & Sommer Advanced Building Technologies aus Hamburg (Technische Gebäudeausrüstung/Thermische Bauphysik) und den Stuttgartern Schlaich Bergermann und Partner – Sbp GmbH (Tragwerksplanung) gebildet. Bauherrin ist die städtische Sprinkenhof AG. Bei dem Neubau handelt es sich um die erste bauliche Maßnahme bei der Umnutzung des Gesamtareals Huckepackbahnhof in ein Gewerbegebiet. Es ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ zur Stärkung des Hamburger Ostens. Am bisherigen Standort der Opernwerkstätten in Barmbek-Nord sind 675 Wohnungen, eine Kita und ein kleines Einkaufszentrum geplant.

FREIZEITHALLE FÜR DIE HAFENCITY Im HafenCity-Quartier Baakenhafen entsteht bis 2019 eine 45 Millionen Euro teure Sport- und Freizeithalle. Das „Care-Energy Sports-Dome“ genannte Projekt wird von der PB Sports-Dome Management Gesellschaft nach den Plänen des Berliner Büros Hascher Jehle realisiert. In dem 12.000 Quadratmeter großen Gebäude soll auf sieben Ebenen Platz zur Durchführung von 25 Trendsportarten entstehen. Geplant sind ein rund 25 Meter hoher Tauchturm, der vom Untergeschoss über sechs Ebenen in das Gebäude integriert wird, eine 25 Meter hohe Bodyflying-Anlage, eine Eiskletterwand, ein Indoor-Golfplatz und eine 600 Meter lange E-Kart-Bahn. Hinzu kommen Fitnessräume und Gastronomie. Das Gebäude setzt auf eine dezentrale Energiegewinnung durch Photovoltaik und Windkraft, eine Wärmerückgewinnung und einen Wärmetauscher auf der Basis eines 4,5 Millionen Liter fassenden Tauchbeckens. «

Gabriele Bobka

Hamburg, die 24-Stunden-Stadt

Bei neuen Quartieren gilt es für Stadtplaner und Developer, die unterschiedlichen Nutzungsarten marktgerecht zu vereinen. Das führt zu lebendigen Städten, in denen fast rund um die Uhr etwas los ist. Das zeigen aktuelle Beispiele.



Betrachtet man die heutige Dichte von Hamburg, dann wird verständlich, warum Umbau, Neubau und Nachverdichtung weitaus schwieriger sind als vor 30 oder 40 Jahren. Hinzu kommen die Herausforderungen, die sich durch den demografischen Wandel, die Energiewende und die Integration von Asylsuchenden an die Ausgestaltung von Quartieren ergeben. Stadtplaner und Developer stehen daher vor der Schwierigkeit, ein marktgerechtes Konzept zu entwickeln, das von allen Akteuren getragen wird und Ökonomie und Ökologie nachhaltig verbindet.

ARCHITEKTUR IM SÜDLICHEN ÜBERSEE-QUARTIER Das südliche Überseequartier bekommt ein neues architektonisches Gesicht. Für alle elf Gebäude des Quartiers erarbeitete Unibail-Rodamco 2015 in Kooperation mit der HafenCity Hamburg, der Stadt und nationalen wie internationalen Architekturbüros neue Entwürfe. Derzeit wird ein Bebauungsplan erstellt, auf dessen Basis die Bauanträge gestellt und Baugenehmigungen erteilt werden können. In dem gemischt genutzten Quartier entfallen 80.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf Einzelhandel, 55.000 Quadratmeter auf Wohnen und 65.000 Quadratmeter auf Büros. Für Kultur und Entertainment sind rund 12.000 Quadratmeter vorgesehen, für Gastronomie 8.000 und für Hotels 40.000 Quadratmeter. „Das einzelhandelsgeprägte südliche Überseequartier mit großen An-

kernutzern, neuen Handelskonzepten und einer Vielfalt an mittleren und kleineren Geschäften bildet die Voraussetzung für eine gemischte, über alle Jahreszeiten hinweg lebendige HafenCity. Es ist der Kern einer urbanen nahezu 24-Stunden-Stadt. Diesen kräftigen Zuwachs an innenstädtischem Einzelhandel verträgt Hamburg sehr gut, und er macht die Innenstadt insgesamt vielfältiger und attraktiver für Bewohner und Besucher“, sagt Professor Jürgen Bruns-Berentel, Vorsitzender der Geschäftsführung HafenCity Hamburg. Unibail-Rodamco startet mit den Bauarbeiten 2017, bis voraussichtlich 2021 ist mit der Fertigstellung der zentralen Flächen im südlichen Überseequartier zu rechnen.

NATURVERBUNDEN IN FISCHBEKER REETHEN Die städtische IBA Hamburg und das Bezirksamt Harburg wollen in Neugraben-Fischbek in Harburg ein weiteres Wohn- und Gewerbegebiet mit 2.000 Wohneinheiten entwickeln. Das Areal umfasst 70 Hektar. Im Jahr 2018 soll mit dem Bau begonnen werden. Das Leitbild der „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“ soll im Entwicklungsgebiet Fischbeker Reethen die Gartenstadtidee neu interpretieren. Wohn- und Gewerbenutzungen werden dabei in etwa gleichwertig nebeneinander stehen. Von dem Wohnungsbauvolumen sind 55 Prozent als Geschosswohnungen, 40 Prozent als Reihenhäuser und fünf Prozent in Form von Einfamilienhäusern

vorgesehen. Weiterhin sehen die Pläne eine Quartiersmitte mit Versorgungsangebot und Kindertagesstätten sowie einen Sportplatz vor. Das Angebot im Gewerbegebiet richtet sich an forschungs- und technologieorientierte Unternehmen sowie Handwerksbetriebe. Das Gebiet Fischbeker Reethen ist das dritte Neubaugebiet neben den Quartieren Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook, das von der IBA Hamburg entwickelt und unter der gemeinsamen Dachmarke „Naturverbunden Wohnen“ vermarktet wird.

ZWISCHEN DEN KANÄLEN Nach der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße im Jahr 2019 kann in dem IBA-Projektgebiet Nord-Süd-Achse auf der Elbinsel Wilhelmsburg ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das Wohnen, Gewerbe, Kleingartenanlagen, Freiflächen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vereint. Vorgesehen sind auf dem 41 Hektar großen Areal rund 2.200 Wohneinheiten sowie Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen. „Es ist gelungen, die positive Entwicklung von Wilhelmsburg zu verstetigen. Wir schaffen hier gemischte Stadtquartiere mit hoher Lebensqualität“, sagt Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Von Anfang April 2016 bis Mitte Juli 2016 führte die IBA Hamburg den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb „Auf gute Nachbarschaft – Wohnen und Arbeiten zwischen den Kanälen“ durch. Gewinner



Für das Übersee-Quartier erarbeitete Unibail-Rodamco mit der HafenCity Hamburg, der Stadt und nationalen wie internationalen Architekturbüros neue Entwürfe.

Development Partner und die Hamburger B&L Gruppe realisieren auf dem ehemaligen Hertie-Gelände in Hamburg-Barmbek ein Geschäftshaus.



waren die Büros Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich, und Agence Ter, Paris/Karlsruhe. Deren Entwurf sieht eine grüne Achse entlang des Assmannkanals unter größtmöglicher Erhaltung der kleingärtnerischen Flächen vor. Der Grünraum wird durch die Bildung von fünf grünen „Fingern“ mit dem neuen Quartier verzahnt und bietet einen guten Zugang zum Kanal und einen Erholungsraum für das gesamte Gebiet.

SANIERUNGSFortschritte im Gängeviertel

Die Fabrique, das kulturelle Herz des Gängeviertels, ist für rund 2,9 Millionen Euro saniert und für 115.000 Euro neu ausgestattet worden. „Mit der Fertigstellung der Fabrique ist nicht nur ein wichtiger Meilenstein in der denkmalgerechten Sanierung des Viertels erreicht, sondern Hamburg auch um einen kulturellen Ort reicher. Die Stadt Hamburg setzt damit

ein Zeichen für den Denkmalschutz und bezahlbaren Produktions- und Präsentationsraum für die Künste inmitten der Hamburger Innenstadt“, stellt Kultursenatorin Professor Barbara Kisseler fest. Auf insgesamt rund 1.400 Quadratmetern sind pro Stockwerk jeweils zwei Einheiten zwischen 100 und 130 Quadratmetern für unterschiedlichste Nutzungen entstanden. Die Fabrique, einst eine Gürtel- und Schnallenfabrik, bietet bezahlbaren Raum für Kunst, Kultur und Soziales. Das Gängeviertel ist als Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet ausgewiesen. Die Sanierung des Gebiets erfordert rund 20 Millionen Euro, die mit zirka 11,6 Millionen Euro aus Mitteln des Programms „Integrierte Stadtteilentwicklung“ gefördert werden. Ziel ist es, das Gängeviertel zu einem lebendigen innerstädtischen Quartier mit günstigen Mieten für Nutzungen im künstlerischen Bereich zu entwickeln.

QUARTIER „KPTN“ Die HafenCity verdichtet sich, die letzte Baulücke am Sandtorkai wird geschlossen. DC Developments realisiert dort das gemischt genutzte Quartier „KPTN“ mit Wohnungen, Hotel, Kino, Gastronomie und Einzelhandel. „Das KPTN ist ein gutes Beispiel dafür, wie ein innerstädtisches Mixed-Use-Konzept dem Ziel und den Ansprüchen nachkommt, ein Quartier 24 Stunden belebbar zu machen“, so Lothar Schubert, geschäftsführender Gesellschafter von DC Developments. Das Bauvorhaben umfasst auf 6.400 Quadratmetern Grundstücksfläche fünf Gebäudeeinheiten, die eine Gesamtnutzungsfläche von 37.000 Quadratmetern bieten. Die Architektur verantworten für den Gewerbekomplex Nalbach + Nalbach Gesellschaft von Architekten aus Berlin, für den Wohngebäudeteil die Hamburger Blauraum Architekten Planungsgesellschaft. Abgerundet wird das Konzept durch 3.345 Quadratmeter Grünanlagen, ein Rooftop-Gardening-Konzept sowie Gastronomie- und Gewerbeflächen auf 2.100 Quadratmetern. Bis Ende 2017 soll das Bauprojekt mit einem Investitionsvolumen von 120 Millionen Euro fertiggestellt werden. Während die Gebäudeeinheit, die ein Hotel, Kino und Long-Stay-Apartments beinhaltet, bereits von der Patrizia Immobilien AG gekauft wurde, erwarb BMO Real Estate Partners für einen von Universal-Investment gemanagten Immobilien-Spezial-AIF mit den Häusern 2, 4 und 5 drei der insgesamt fünf Einheiten von „KPTN“.

POSTPYRAMIDE WIRD STADTQUARTIER

Ein Joint Venture von Otto Wulff Bauunternehmung, Hamburg Team und Berliner Christmann Gruppe will auf dem Areal „Überseering 30“ in der City-Nord für 200 Millionen Euro ein gemischt genutztes Quartier errichten. Das entspricht dem Ziel des Masterplans City-Nord, der eine stärkere Mischnutzung der Bürostadt vorsieht. Das ehemals für die Deutsche Post errichtete und inzwischen leerstehende Gebäude wird zurückgebaut. Aus dem im Sommer 2015 durchgeführten zweistufigen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ging das Hamburger Büro KBNK Architekten als Sieger hervor. »

Die Momeni Gruppe verleiht mit Black Horse Investments (Family-Office von Schwarz-Schütte) dem Springer-Quartier eine Auffrischungskur.



Derzeit wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das Mitte 2017 zum Abschluss gebracht werden soll. Geplant ist der Bau von insgesamt 66.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Davon werden 48.000 Quadratmeter für den Wohnungsbau verwandt, der zu einem Drittel gefördert sein wird. Auf 18.000 Quadratmetern entstehen Gewerbeflächen. Der Düsseldorfer Projektentwickler Development Partner und die Hamburger B&L Gruppe realisieren auf dem ehemaligen Hertie-Gelände in Hamburg-Barmbek ein Geschäftshaus mit rund 9.000 Quadratmetern Gastronomie- und Einzelhandelsfläche sowie ein Hotel mit rund 200 Zimmern. Der Entwurf stammt vom Architektenbüro Bieling Architekten. Der Abriss des ehemaligen Hertie-Gebäudes ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Frühjahr 2018 geplant. Das Projektvolumen beträgt rund 70 Millionen Euro.

WOHNEN STATT BIER BRAUEN Nach dem Umzug der Holsten-Brauerei von Altona nach Hausbrück 2018 wird die Gerchgroup auf dem 86.500 Quadratmeter großen Areal in Altona für 750 Millionen Euro 1.500 Wohnungen, ein Hotel, Gastronomieangebote, Handwerkerhöfe und Büroflächen entwickeln. An die bis-

herige Nutzung sollen ein Biermuseum und eine Mikrobrauerei erinnern. Die Gerchgroup hatte sich als Käufer in einem dreistufigen Bieterverfahren durchgesetzt. „Über 30 Kaufangebote wurden von nationalen und internationalen Investoren und Konsortien eingereicht. Das Niveau ist absolut vergleichbar mit europäischen Top-Metropolen wie Paris, London und Kopenhagen“, berichtet Andreas Wende, COO Germany und Head of Investment, Savills. Das Beratungsunternehmen hat das Verfahren begleitet. Der Abschluss der Gesamtentwicklung ist für 2023 vorgesehen. Die Gerchgroup wird in Hamburg noch mit einem zweiten Projekt aktiv. Ende Juni hat sie im Stadtteil Wilhelmsburg das 24.500 Quadratmeter große Projektareal „Neues Korallusviertel“ erworben. Das Unternehmen rechnet mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 140 Millionen Euro.

IM SPRINGER-QUARTIER Die Momeni Gruppe verleiht gemeinsam mit ihrem Joint-Venture-Partner Black Horse Investments, dem Family-Office der Düsseldorfer Familie Schwarz-Schütte, dem Springer-Quartier in der Hamburger Innenstadt eine Auffrischungskur. Dazu gehören die Sanierung des denkmalgeschützten 14-geschossigen Axel-

Springer-Hochhauses samt Flügelbau sowie der Abriss und Neubau eines sich anschließenden 45.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche umfassenden Gebäudekomplexes. Die Pläne stammen von den Hamburger Architekten von Gerkan, Marg & Partner (gmp). Entworfen von Ferdinand Streb, ist die denkmalgeschützte Hochhausseiche einer der architektonisch wichtigen Bauten aus der Hamburger Nachkriegszeit. Das 50 Meter hohe Gebäude bekommt eine gänzlich neue Außenhaut, die neuesten energetischen Ansprüchen entsprechen soll. Auch der Innenausbau der Hochhausseiche wird komplett erneuert. Struktur und Proportionen des 10.000 Quadratmeter großen Baudenkmals werden jedoch akribisch in ihrer ursprünglichen Form beibehalten.

Das Hochhaus wird nach der Modernisierung wieder vom Axel-Springer-Verlag als Büro genutzt. In den Block eingeschnittene Höfe belichten die dorthin orientierten Büros. Zum angrenzenden Bau entsteht zudem eine Gasse, die für Passanten in Zukunft eine neue, öffentliche Querung des Quartiers ermöglicht. Das „Axel Springer Quartier“ wird bei Fertigstellung 2018 ein Gesamtinvestmentvolumen von rund 300 Millionen Euro haben und wird von der Hamburger Sparkasse finanziert.



Auf einer seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Kleingartenareal genutzten 27 Hektar großen Fläche entsteht seit diesem Jahr das Pergolenviertel. Die geplanten 1.400 Wohnungen sollen zu 60 Prozent im geförderten Wohnungsbau entstehen. Daneben sind Nahversorgungs- und Gesundheitsangebote, drei Kitas und großzügige Freiräume vorgesehen. Die Kleingärten werden entweder erhalten oder an einem anderen Ort neu eingerichtet. Die ersten fertiggestellten Wohnungen können im Jahr 2018 bezogen werden. Auf Baufeld 1 realisiert die Saga GWG 280 Mietwohnungen im ersten Förderweg und Wohnpflegegemeinschaften. Der Wohnhof im Nordwesten (Baufeld 2) wird von Garbe Immobilien-Projekte und von Behrendt Bau mit der Richard Ditting GmbH erstellt. Hier entstehen rund 140 Eigentumswohnungen und 30 förderfähige

Eigentumswohnungen. Der große Wohnhof im Westen (Baufeld 3) wird im nördlichen Teil von den drei Genossenschaftlichen Schiffszimmerer, Lehrerbau und Kaifu-Nordland entwickelt. Hier entstehen 69 geförderte Wohnungen im ersten und zweiten Förderweg. Im Süden des Wohnhofs wird es auch eine Wohnpflegegemeinschaft geben. Das Grundstück für das Punkthaus (Baufeld 4) wurde der Nord Project Immobilien mit der Hanseatischen BauKonzept anhand gegeben. Hier sollen neben Einzelhandelsflächen eine Kita, eine Gesundheitsetage, 130 frei finanzierte Wohnungen und Apartments, öffentlich geförderte Wohnplätze für 200 Studierende und Auszubildende sowie 20 Wohnungen für das Programm „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ entstehen. «

Gabriele Bobka

LIG – Auf Hamburg bauen

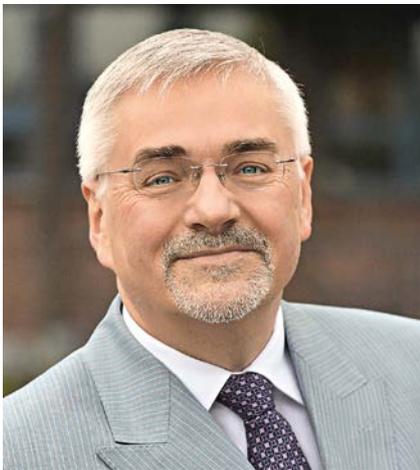
Wir entwickeln und vermarkten im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg städtische Flächen für Wohnungsbau, Büronutzung, Hotel und Gewerbe. Um nachhaltig angebotsfähig zu sein, erwirbt der LIG ständig neue Flächen und Gebäude für das städtische Immobilienportfolio.

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir „auf Hamburg bauen“.

Besuchen Sie uns auf
der EXPO REAL 2016!
Hamburg-Stand B2.430

HafenCity – das langfristige Quartier

Wer erhält hier ein Grundstück? Das Konzept ist zu 70, der Preis nur zu 30 Prozent wichtig. Wenn ökonomische (Arbeitsplätze), soziale (Begegnungsfähigkeit) und ökologische Möglichkeiten ausgeschöpft werden, wird ein Stadtteil resilient, so **Prof. Jürgen Bruns-Berentelg**.



ZUR PERSON Prof. Jürgen Bruns-Berentelg

ist seit 2003 Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH. Davor war er in leitenden Positionen bei britischen, amerikanischen und deutschen Immobilienunternehmen tätig. Dabei hat er auch an Großprojekten wie dem neuen Hauptbahnhof oder dem Sony Center am Potsdamer Platz in Berlin gearbeitet. Er studierte Geografie und Biologie; er ist ebenfalls Immobilienökonom (ebs). 2014 wurde er zum Professor für Integrierte Stadtentwicklung an der HafenCity Universität Hamburg ernannt.

Herr Prof. Bruns-Berentelg, denken Sie manchmal an die Anfänge der HafenCity zurück? Natürlich. Das war in der Tat mühselig. Auch im Jahre 2003 scheiterte Hamburgs Olympia-Bewerbung. Damals war die östliche HafenCity als Olympisches Dorf geplant. Ich wurde gefragt, was ich nun machen wolle, da die HafenCity doch tot sei ... Es hat damals ein Stück

weit das Denken gefehlt, dass man herausragende Stadtentwicklung machen kann, die nicht an Events anknüpft ...

Gut zehn Jahre später gibt es viel Lebendigkeit hier, wo stehen Sie jetzt?

Wir sind jetzt zu 70 Prozent mit der Planung fertig. Wir werden unseren Zeitplan einhalten, wonach wir die Erstellung der Gebäude zwischen 2025 und 2030 im Wesentlichen beendet haben wollten. Bereits 45 Prozent der Projekte in der westlichen und zentralen HafenCity sind baulich fertiggestellt oder im Bau. Die Entwicklungsdynamik in der HafenCity ist sehr hoch.

Wie sieht es beim Baakenhafen aus?

Im vergangenen Frühjahr wurde mit der Erstellung der ersten großen Bauvorhaben an der Nordwestseite begonnen, darunter ein Familienhotel mit 220 Zimmern und der „Campus Tower“ mit Wohnungen, aber auch mit innovativen Büroflächen für Start-ups. Auf der Südseite erfolgt der Baubeginn im Herbst mit dem Quartierszentrum rund um den zentralen Marktplatz, wo die ersten 430 Wohnungen sowie das Nahversorgungsangebot mit Frischemarkt, kleinen Läden und Gastronomie entstehen wird.

Die HafenCity ist neue Wege gegangen beim Thema Durchmischung ...

Ja, seit 2010 können wir mit dem geförderten Wohnungsbau stärker sozial durchmischen, zunächst mit 20 Prozent, seit 2011 sogar zu einem Drittel. Normalerweise würde man zufrieden sein, wenn es,

wie in Hamburg generell üblich, ein Drittel Eigentums-, ein Drittel Mietwohnungen und ein Drittel geförderten Wohnraum gibt. Wir haben allerdings schon seit 2003 gezielt Baugenossenschaften und Baugemeinschaften integriert. Und wir legen in der HafenCity als Konzept auch noch die Feinkörnigkeit mit gewerblichen Nutzungen darüber. Wohnungsgebäude müssen zumindest in den Lauflagen immer auch öffentlichkeitsbezogene Nutzungen haben, zum Beispiel Läden, Galerien, Kindergärten etc. Das ist eine außergewöhnliche Anforderung für ein Areal in der Größe der HafenCity. So entstehen in den Erdgeschossen der HafenCity insgesamt etwa 300.000 Quadratmeter öffentliche Nutzungen, was für die Urbanität des Stadtteils zentral ist.

Das Thema Baugemeinschaften spielt eine große Rolle.

Die sind in der HafenCity eine echte Erfolgsstory. Dabei sind sie sehr unterschiedlich aufgestellt. Sie treten entweder als Eigentümergemeinschaften oder als Mieterbaugemeinschaften auf. Es gibt solche, die Wert legen auf technologische Innovationen und etwa ein achtgeschossiges Holzhybrid-Haus bauen. Auf der anderen Seite entstehen Wohngemeinschaften, die sich nur aus Künstlern zusammensetzen, oder Konzepte, wo Wohn- und Arbeitsflächen für Freiberufler oder auch generationenübergreifendes Wohnen realisiert werden.

Warum sind sie so wichtig? Baugemeinschaften bewirken, dass die Identifikation mit dem Stadtteil sehr groß wird. Viele

Menschen fühlen sich durch diese Möglichkeit ermutigt, eigene Ideen und Projekte umzusetzen.

Welche Rolle spielen karitative Themen? Eine große. Je weiter sich die HafenCity in Richtung Osten entwickelt, desto stärker ist das Engagement sozialer Institutionen. So wird im Quartier Baakenhafen zum Beispiel ein Wohnprojekt für junge unheilbar kranke Menschen realisiert. Wichtig ist Vernetzung. Stichwort Altenbetreuung: Hier brauchen wir nicht nur seniorenrechtliche Wohnungen, sondern auch institutionelle Träger, die ein Netzwerk garantieren und Serviceleistungen für Senioren gewährleisten können. Wir arbeiten mit Halteverpflichtungen im Kaufvertrag, die die Bauherren schon mal 20 oder 30 Jahre an das Projekt binden. Wir nennen das soziale Resilienz. Das ist etwas, was über reine Stadtplanung hinausgeht. Ich würde das, was hier geschieht, als „soziale Stadtkomposition“ bezeichnen.

Warum Komposition? Das hat damit zu tun, dass wir uns seit 2003 davon verabschiedet haben, Grundstücke rein nach Höchstpreis auszuloben. Damals haben wir im Westteil der HafenCity den Grundstückspreis für Wohnbaugrundstücke in einer Höhe festgelegt, die auch für Genossenschaften darstellbar war. Auf dieser Festpreisbasis haben wir dann nach Konzepten ausgesucht. Ausschlaggebend ist seither nicht der höchste erzielbare Verkaufspreis, sondern die Qualität der Nutzungskonzepte. Seit 2010 bieten wir die Grundstücke gemäß 70 Prozent Konzept und 30 Prozent Preis an. So kann man Differenzierung von Stadt produzieren.

Wie haben die Marktakteure darauf reagiert? Sie haben sehr schnell verstanden, dass es gut für die Wettbewerbsfähigkeit sein kann, wenn man sich auf diesen Entwicklungsprozess einlässt. Wir haben mit Bauherren und Baugemeinschaften kommuniziert, dass sie nur zum Zuge kommen, wenn sie Ideen entwickeln. Gleichzeitig haben wir uns Konzepte sozialer Einrichtungen erklären lassen und zugleich Genossenschaften und andere

Bauherren gefragt, wie sie sich eine Einbindung solcher Träger vorstellen können. Wir haben Bauprofis und soziale Träger zusammengebracht ...

Ist das nicht gängig? Nein. Häufig werden Angebote so angenommen, wie sie sind. Wir produzieren die Qualität der Angebote als Lernprozess und Anreizsetzung bereits im Vorfeld! Danach gibt es eine lange Anhandgabephase, die durchaus mal eineinhalb Jahre dauern kann. In dieser Phase wird detailliert mit Unternehmen über die Umsetzung ihrer

Was ist es stattdessen? Es sollte bei der Entwicklung neuer Gebiete viel öfter nach den Strukturen einer nachhaltigen und resilienten Stadt gefragt werden. Den Möglichkeitsraum einer Stadt auszuschöpfen, ökonomisch in Bezug auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, sozial in Bezug auf die Begegnungsfähigkeit der Menschen und ökologisch im Sinne nachhaltiger Lösungen – das ist eine zentrale Aufgabe von Stadtentwicklung.

Wird Technologie überbewertet?

Natürlich ist es nicht unwesentlich, wel-



Trotz Kostensteigerung um ein Vielfaches: Es bleibt Hamburgs beeindruckendes Wahrzeichen – die Elbphilharmonie.

Projekte gesprochen, auch über die Architekturwettbewerbe. Und so entsteht auch unter den Beteiligten selbst eine gute Verbindung. Wir entwickeln durch diese Prozesssteuerung eine Stadtqualität, die es vorher so überhaupt nicht geben konnte.

Wie hat denn der Markt reagiert? Es wird immer gesagt, er wolle das so und so, aber das stimmt so nicht. „Der Markt“ ist ein Lernfeld. Man kann dem Markt und seinen Teilnehmern in einem so großen Projekt ein völlig neues Potenzial einprägen. Das ist eine der wichtigen Legitimationen für große Stadtentwicklungsvorhaben.

Wie kann man Stadtentwicklung in zehn bis 15 Jahren denken? Auch in den letzten Jahrzehnten herrschte die Tendenz vor, Städte bei Innovationsthemen viel zu eng vorzudefinieren. Beim Thema Smart City etwa geht es häufig um rein technologische Lösungen. Das greift viel zu kurz.

che technischen Rahmenbedingungen, welche Informationssysteme man hat, um eine Stadt intelligent zu machen. Aber viel wichtiger ist die Frage, wie langfristig intelligente Stadtstrukturen aussehen, in die sich dann technische Lösungen einbetten.

Und das Thema Mobilität ... ist unter dem Gesichtspunkt von nachhaltiger Stadt hoch bedeutsam. Das Straßenkonzept in der HafenCity ist so ausgelegt, dass wir trotz Durchgangsverkehr nur 24 Prozent der gesamten Fläche für Straßen vorgesehen haben. Wir gehen davon aus, dass sich die Nutzungsintensität der Straßen durch motorisierten Individualverkehr in den nächsten Jahrzehnten weiter reduzieren könnte und sich dadurch in wenigen Jahren durch Carsharing und E-Mobilität auch die Emissionssituation deutlich verbessert. «

Dirk Labusch

Doppelstrategie gegen die Wohnungsnot

Es drehen sich derzeit viele Baukräne. Doch in Hamburgs Wohnungsbau kommt das Angebot der Nachfrage nicht hinterher. Neubau allein schafft nicht genug Wohnungen. Stadt und Projektentwickler setzen daher auch auf Umnutzung, Konversion und Nachverdichtung.

Zum Jahresende 2015 zählte Hamburg rund 1,78 Millionen Einwohner. Bis zum Jahr 2035 werden es nach der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamts Nord voraussichtlich 1,89 Millionen sein. In Hamburg drehen sich so viele Baukräne wie selten, doch im Wohnungsbau kommt das Angebot der Nachfrage nicht hinterher. Im Jahr 2015 wurden in Hamburg insgesamt 8.521 Wohneinheiten fertiggestellt, die höchste Zahl seit fast zwei Jahrzehnten. Die Wohnungsgenehmigungen gingen dagegen von 10.957 auf 9.560 Wohnungen zurück. Um den Wohnungsbau anzukurbeln, setzt die Stadt auf eine mehrgleisige Strategie. Das im Jahr 2011 erstmals geschlossene „Bündnis für das Wohnen“ zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft wurde erneuert. Künftig werden auch die Bezirke stärker eingebunden und als neues Ziel der Bau von jährlich 10.000 Wohnungen, 3.000 davon im geförderten Wohnungsbau, vereinbart. Seit 2011 wurden im Rahmen des Bündnisses fast 50.000 Wohneinheiten genehmigt und rund 20.000 fertiggestellt. Die Schaffung von Wohnraum soll über Aufstockung im Bestand, Dachgeschoss-Ausbauten, mehr Hochhausbau, aber auch über die Ausweisung neuer Baugebiete forciert werden. „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“ formuliert die Stadt ihre Doppelstrategie.

82.000 NEUE WOHNUNGEN IN DACHGESCHOSSEN Die Nachverdichtung von Stadtquartieren schafft flächensparend



AltOh!na - formart realisiert das neue Quartier mit 1.600 Wohnungen.

neuen Wohnraum. Im Rahmen der Studie „Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen“ haben die Technische Universität Darmstadt und das Pestel Institut untersucht, wie viele Wohnungen sich in Hamburg durch Aufstockungen erstellen ließen. Für die Analyse wählten die Wissenschaftler Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 mit drei Wohnungen in der Hand von Einzel Eigentümern aus. Theoretisch besteht in Hamburg durch Aufstockungen ein erschließbares Potenzial von 82.000 zusätzlichen Wohnungen. Die Bestände von

Wohnungsgesellschaften wurden nicht einbezogen. Bei der städtischen Wohnungsgesellschaft Saga GWG wurden zwischen 2011 und 2015 durch Nachverdichtung 2.638 neue Wohnungen geschaffen, bisher allerdings nicht durch Aufstockungen, so die Antwort des Senats auf eine kleine Anfrage. Das Unternehmen sehe in seinem Bestand aufgrund der bereits durchgeführten Maßnahmen, der Rücksichtnahme auf Bestandsmieter, technischer Probleme und der meist negativen Wirtschaftlichkeit nur geringe Potenziale für den Dachgeschossausbau.

Eine weitere Möglichkeit ressourcenschonenden Bauens bietet das vertikale Wachstum. Lange Zeit assoziierten viele Menschen in Deutschland mit Hochhäusern anonyme Großsiedlungen oder Büroenklaven, inzwischen gelten sie jedoch als chic und prestigeträchtig. Die Herausforderungen des künftigen Hochhausbaus liegen in der innovativen Nutzung erneuerbarer Energietechnologien, recycelbarer Baustoffe und in der Kooperation mit der Natur.

WOHNHOCHHÄUSER In Hamburg spielen Wohnhochhäuser im Vergleich zu Berlin, Frankfurt und Düsseldorf eine deutlich geringere Rolle und die Projekte sind verhältnismäßig klein, so eine Analyse des Beratungshauses bulwiengesa. Bis 2018 entstünden in Hamburg 685 Hochhauswohnungen auf einer Fläche von knapp 76.900 Quadratmetern, was einer durchschnittlichen Wohnfläche von 112 Quadratmetern entspreche. Damit wiesen die Hochhausprojekte in Hamburg im Vergleich zu den übrigen A-Städten die größten Wohnungen auf. Derzeit konzentrierte sich die Bautätigkeit für Wohnhochhäuser auf das Gebiet der HafenCity inklusive

Strandkai. Weitere Potenziale für Wohnhochhäuser bestünden mittelfristig vor allem im Überseequartier.

Zur Vorbeugung von Gentrifizierungsprozessen setzt die Stadt neben der seit 1. Juli 2015 geltenden Mietpreisbremse auf eine Kappungsgrenze von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren und soziale Erhaltungsverordnungen, die seit 2011 deutlich ausgeweitet wurden. Diese Milieuschutzsatzungen bestehen für die Gebiete Südliche Neustadt, St. Pauli, St. Georg, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Eimsbüttel-Süd und Altona-Altstadt. Weitere Gebiete sind in Vorbereitung.

ÖKOLOGISCHER FINANZAUSGLEICH Als erstes Bundesland führt Hamburg einen ökologischen Finanzausgleich für die Neuerschließung von Flächen ein. Generiert werden die Mittel aus der Grundsteuer. Vor der Nutzung einer freigegebenen Fläche wird das aktuelle Grundsteueraufkommen ermittelt. Der Zuwachs an Grundsteuereinnahmen durch die Bebauung fließt in ein Sondervermögen „Naturschutz und Landschaftspflege“ und soll der Aufwertung und Pflege von Grünflächen in der Stadt zugutekommen.

SIGNIFIKANTER PREISANSTIEG Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen sind laut einer Analyse von Grossmann & Berger im ersten Halbjahr 2016 um rund 17 Prozent gestiegen. „Im Durchschnitt zahlen Käufer für einen Quadratmeter Neubau-Eigentumswohnung in Hamburg 5.430 Euro“, erläutert Frank Stolz, Bereichsleiter Neubau bei Grossmann & Berger.

Der Preistrend der letzten Jahre setze sich ungebremst fort, spiegele die starke Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen in Hamburg wider und habe aller Voraussicht nach auch 2017 Bestand. Die Anzahl der projektierten Eigentumswohnungen ging dagegen gegenüber dem Vorjahr von 1.588 auf 836 Einheiten zurück. Auch im Segment hochwertiger Wohnimmobilien zog die Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich an. Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der verkauften Objekte im Premiumbereich laut Dahler & Company um 34,7 Prozent von 694 auf 935. Bei den Wohnungen oberhalb von zwei Millionen Euro verdoppelten sich die Kauffälle sogar von 28 auf 56. Bei Eigentumswohnungen lag der Bereich der östlichen Außenalster mit einem »



HAFENCITY HAMBURG

NUTZEN SIE DIE CHANCEN EINES ZUKUNFTS-FÄHIGEN INNERSTÄDTISCHEN IMMOBILIENMARKTS

Die HafenCity entwickelt sich dynamisch weiter: Angefangen im Westen bei der Elbphilharmonie, deren Eröffnung im Januar 2017 erfolgt, über das Überseequartier, das kommerzielle Herzstück der HafenCity, bis hin zum Quartier Elbbrücken im Osten, wo bis ca. 2025 ein hoch verdichteter Geschäfts- und Wohnstandort mit bis zu 200 Meter hohen Gebäuden und neuem U- und S-Bahnanschluss entstehen wird. Für Innovationstreiber und Etablierte, für kleine, mittlere und große Unternehmen, für institutionelle und private Bauherren bieten sich im europaweit größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekt erstklassige Standort- und Investitionsmöglichkeiten.

HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
 Telefon: 040 - 37 47 26 - 0, Telefax: 040 - 37 47 26 - 26
 Email: info@hafencity.com, www.hafencity.com

Gesamtumsatz von 244,56 Millionen Euro vorn. Die mit 7,2 Millionen Euro teuerste verkaufte Eigentumswohnung steht an der Schönen Aussicht in Uhlenhorst.

KRANBAUTEN ÜBER GÜTERHALLEN Im neuen Stadtquartier „Mitte Altona“ errichtet Aurelis Real Estate im ersten Bauabschnitt das Wohnprojekt „Sechs Freunde“. Als Kranbauten überkragen sie die historischen Güterhallen. Sie bieten Platz für 242 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 111 Stellplätzen. Parallel wird der verbleibende Teil der Güterhalle saniert. Das Baudenkmalensemble bleibt somit weitgehend erhalten. In den historischen Güterhallen wird ein Nahversorgungszentrum untergebracht. Auch der Wohnprojektentwickler Formart realisiert hier unter dem Projektnamen „AltOh!na – meine Mitte“ rund 283 Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt werden insgesamt rund 1.600 Wohneinheiten, ein 2,7 Hektar großer Park, vier Kindertagesstätten für 300 Kinder und eine Stadtteilschule entstehen. Nach der Verlegung des Fernbahnhofs an den Diebsteich können im zweiten Bauabschnitt mit 13 Hektar weitere 1.900 Wohnungen gebaut werden.

WOHNUNGEN FÜR STUDENTEN Die International Campus AG expandiert in Hamburg. Im Bezirk Mitte erwarb das Unternehmen drei bebaute Grundstücke am Holstenwall, am Rödingsmarkt und an der Adenauerallee, auf denen vier Wohnhäuser der Marke „The Fizz“ für Studierende und Young Professionals mit insgesamt mehr als 1.300 Apartments entstehen sollen. Für die am Holstenwall und an der Adenauerallee gelegenen Gebäude ist ein Abriss vorgesehen, die Immobilie am Rödingsmarkt wird umgebaut und erweitert. Für die Objektplanung ist Magnus Kaminiarz & Cie als leitendes Architekturbüro tätig. Die Liegenschaften stammen aus dem so genannten Haspa-Portfolio, das im Jahr 2014 von einem Joint Venture aus der Hamburger Becken Gruppe und Castlake gekauft wurde. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei mehr als 200 Millionen Euro. Den Ankauf finanzierte die HSH Nordbank. „Auf dem an-

gespannten Hamburger Wohnungsmarkt ist es auch für die vielen Studierenden schwierig, eine Wohnung zu mieten. Weniger als vier Prozent der Studierenden finden derzeit in einer Wohnanlage der Studierendenwerke einen Platz zum Leben. Mit den ‚The Fizz‘-Apartments, die voll ausgestattet sind und zudem noch über attraktive Gemeinschaftsflächen verfügen, trifft International Campus genau den Zeitgeist“, meint Peter Axmann, Leiter des Unternehmensbereichs Immobilienkunden bei der HSH Nordbank.

BUWOG BAUT ERSTMALS IN HAMBURG Die Buwog Gruppe realisiert auf einem rund 42.700 Quadratmeter großen Grundstück im Entwicklungsgebiet „Schleusengraben“ in Hamburg-Bergedorf ein Quartier mit rund 1.000 Wohnungen. Für den Projektentwickler ist es das erste Engagement in der Stadt. „Hamburg ist für die Buwog der ideale Standort, um unsere Aktivitäten im Property Development auszubauen. Dieser Schritt in eine neue deutsche Big-Seven-Stadt mit dem Projekt in Bergedorf hat genau die signifikante Größe, die wir uns als Ziel gesetzt haben, um in den Hamburger Development-Markt einzusteigen“, sagt Buwog-CEO Daniel Riedl. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 430 Millionen Euro in den fünf Jahren Bauzeit.

WOHNEN AUF ALTEN GLEISEN Auf dem ehemaligen Lokstedter Güterbahnhof entwickelt der Projektentwickler Otto Wulff bis 2021 ein neues Wohnquartier mit etwa 750 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von rund 89.600 Quadratmetern. Geplant ist auf dem rund 118.000 Quadratmeter großen Areal ein Mix aus Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen. Zudem umfassen die Planungen eine Kita, Gewerbeeinheiten, eine Parkanlage und Grünflächen. Zusätzlich wird im südlichen Bereich als Lärmschutz eine schallaktive Gabionenwand errichtet, die alle Bewohner vom Lärm der Bahntrasse am Rande des Geländes abschirmen soll. Auf einem rund 10,4 Hektar großen Gebiet zwischen der Steilshooper Straße und der Dieselstraße in Barmbek-Nord

werden in den kommenden Jahren rund 675 Wohnungen, eine Kita und ein Nahversorgungszentrum entstehen.

Auf dem Areal befinden sich die historischen Gebäude der ehemaligen Schiffbau-Versuchsanstalt. In den Jahren 1913 bis 1945 wurden in der Hamburger Schiffbau-Versuchsanstalt in hierfür angelegten Betonbecken Schiffsmodelle in einer eigenen Werkstatt hergestellt und wissenschaftlich untersucht. Nach dem Zweiten Weltkrieg fanden die Hallen durch verschiedene Unternehmen als Lagerhallen Verwendung. Seit den 1960er Jahren werden Teile der Hallen als Lager und Werkstätten durch die Hamburgische Staatsoper genutzt. Diese werden 2018 nach Rothenburgsort auf Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofs verlagert. Die Parzellen des Kleingartenvereins „Am Grenzbach“ werden innerhalb des Areals umgesiedelt. Die Entwicklung startet mit dem Baufeld an der Steilshooper Straße, Ecke Wittenkamp. Die meisten genannten Flächen gehören zurzeit noch der Stadt Hamburg. Diese sollen jedoch im Zuge der weiteren Entwicklung möglichst zügig abverkauft werden.

PROJECT BAUT IN NORDERSTEDT An der nördlichen Stadtgrenze Hamburgs entwickelt die Nürnberger Project Immobilien das Neubauensemble „Mein Aspelohe“ mit insgesamt über 100 Wohneinheiten. Auf dem 15.660 Quadratmeter großen Grundstück an der Ecke von Aspelohe und Brahmweg entstehen in sechs Bauabschnitten zehn verschiedenartige Gebäudekörper mit Reihenhäusern und Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 98 Pkw-Stellplätzen. Die Neubauten werden in KfW-55-Bauweise errichtet und mit einer Geothermie-Anlage ausgestattet. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Gewinnerentwurf eines vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Norderstedt ausgeschriebenen Gutachterverfahrens. Die tragende städtebauliche Idee ist die Errichtung einer barrierefreien Begegnungsfläche für die Quartiersnachbarschaft, die von den Wohngebäuden umrandet wird. «

Studierende wohnen klein in Hamburg

Die Zahl der in Hamburg immatrikulierten Studierenden wächst sechsmal stärker als die normale Wohnbevölkerung. Wohnraum für diese Zielgruppe ist knapp. Wie müssen unter diesen Bedingungen private Wohnheime aussehen, um als Anlageprodukt interessant zu sein?

Laut einer Umfrage der CBRE GmbH in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dresden (TUD) aus dem Jahr 2013 unter 29.000 Studierenden an 61 Hochschulstandorten leben in Hamburg rund 61 Prozent der Studierenden in einer Mietwohnung, etwa 18 Prozent in Wohnheimen, 15 Prozent bei ihren Eltern oder Verwandten und sechs Prozent in sonstigen Wohnformen.

Wohnwunsch und Realität fallen jedoch häufig auseinander, ist der Zugang zum freien Wohnungsmarkt doch vor allem durch das verfügbare Einkommen reglementiert. Hamburger Studierende haben laut der Umfrage monatlich 758 Euro zur Verfügung. Damit liegt die Hansestadt über dem Bundesdurchschnitt von 715 Euro. Im Vergleich der Städte rangiert Hamburg auf Platz sieben. Die Gliederung nach Einkommensgruppen zeigt, dass 61 Prozent der Hamburger Studierenden mit weniger als 800 Euro monatlich auskom-

men müssen, rund 16 Prozent haben jedoch mehr als 1.000 Euro monatlich zur Verfügung.

In puncto Wohnzufriedenheit schneidet Hamburg im Bundesvergleich laut der Umfrage weniger gut ab und landet im letzten Fünftel der 61 untersuchten Standorte. Fast 20 Prozent der Befragten gaben an, mit der eigenen Wohnsituation unzufrieden oder eher unzufrieden zu sein. Ein Grund dafür ist häufig die Wohnform selbst. So zeigt sich, dass knapp ein Drittel der bei den Eltern wohnenden Studierenden (32,9 Prozent) und mehr als ein Viertel der in normalen Wohnheimen wohnenden Studierenden (28,8 Prozent) mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind.

FREIER WOHNUNGSMARKT Der Hamburger Wohnungsmarkt gilt gemeinhin als sehr angespannt. Die für Studierende interessanten kleineren Wohnungen (unter 40 Quadratmeter) kosten im Durchschnitt 20 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Bezieht man die Durchschnittsmieten auf eine 20 Quadratmeter große Wohnung, kommt man auf eine durchschnittliche Warmmiete von 540 Euro. Damit wären kleine Wohnungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt kaum lukrativ für Studierende, die eine kostengünstige Alternative zum Wohnheim suchen. Bei einer Leerstandsquote in Hamburg von 0,7 Pro-

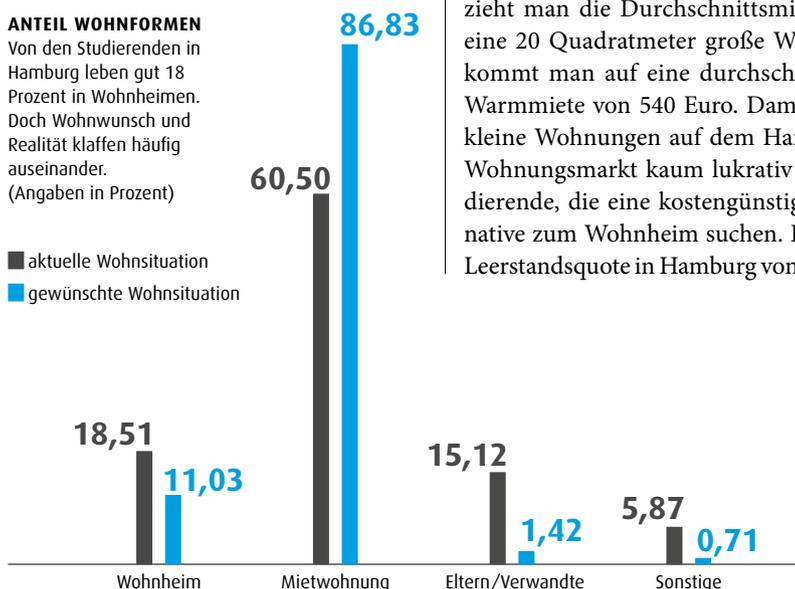
zent kommt für Studierende erschwerend hinzu, dass sie aufgrund der kurzen Studienzeiten und häufigen Wechsels nicht unbedingt die erste Wahl als Mieter sind.

NICHT NUR NISCHENANLAGE In Hamburg werden also vermehrt kleine Ein-Zimmer-Wohnungen oder WG-taugliche größere Wohneinheiten benötigt. Doch der Wohnungsneubau hängt dem Bedarf hinterher. Seit 2011 sind rund 1.000 neue Plätze in Studentenwohnheimen entstanden. Etwa vier Fünftel davon entfallen auf private Wohnheime, ein Fünftel auf das Hamburger Studierendenwerk. Aktuell befinden sich weitere rund 1.000 Plätze im Bau. Darüber hinaus befinden sich in Hamburg rund 1.450 Wohnheimplätze in der Planungsphase, die in den nächsten drei Jahren fertiggestellt werden sollen. Zwei Wohnheime mit zusammen 325 Betten entfallen auf das Studierendenwerk, die anderen vier Gebäude sind der privaten Wohnheimkategorie zuzuordnen. In Hamburg sind private Studentenwohnheime deshalb ein interessantes Anlageprodukt geworden. Doch nicht nur institutionelle Investoren haben hohe Erwartungen an dieses Produkt. Vermehrt suchen auch Kleinanleger einen Einstieg in diese Anlageklasse.

In Hamburg besteht die Herausforderung, Wohnheimplätze im mittleren Mietpreissegment zwischen 400 und 500 Euro warm anzubieten. Eine Möglichkeit dafür können noch effizientere Grundrisse sein. Bewegt man sich nicht unbedingt in der gehobenen Ausstattungsklasse, können es auch moderne Wohngemeinschaften oder Doubletten sein, in denen sich zwei Studierende Küche und Bad teilen. «

ANTEIL WOHNFORMEN

Von den Studierenden in Hamburg leben gut 18 Prozent in Wohnheimen. Doch Wohnwunsch und Realität klaffen häufig auseinander. (Angaben in Prozent)



Volle Fahrt voraus

Der Hotel- und der Hotelinvestmentmarkt befindet sich in einer Hochphase. Die vielen geplanten Neueröffnungen flößen durchaus Respekt ein. Aber vieles spricht dafür, dass der Wind rauer wird. Im Moment jedoch regiert noch der Optimismus.

Deutschlands Top-Reisedestinationen boomen. Das scheint außer Frage. Selbst die kritischen Jahre infolge der Finanzkrise konnten dem Tourismus aufkommen nichts anhaben. Und diese Resilienz ist gerade jetzt in Zeiten vermehrt aufkommender politischer und wirtschaftlicher Fragezeichen für viele Player noch ein Argument mehr, auf den deutschen und somit auch auf den Hamburger Hotelmarkt zu setzen. 2015 verbuchte Hamburg 12,6 Millionen Übernachtungen in allen Beherbergungsbetrieben und damit gut 5,3 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Seit 2005 hat sich die Nachfrage fast verdoppelt (plus 96 Prozent). Entsprechend gelassen nimmt es der Markt, dass in einzelnen Segmenten im ersten Halbjahr 2016 eine Stagnation zu beobachten ist.

VOR ALLEM DEUTSCHE GÄSTE Hamburgs Stabilität als Hotelmarkt resultiert nicht zuletzt aus der Dominanz der deutschen Gäste. In 2015 wurden rund drei Viertel aller Übernachtungen über Binnenpotenziale abgedeckt. Zu den wichtigsten

ausländischen Quellmärkten in der Hansestadt zählen Skandinavien, die Schweiz, das Vereinigte Königreich und Österreich. Der typische Hamburgbesucher von dort dürfte etwas genauer auf das Reisebudget achten. Selbstverständlich würde Hamburg von mehr zahlungskräftiger Klientel – zum Beispiel aus den USA oder dem Nahen Osten – profitieren.

AUFENTHALTSDAUER STEIGT Bemerkenswert ist, dass in Hamburg in den vergangenen Jahren die durchschnittliche Aufenthaltsdauer gegen den Trend gestiegen ist – und zwar von einem Durchschnittswert von 1,86 Tagen in 2005 auf 2,01 Tage in 2015. Unverkennbar ist jedoch, dass Touristen, angetan vom gebotenen Erlebniswert und der Aufenthaltsqualität, sich länger in der Stadt verlustieren können.

Übernachtungsmöglichkeiten gibt es mittlerweile in großer Zahl: Ende 2015 standen etwas weniger als 58.000 Betten zur Verfügung, das waren 24.000 Betten mehr als 2005. Von 2014 auf 2015 hat sich das Bettenangebot um gut 2.000 erweitert. Die größte Neueröffnung stellte das Vier-Sterne-Ramada-Hotel Hammerbrook in der Amsinckstraße mit 254 Zimmern dar. Derzeit befinden sich mehr als 2.100 Hotelzimmer quer durch alle Kategorien im Bau (siehe auch Seite 25). Große Beachtung finden die beiden nächsten Fünf-Sterne-Eröffnungen, nämlich die des 244-Zimmer-Westin Elbphilharmonie und die des 130-Zimmer-Grand-Hotels The Fontenay. Wer nicht ganz so viel Luxus sucht, dürfte zum Beispiel im neuen Holiday Inn am Überseering (297

Zimmer), im Hampton by Hilton (161 Zimmer) am Hauptbahnhof oder im B&B (159 Zimmer) an der Borgfelder Allee Alternativen finden.

Das Interesse der Hotelgesellschaften, in Hamburg Fuß zu fassen oder ihre Präsenz am Ort zu erweitern, scheint ungebrochen. In Planung befinden sich mehr als 6.500 Zimmer, beginnend beim Geschäftshotel bis hin zum Fünf-Sterne-Hotel im Überseequartier. In Anbetracht der starken Konkurrenz suchen so manche Hotelbetreiber ihr Alleinstellungsmerkmal in noch kaum verbreiteten Konzepten. So kommen mit dem Frasers Suites am Rödingsmarkt, den Adina Hotels in der Willy-Brandt-Straße und am Neuen Wall sowie dem Marriott Residence Inn in der Hannoverschen Straße gleich drei Boardinghousekonzepte auf den Markt.

SOLIDE AUSLASTUNGSZAHLEN Hamburg punktet vor allem mit soliden Auslastungsraten. 2015 erzielte die ansässige Vier- und Fünf-Sterne-Hotellerie laut Zahlen von STR Global eine Zimmerbelegung von 76,3 Prozent bei einer durchschnittlichen Netto-Zimmerrate von rund 145 Euro. Die Auslastung steht auf dem Dreijahresdurchschnitt. Das Preisniveau konnte seit 2013 um annähernd zehn Euro angekurbelt werden. Es ist noch weitere Luft nach oben, doch einfach ist die Umsetzung im täglichen Business nicht. Spannend ist, wie sich das tendenziell eher stärkere zweite Halbjahr entwickelt.

In Anbetracht der erfolgsversprechenden Marktlage überrascht es keineswegs, dass Investoren bei Hotels in Hamburg gerne zugreifen. 2015 wechselten 13 Häuser den Besitzer. Damit trug Hamburg ein Fünftel zum gesamten Einzeltransaktionsvolumen in Deutschland bei. Das rege Verkaufsgeschehen setzte sich im ersten Halbjahr 2016 fort. Fünf Hotels wurden im Rahmen von Einzeltransaktionen verkauft, wobei vor allem institutionelles Kapital seinen Hafen fand. So erwarb Union Investment das Holiday-Inn-Vorhaben am Überseering, Deka schlug beim Intercity Hotel Dammtor-Messe zu und Patrizia kaufte das Hotel Pier 3 in der HafenCity. «

AUTOR



Richard Winter
Niederlassungsleiter JLL
Hamburg

Union Investment hat sich das Holiday Inn Hotel City Nord in Winterhude für seinen institutionellen Fonds UII Hotel Nr. 1 gesichert.



Der Hamburger Hotelmarkt boomt, die Übernachtungen steigen seit Jahren (siehe auch Seite 24). „Bis 2025 werden in Hamburg zusätzliche Hotelzimmer benötigt. Besonders für Business- und Tagungshotels besteht noch Bedarf“, sagt Rolf Strittmatter, Geschäftsführer der Hamburger Wirtschaftsförderung. Aufholbedarf bestehe bei internationalen Hotelmarken, insbesondere aus dem Premiumbereich. Das Budget-Segment sei in Hamburg dagegen anteilmäßig stärker vertreten als in Berlin oder München. Derzeit befinden sich etliche Projekte in der Planung. Bis Ende 2018 weist die Hamburg Tourismus Gesellschaft 28 Hotels mit insgesamt 5.200 Betten aus. Union Investment hat sich das neue Holiday Inn Hotel City Nord im Stadtteil Winterhude noch während der laufenden Projektent-

Mehr Investitionen nötig

Angesichts der anhaltenden Wachstumsdynamik bedarf es einer Steigerung der Bettenkapazität, insbesondere im Segment der Business- und Tagungshotels.

wicklung für seinen institutionellen Immobilienfonds UII Hotel Nr. 1 gesichert. Das Vier-Sterne-Hotel wird rund 300 Zimmer auf 18 Etagen bieten. Verkäufer und Entwickler des Objekts ist die TAS Unternehmensgruppe. Pachten und betreiben wird das Hotel mit einer Fläche von rund 13.500 Quadratmetern die Realotel Hamburg Betriebsgesellschaft, die einen Franchisevertrag mit der InterContinental Hotels Group geschlossen hat. „Wir gehen davon aus, dass der hohe Bedarf an Business-Übernachtungen und Konferenzräumen vor Ort durch das aktuelle Angebot bei Weitem noch nicht abgedeckt ist“, sagt Christoph Schumacher, Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Institutional Property. „Der Verkauf des neuen Holiday Inn bestätigt einmal mehr eine sich fortsetzende erfolgreiche Entwicklung der City Nord“, erläutert Marcus Schwarz, Geschäftsführer der TAS Unternehmensgruppe. Das Investoreninteresse an dem einst unterbewerteten Areal, das sich aktuell zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Wohnen entwickeln, sei hoch. Das neue Holiday Inn richtet sich in erster Linie an Geschäftsreisende, die eines der rund 300 Unternehmen in der Bürostadt City Nord besuchen. Neben den hunderten von Hotelzimmern verfügt es über ausgedehnte Konferenz- und Restauranträume, einen Fitnessbereich und eine Bar.

MOXY KOMMT Der Projektentwickler GBI und seine Tochter Nord Project Immobilien bauen im Stadtteil Borgfelde ein Hotel der zum Hotelkonzern Marriott International gehörenden Marke Moxy. „Die City Süd entwickelt sich zu einem interessanten, immer stärker nachgefragten Hotelstandort“, erklärt Jürgen Paul, Ge-

schäftsführer von Nord Project Immobilien. Betreiben wird das Moxy Hamburg City Mitte mit seinen 279 Zimmern die Schweizer SV Hotel. Moxy verwirklicht in Hamburg ein Vier-Zonen-Konzept mit Welcome-Bereich, Bibliothek, Bar und Lounge. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2019 geplant. Bisher gab es auf dem 2.978 Quadratmeter großen Grundstück mehrere kleinere Immobilien wie eine Autowerkstatt, Bürogebäude und einen Imbiss.

Die Hotelgruppe Fleming's revitalisiert das denkmalgeschützte Kontorhaus am Nikolaifleet und wandelt es bis 2018 in ein Fleming's Deluxe Hotel um. Das Gebäude wurde 1890 errichtet und ist heute einer der letzten Zeugen althamburgischer Bauweise. Entstehen werden 102 Zimmer und Suiten sowie ein Restaurant. „Mit einem Fleming's Deluxe Hotel in Hamburg komplettieren wir unser Portfolio im Norden Deutschlands, in einem wichtigen deutschen Wirtschaftsraum“, so Fleming's-Geschäftsführer Hartmut Schröder.

HEISSE ECKE WIRD BOUTIQUE-HOTEL In Sankt Pauli errichtet die Hildesheimer Hanseatic Group im Vergnügungsviertel Reeperbahn ein Vier-Sterne-Hotel mit 117 Zimmern und einen Gastronomiebereich mit rund 368 Quadratmeter Fläche. An der Fassade zur Reeperbahn hin soll eine moderne Medienwand errichtet werden. Hotelpächter und gleichzeitig Betreiber der Gastronomieflächen wird die „Lindner Hotels AG“ aus Düsseldorf. Bis 1991 war auf dem Grundstück der Imbiss „Heiße Ecke“ angesiedelt, der sowohl dem Grundstück als auch einem Kiez-Musical im Schmidts Tivoli gegenüber seinen Namen gab. «

Gabriele Bobka

BIDs haben sich bewährt

Als Vorreiter in Deutschland hat die Stadt Hamburg das Modell der Business Improvement Districts (BID) vor mehr als zehn Jahren eingeführt, um den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken. Das Konzept ist aufgegangen, weitere BID-Initiativen befinden sich in Vorbereitung.

Von Toronto ging 1970 das Modell der Business Improvement Districts aus. Ziel ist der Erhalt, die Revitalisierung und die Aufwertung von wirtschaftlich tragfähigen Geschäftsstraßen und Quartieren. In einem klar begrenzten Bezirk (District) investieren Gewerbetreibende und Immobilienbesitzer in Abstimmung mit der Kommune privat in die Verbesserung der wirtschaftlichen Bedingungen (Business Improvement) ihres Standorts. Diese Investition wird als Sonderabgabe mit den Grundsteuern von allen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden erhoben. Damit wird Trittbrettfahrern, die Zahlungen umgehen, die positiven Ergebnisse aber nutzen wollen, wirksam ein Riegel vorgeschoben.

INNOVATIONSBEREICHE Als Vorreiter in Deutschland hatte die Stadt Hamburg das Modell der Business Improvement Districts bereits am 1. Januar 2005 mit

dem Gesetz zur „Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ (GSED) eingeführt. Das GSED wurde auch auf Gewerbezentren erweitert. Die Durchführung einer Informationsveranstaltung für Anwohner in Innovationsbereichen mit mehr als 1.000 Einwohnern wurde zur Voraussetzung einer BID-Gründung. Seit 2005 wurden in Hamburg 22 Innovationsbereiche sowohl in der Innenstadt als auch in zahlreichen Stadtteilzentren durch Rechtsverordnung des Senats offiziell eingerichtet und mehr als 50 Millionen Euro investiert. Weitere BID-Initiativen befinden sich in Vorbereitung.

MITTE ALTONA ERHÄLT NAHVERSORGUNGSZENTRUM Aurelis Real Estate plant im neuen Stadtquartier „Mitte Altona“ die Revitalisierung der ehemaligen Güterhallen inklusive deren Kopfgebäude Harkortstraße 79 und Harkortstraße 81 sowie den Neubau einer so genannten Querbühne.

Entstehen werden Einzelhandel, Gastronomie und kleinteiliges Gewerbe. Der Neubau der Querbühne wird die beiden historischen Hallenflügel miteinander verbinden und so einen Marktplatz schaffen. Edeka Nord wird in den Güterhallen ein Nahversorgungszentrum einrichten. Edeka wird dabei als Generalmieter rund 1.350 Quadratmeter Fläche beziehen und für weitere Nutzungen Untermieter akquirieren: 700 Quadratmeter sind für eine Drogerie, 650 Quadratmeter für einen Bio-Markt und weitere 100 Quadratmeter für einen Backshop geplant. Der Mietvertrag läuft zunächst über 15 Jahre. Der Ausbau der Halle soll im Frühjahr 2017 fertiggestellt sein.

BESTANDSIMMOBILIEN WERDEN INTERESSANTER Die politisch gewollte restriktive Ausweisung neuer Bauflächen, ein überreglementiertes Baurecht und die hohe Marktliquidität zeigen Wirkung: Unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur sind in Hamburg knapp, die Preise stark gestiegen. Hinzu kommen gerade bei Einzelhandelsimmobilien immer kürzere Nutzungszyklen und neue Trends beim Einkaufsverhalten. Bestandsimmobilien gewinnen vor diesem Hintergrund für private und institutionelle Investoren an neuem Glanz. Dabei setzen Developer bei Refurbishments zunehmend auf Mischnutzungen.

Die Kadewe-Group unterzieht zum Beispiel das 1912 erbaute Alsterhaus bis 2020 umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Nach den Plänen von Kleihues + Kleihues Architekten wird das traditionsreiche Warenhaus am Jungfernstieg für rund 80 Millionen Euro modernisiert und umgestaltet. Nach his-



Alter Wall; Für die Umgestaltung zum Einkaufsboulevard hat Art-Invest Real Estate die Ed. Züblin AG beauftragt.

torischem Vorbild rückt der Eingang am Jungfernstieg wieder in die Mittelachse. Hinter dem neu gestalteten Eingang öffnet sich eine zweigeschossige Halle gleich einem Stadtplatz, die so genannte Luxury-Hall. Sie bildet den Auftakt zu einem Boulevard, der die Eingänge an den Straßenseiten Jungfernstieg und Poststraße miteinander verbindet. Ein großes Glasdach über der vierten Etage lässt Tageslicht bis ins Erdgeschoss fallen. Für den Umbau ihrer drei Luxuskaufhäuser in Berlin, Hamburg und München wendet die Kadewe-Gruppe insgesamt 300 Millionen Euro auf.

LAHOMA-LIVING PLAZA IN LANGENHORN

Matrix Immobilien und SEG Development investieren 90 Millionen Euro in eine umfassende Restrukturierung des „Einkaufszentrums Langenhorner Markt“ im Stadtteil Langenhorn. Das aus den 1960er und 1990er Jahren stammende Objekt, das durch eine Neubebauung ergänzt wird, firmiert künftig unter dem Namen „LaHoMa-Living Plaza“. Nach dem Refurbishment werden zusätzlich 12.600 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und 120 Wohnungen zur Verfügung stehen. Insgesamt entstehen rund 24.200 Quadratmeter Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen. Das von Matrix entwickelte Konzept „Living Plaza“ baut auf einem Marktplatz als Mittelpunkt eines Quartiers und unterschiedlichen Modulen aus Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen auf. Es soll auch an weiteren Standorten umgesetzt werden. Die Fertigstellung des Ensembles ist für Ende 2017 vorgesehen.

In der Zwischenzeit wird der Betrieb der bestehenden Läden aufrechterhalten. „Der Umbau des in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums wird der logische Abschluss des intensiven städtischen Engagements für eine kräftige Revitalisierung des Standorts“, sagt Harald Rösler, Bezirksamtsleiter Hamburg-Nord. Die Behörde verlegt ihr nördliches Kundenzentrum von Fuhlsbüttel ins LaHoMa.

UMGESTALTUNG DES EHEMALIGEN HVB-KOMPLEXES Am Alten Wall neben dem Rathaus geht es voran. Für die Umgestaltung des ehemaligen HVB-Komplexes in einen Einkaufsboulevard hat Projektent-

wickler Art-Invest Real Estate die Strabag-Tochter Ed. Züblin AG als Generalunternehmerin beauftragt. Entstanden wird für rund 250 Millionen Euro ein rund 150 Meter langer Einkaufsboulevard mit 10.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen und rund 18.000 Quadratmeter Büroflächen.

Der Neubau hinter den historischen Fassaden wird sich über 13 Ebenen erstrecken: vier für die Tiefgarage, drei für Einzelhandel und Gastronomie und sechs für Büros. In der Mitte des Gebäudeensembles ist die „Bucerius-Passage“ geplant, die über eine neue Fußgängerbrücke zum Neuen Wall führen wird. Auf einer Länge von über 80 Metern spannt sich ein Glasdach und lässt im Inneren ein Atrium entstehen. An der Außenseite des Bauwerks in Richtung Fleet werden die Fassaden mit Natursteinverkleidung ver-

sehen und erhalten damit ein ähnliches Aussehen wie die denkmalgeschützten Gebäudeteile. Außerdem ist eine Tiefgarage mit 220 Stellplätzen inklusive öffentlicher Parkplätze geplant. Das Bucerius KunstForum zieht in die Mitte des Komplexes und vergrößert sich von 2.500 auf 3.400 Quadratmeter. Für das Gebäude wird eine Zertifizierung nach LEED angestrebt. Die Pläne für das Projekt stammen von der Hamburger Architektensozietät von Gerkan, Marg und Partner (gmp). Der Straßenabschnitt des Alten Walls vor dem Gebäude wird als städtischer Boulevard weiterentwickelt. Darüber hinaus ist das Projekt „Alter Wall“ Bestandteil des Hamburger Business Improvement Districts Nikolaiquartier. «

Gabriele Bobka

Wohnen in Hamburg



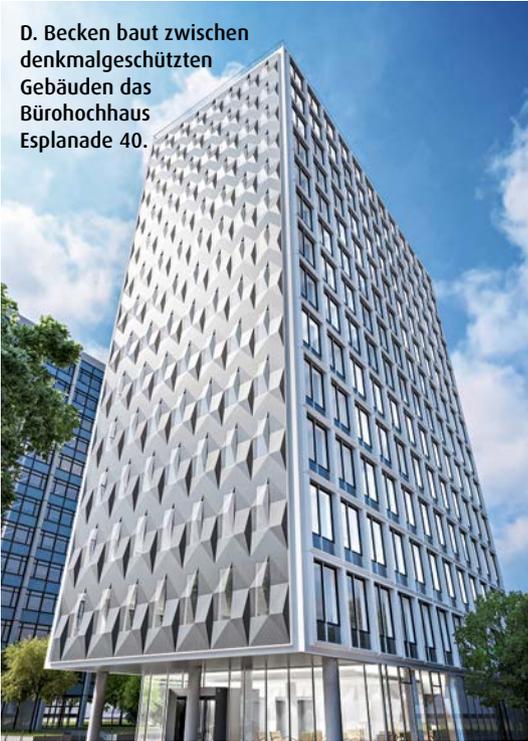
SAGA GWG vermietet 132.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte. Das städtische Hamburger Unternehmen leistet hohe Investitionen in den Neubau, auch in Kooperation mit Projektentwicklern, wie gleichermaßen in die Bestandsentwicklung. SAGA GWG verfolgt eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Verbindung mit einer ausgewogenen Wachstumsstrategie.

SAGA GWG

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

SAGA GWG
Mehr Hamburg

D. Becken baut zwischen denkmalgeschützten Gebäuden das Bürohochhaus Esplanade 40.



HIH Real Estate plant an der Neuen Burg 1 ein Bürohaus mit rund 7.000 Quadratmeter Fläche.



Investors' Darling mit hoher Marktdynamik

Die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Hamburg wirkt sich belebend auf den Büromarkt aus. Das Angebot an modernen Büroflächen in attraktiver Lage hält mit der Nachfrage kaum Schritt. Investoren wissen die Stabilität des Marktes zu schätzen.

Die Digitalisierung verändert nicht nur die Arbeitswelt, sondern erfordert auch flexiblere Gebäudestrukturen und tätigkeitsorientierte Bürokonzepte. „Moderne Bürolandschaften umfassen neben dem eigentlichen Arbeitsplatz Räume für Think Tanks, für Besprechungen, Kaffeepausen, Lounges, Projektflächen, Multifunktionsflächen und eine Bibliothek“, sagt Matthias Pietzcker, Geschäftsführer des Beratungshauses Combine Consulting. Zudem erwarten Investoren und künftige Nutzer energieeffiziente nachhaltige Büroobjekte.

NEUE BÜROS IM NIKOLAI-QUARTIER Die HIH Real Estate plant an der Neuen Burg 1 ein neungeschossiges Bürohaus mit rund 7.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Das 2.023 Quadratmeter große Grundstück ist eines von insgesamt sechs Bau-

feldern des Nikolai-Quartiers. Es gehört dem evangelisch-lutherischen Kirchenkreis Hamburg-Ost und wird der HIH für 80 Jahre im Erbbaurecht überlassen. Der Gebäudebestand aus den 1960er Jahren wird rückgebaut. Die Pläne des Hamburger Architekturbüros Stölken Schmidt Architekten sehen neben Büros in den Obergeschossen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss vor. Die Fertigstellung ist für Anfang 2019 geplant. Für das Gebäude wird eine Zertifizierung nach DGNB Gold angestrebt. „Die Projektentwicklung Neue Burg 1 im Hamburger Nikolai-Quartier, einem zentral gelegenen Quartier in der Hamburger Innenstadt in direkter Nachbarschaft des jüngst restaurierten Turms der Nikolaikirche, stellt besondere Herausforderungen in baulicher wie auch in historischer Hinsicht. Wir freuen uns, mit unserem Projekt an der Entwicklung

dieses genauso bedeutungsvollen wie zentralen Hamburger Standorts beteiligt zu sein. Das Nikolai-Quartier hat bereits durch die erfolgreichen Projektentwicklungen am Großen Burstah eine wichtige Aufwertung erhalten und wird zukünftig mit einem guten Mix verschiedener Nutzungsarten die Hamburger Innenstadt bereichern und zugleich die Brückenbildung in Richtung Katharinen-Quartier und Willy-Brandt-Straße vorantreiben“, sagt HIH-Geschäftsführer Jens Nietner.

LANDMARK 7 ERWEITERT DEN PHOENIXHOF Im Quartier Phoenixhof zwischen Ottensen und Bahrenfeld erweitert die Hamburger Wolfgang Essen KG das historische Firmenareal um den Büroneubau „Landmark 7“. Der siebengeschossige Bau mit rund 2.500 Quadratmetern Bürofläche soll Ende 2017 fertiggestellt sein. Für

Gestaltung und Realisierung des Projekts zeichnet das Hamburger Architekturbüro hmarchitekten verantwortlich. Das Objekt staffelt sich vom Hof mit Terrassierungen Richtung Westen. Die Struktur der Immobilie ermöglicht die Umsetzung aller modernen Büroraumkonzepte. „Zusammen mit dem in Planung befindlichen Phoenixkontor 1 fügt sich das ‚Landmark 7‘ harmonisch in das bestehende Umfeld ein, das von einem wechselseitig befruchtenden Zusammenspiel zwischen historischen Bauten und moderner Architektur gekennzeichnet ist“, erklärt Jörg Essen, Geschäftsführer der Phoenixhof KG und verantwortlich für die Entwicklung des Areals. Als Hauptmieter wird der Wissensmanager Sabio 2.200 Quadratmeter Fläche übernehmen. „Wir wollen unseren Mitarbeitern außergewöhnliche Arbeitsplätze bieten – zum einen natürlich inhaltlich. Aber auch eine inspirierende Arbeitsumgebung und Infrastruktur ist wichtig für das Ergebnis der Arbeit“, so Sabio-Geschäftsführer Alexander Holt appels. Dafür sorgt die Vielzahl von unterschiedlichen Firmen mit ihren Büros, Läden und Ausstellungsflächen auf dem Phoenixhof. Der bunte Mix wird abgerundet durch ein Restaurant, Kochschulen, Tanz, Theater, eine Kunstakademie und weitere Mieter aus dem Kreativbereich.

ARBEITEN IM HOCHHAUS Der Hamburger Immobilienentwickler Dieter Becken baut zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Finnlandhaus und Burmahaus das Bürohochhaus Esplanade 40. Es wird nach seiner Fertigstellung im ersten Quartal 2017 über rund 5.800 Quadratmeter Gesamtmietfläche auf 15 Etagen und etwa 40 Tiefgaragenstellplätze verfügen. Die Entwürfe stammen vom Büro Winking Froh Architekten. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss analog dem Burmah-Haus ausgebildet. Die Fassade ist von den pyramidenartig gefalteten Aluminiumfassaden an der Nord- und Südseite und insgesamt 1.600 Quadratmeter verbautem Glas geprägt. Das denkmalgeschützte Finnlandhaus gehört ebenfalls Becken und wird bis 2017 revitalisiert. «

Gabriele Bobka

Spekulativer Büro-Neubau tut not

In Hamburg fehlen Büroflächen in Neubauqualität. Das führt dazu, dass Unternehmen Mietverträge drei bis vier Jahre im Voraus abschließen, um sich geeignete Standorte zu sichern.

Dropbox eröffnet in Hamburg seine erste deutsche Niederlassung, Chiquita Banana verlegt seine Unternehmenszentrale von Duisburg nach Hamburg. PricewaterhouseCoopers hat im Juli seinen neuen Standort am Alsterufer 1-3 bezogen, das Büro-Gebäude „Ü 8“ am Überseering 8 in der City Nord ist zu 80 Prozent vermietet.

Die Bauarbeiten der Großprojekte am Alten Wall und an der Stadthausbrücke laufen auf Hochtouren. Aus dem Allianz-Hochhaus am Großen Burstah wird das „Burstah Ensemble“, das Axel-Springer-Areal wird zum „Springer Quartier“ umgestaltet. Auch der Commerzbank-Komplex am Neß und die „City-Hof-Hochhäuser“ am Klosterwall werden im Rahmen von Projektentwicklungen zu neuen Quartieren entwickelt. In Hamburg stehen derzeit viele Projektentwicklungen in den Startlöchern. Bei allen sind auch moderne Neubau-Büroflächen geplant (siehe auch Seite 28).

ZU WENIG AUSWAHL Und die sind dringend notwendig: Denn in Hamburg gibt es einen extrem geringen Leerstand. Am Ende des ersten Halbjahrs lag die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen bei 5,4 Prozent. Summa summarum stehen Unternehmen in der Hansestadt rund

723.000 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung, die innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind. Das erscheint auf den ersten Blick viel. Aber: Die Flächen hängen nicht zusammen und verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Die meisten Unternehmen suchen aber Büros in zentralen Standorten wie der City oder der City Süd. Und dort ging das Flächenangebot zum Halbjahr nochmals zurück.

50 BIS 70 PROZENT VORVERMIETUNGEN

Zwar wird im Zentrum am meisten gebaut. Dieses ist mit einem Volumen von rund 123.000 Quadratmetern Bürofläche 2016 und 2017 auch der räumliche Neubau-Schwerpunkt. Aber viele der Neubau-Flächen stehen dem Markt gar nicht erst zur Verfügung, weil sie bereits in der Planungs- oder Bauphase vermietet werden. Entsprechend hoch sind die Vorvermietungsquoten mit über 70 Prozent für dieses Jahr und 50 Prozent für 2017. Angesichts dieser Zahlen relativiert sich die Tatsache, dass Hamburg dieses und nächstes Jahr das höchste Büro-Neubauvolumen aller deutschen Top-7-Standorte aufweist.

ABSORPTION IM BAU Spekulative Büro-Projekte haben daher hervorragende Vermarktungsaussichten. Viele Unternehmen mieten „vom Plan weg“, um sich Flächen und Standorte zu sichern, die zu ihrer Strategie passen, und dies teilweise auch drei bis vier Jahre im Voraus. Die meisten Projekte sind daher bereits vor Fertigstellung vollständig oder teilweise vermietet. Mit einem plötzlichen Überangebot an neuen Büroflächen bei einem wirtschaftlichen Abschwung ist daher nicht zu rechnen. «

Andreas Rehberg, Hamburg

AUTOR



Andreas Rehberg ist seit 2005 Geschäftsführer beim Immobiliendienstleister Grossmann & Berger. Er leitet die gewerbliche Vermietung und den Neubau-Bereich.

Wenn der Roboter zweimal klingelt

Zur Minimierung der Transportkosten fragen Logistiker vor allem zentrale Standorte mit multimodaler Verkehrsanbindung nach. Digitalisierungsprozesse gewinnen zunehmend an Bedeutung. Hamburg wird zum ersten bundesweiten Testgebiet für Roboterzustellung.

Der Online-Handel gewinnt für die Logistikbranche zunehmend an Bedeutung. Seit Beginn der 2000er Jahre weist E-Commerce als neuer Vertriebskanal ein kontinuierliches Wachstum auf. Der steigende Umsatz durch Online-Käufe geht dabei mit einem zunehmenden Sendungsvolumen einher. Für die Abwicklung dieses Sendungsaufkommens werden sowohl auf Seiten der Versender als auch der für die Distribution zuständigen Logistikdienstleister entsprechende Flächenkapazitäten benötigt. Künftig wird eine größere Anzahl von Angeboten mit Lieferung am gleichen Tag die Nachfrage nach zusätzlichen Paket- und Postdiensten sowie örtlichen Vertriebsdeposits in Großstädten anheizen.

HAMBURG ALS TESTGEBIET FÜR ROBOTER-ZUSTELLUNG Hamburg ist die erste deutsche Großstadt, in der das europäische Technologie-Start-up Starship Technologies und der Logistikdienstleister Hermes Germany die Zustellung per Roboter testen wollen. In den Ortsteilen Ottensen, Volksdorf und im Grindel sollen bis zu drei Roboter von Starship zunächst bis Ende 2016 reguläre Paketsendungen an ausgewählte Testkunden zustellen. „Dieser Pilotversuch ist ein wichtiger Baustein für Hamburg auf dem Weg zu einer Modellregion für eine emissionsarme innerstädtische Belieferung. Der Innovationsstandort Hamburg bietet den passenden Boden, um in diesem Feld sichtbare Zeichen zu setzen“, sagt Andreas Rieckhof, Staatsrat der Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. „Mit dem Pilottest von Starship und Hermes wird Hamburg schon bald als eine der weltweit ersten Städte die Zukunft der Paketzustellung live erleben können“, sagt

Ahti Heinla, CEO von Starship. Transportiert werden reguläre Sendungen, die im so genannten „WunschPaketShop-Service“ von Hermes verschickt werden. Anstatt eine Sendung nach Anlieferung im Shop persönlich dort abzuholen, können die Tester per Smartphone einen Roboter damit beauftragen, ihnen die Sendung nach Hause zu bringen. Die Lieferung per Roboter kann innerhalb von dreißig Minuten erfolgen, die Anlieferzeit bestimmt der Kunde. Hat das Fahrzeug sein Ziel erreicht, erhält der Empfänger eine SMS-Benachrichtigung und kann seine Sendung an der Haustür entgegennehmen. Das Öffnen des Transportfachs erfolgt über einen individuellen, verschlüsselten Öffnungslink. Dank konstantem GPS-Signal und eigener Lokalisierungstechnologie lässt sich die Position des Fahrzeugs jederzeit genau zurückverfolgen. Jeder Zustellroboter ist während des Betriebs dauerhaft online und mit einem Mitarbeiter von Starship verbunden. Dieser so genannte „Operator“ überwacht die Fahrt des Roboters auf dem Fußweg und kann im Notfall jederzeit eingreifen. Bei den Tests in Hamburg ist zusätzlich eine weitere Person vor Ort, die den Roboter begleitet und für Fragen zur Verfügung steht. „Wir stellen mit dem jetzigen Pilottest natürlich noch kein fertiges Produkt auf die Beine“, stellt Frank Rausch klar. „Vielmehr dient der Testlauf dazu, wichtige Daten und Erkenntnisse zu sammeln. Schließlich ist das ein deutschlandweit einmaliges Projekt.“

HANDLUNGSKONZEPT FÜR BILLBROOK/ROTHENBURGSORT Um die wirtschaftliche Dynamik des Gewerbestandortes Billbrook/Rothenburgsort zu stärken und moderne und zukunftsfähige Arbeitsplätze zu

generieren, haben die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) und die IBA Hamburg ein Handlungskonzept erstellt. Das Maßnahmenpaket für den Modernisierungsprozess umfasst vor allem die Bereiche Flächennutzung, Infrastruktur, Städtebau und Freiraum, Verkehr und Mobilität, Markt und Unternehmen sowie Kommunikation und Beteiligung. „Hamburg will den Industrieunternehmen einen Platz im Herzen der Stadt sichern. Sie sind es vor allem, die in Zukunftsprojekte investieren. In Hamburgs Osten möchten wir der Industrie 4.0 eine Heimat geben. Diesen Prozess wollen wir gemeinsam mit den überwiegend privaten Grundstückseigentümern gestalten“, erläutert HWF-Geschäftsführer Rolf Strittmatter. Das Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort mit einer Fläche von rund 770 Hektar und mehr als 1.000 ansässigen Betrieben profitiert zwar von seiner Lage zur Innenstadt

Im Stadtteil Allermöhe entsteht für rund 46 Millionen Euro ein Betriebs- und Bürogebäude der Deutschen Post DHL Group.



und zum Hafen, die vorhandene Infrastruktur sei aber sichtbar in die Jahre gekommen. Auf dem Areal sind zahlreiche Speditionen, Lagerei- und Versorgungsunternehmen angesiedelt. Daneben prägen vor allem die Baubranche, die Chemie- und Kunststoffproduktion, der Großhandel, der Maschinenbau und die Lebensmittelproduktion das Gebiet. Erneuerungsbedarf besteht im Bereich der verkehrlichen Infrastruktur, der Anbindung des Gebiets an den überörtlichen Verkehr und der Breitbandanbindung. Probleme bereiten zudem einzelne Nutzungen aus dem Bereich des Groß- und Außenhandels. Diese sind zwar in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig, nehmen aber oft den öffentlichen Raum in unzulässiger Weise in Anspruch und beeinträchtigen das Gesamtbild des Industriestandorts.

NEUES DIENSTLEISTUNGSZENTRUM FÜR AIRBUS Die HIH Real Estate (HIH) entwickelt im Auftrag des Flugzeugherstellers Airbus ein Dienstleistungszentrum an dessen Produktionsstandort in Hamburg-Finkenwerder. Unmittelbar an das Werksgelände angrenzend, entsteht ein Gebäudekomplex mit rund 20.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Unter anderem sollen dort ein Gesundheitszentrum mit Fitnessstudio, eine Dreifeldturnhalle, Einzelhändler und Gastronomie einziehen. Zudem werden

ein Apartmenthaus oder Hotel und ein neues Airbus-Besucherzentrum realisiert werden. Das Investitionsvolumen für das Projekt, bei dem HIH Real Estate gemeinsam mit der Hamburger „Property Team“ tätig sein wird, liegt bei rund 50 Millionen Euro. Das Areal wird öffentlich zugänglich sein, sodass auch Bewohner des Stadtteils die im Zentrum angebotenen Dienstleistungen nutzen können. Der Entwurf für den Neubau stammt vom Hamburger Architekturbüro Pbp – Prasch Buken Partner Architekten. „Das Airbus-Zentrum wird nicht nur für die Airbus-Beschäftigten und Werksbesucher attraktive Angebote bereithalten, sondern der Entwicklung des Stadtteils Finkenwerder zusätzliche Impulse geben“, sagt Jens Nietner, Geschäftsführer der HIH Real Estate.

LOGISTIKANSIEDLUNGEN MIT KLIMAMODELLCHARAKTER Im Plangebiet Neuland 23 westlich der Bundesautobahn A1 in Hamburg entstehen ab Herbst 2016 Flächen für die Ansiedlung und Nutzung von Logistikbetrieben. Das gesamte Plangebiet umfasst rund 34 Hektar, davon können 26,6 Hektar vermarktet werden. Die Inbetriebnahme des „HUB + Neuland“ genannten Logistikstandorts ist für Sommer 2020 geplant. „Hamburg ist einer der dynamischsten Logistikstandorte Nordeuropas.“

Um diese Position zu halten und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern, müssen zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. Aufgrund der direkten Anbindung an die A1 und der Nähe zu den Containerterminals des Hamburger Hafens eignet sich das Gebiet hervorragend für eine Logistikknutzung“, erläutert Rolf Strittmatter, Geschäftsführer der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung. Das Gebiet wird zudem als Klima-Modellquartier entwickelt. Daher sind Gründächer in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie und die Betreibung eines nachhaltigen Entwässerungssystems vorgesehen. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen geschaffen. HUB + Neuland ist eines von 19 Klima-Modellquartieren der Stadt Hamburg.

UMFANGREICHES INFRASTRUKTURPROGRAMM Im Hamburger Stadtteil Allermöhe entsteht auf einem Gesamtareal von 30.000 Quadratmetern für rund 46 Millionen Euro ein Betriebs- und Bürogebäude der Deutschen Post DHL Group. In unmittelbarer Nachbarschaft bestehen bereits weitere Bereiche des Unternehmens. Der Neubau ist Teil eines umfangreichen Infrastrukturprogramms, mit dem DHL Express seine Produktionsstätten in Deutschland grundlegend modernisiert und erweitert. In dem Hamburger Neubau werden die bisher räumlich getrennten Einheiten Produktion und Vertrieb zusammengeführt. „So können wir Synergien bei der Betreuung unserer regionalen Kunden durch eine engere Zusammenarbeit beider Divisionen noch besser nutzen“, beschreibt Wolfgang P. Albeck, Vorsitzender des Bereichsvorstands von DHL Express Deutschland, die Vorteile des neuen Hauses. Bisher war DHL Express in Hamburg mit zwei Standorten in Wandsbek und Fuhlsbüttel vertreten. „Darüber hinaus erweitern wir die bisherige Produktionsfläche um rund 40 Prozent und bereiten uns so auf das prognostizierte Volumenwachstum für die Region in den nächsten Jahren vor“, so Albeck. Aufgrund des kontinuierlichen Sendungsanstiegs von jährlich drei Prozent und mangelnder Erweiterungsoptionen sei ein Verbleib in der bisherigen Servicestation in Wandsbek nicht mehr möglich.

Künftig werden in der neuen Betriebsstätte alle Express-Sendungen für den nationalen und internationalen Versand über eine hochmoderne Sortieranlage bearbeitet. Das Sendungsvolumen beträgt rund 6.000 Stück pro Stunde. Ein weiteres operatives Plus bieten die so genannten Finger mit Toren für die direkte Be- und Entladung von gleichzeitig 90 Nahverkehrsfahrzeugen und weitere 20 Tore am Hallengebäude. „Dadurch werden wir im Vergleich zum alten Standort kürzere Bearbeitungszeitfenster in der Sendungsabwicklung erreichen und damit die Prozesse zugunsten unserer Kunden erheblich verbessern“, ist sich Albeck sicher. Die Inbetriebnahme ist für Anfang 2017 geplant. «



Spekulative Entwicklungen beleben den Logistikmarkt

Das große Vertrauen in das logistische Drehkreuz Hamburg wirkt sich endlich auch wieder bei den Logistikimmobilien aus: Erstmals seit der Konjunkturdelle im Jahr 2008 wird wieder spürbar spekulativ gebaut. Damit machen Entwickler einen längst überfälligen Schritt, denn seit Jahren leidet der Hamburger Markt unter einem fraprierenden Engpass.

Die für die neuen Bauten nötigen Grundstücke befinden sich allerdings selten im Stadtgebiet, Entwickler weichen daher auf das Umland der Hansestadt aus. Das belegen die Zahlen zum Halbjahr 2016. Von den 255.000 Quadratmetern Umsatz war der Teilmarkt Umland-Süd mit 67.000 Quadratmetern der stärkste. Für das Gesamtjahr wird mit 500.000 Quadratmetern Flächenumsatz gerechnet.

Einzig im relativ schwachen Jahr 2014 waren im Hamburger Hafen in kurzer Zeit rund 100.000 Quadratmeter Logistikfläche frei geworden, da Verträge ausliefen oder Firmen ins Umland umzogen. Doch die sind im abgelaufenen Jahr bereits wieder nahezu komplett absorbiert worden. Nachfragen nach Flächen mit mehr als 20.000 Quadratmetern sind in Hamburg aktuell kaum zu bedienen und auch die Kategorie mit 10.000 Quadratmetern bereitet den Maklern bereits Kopfzerbrechen. Und das, obwohl die Nachfrage ungebrochen hoch ist, da die Hafenstadt Hamburg als einer der führenden Logistikstandorte Europas sehr begehrt ist.

AUTOR



Christin Schulz
Team Leader Industrial Agency
JLL Hamburg

RISIKO IST ÜBERSCHAUBAR Dass das Risiko für spekulative Entwicklungen im Raum Hamburg indes überschaubar ist, belegt der VGP Park Hamburg in Rade, 20 Kilometer südwestlich der Hansestadt. Verkehrsgünstig an der Autobahn 1 gelegen, bietet der Logistikpark Flächen mit bis zu 210.000 Quadratmetern und punktet darüber hinaus mit einer Miete, die den städtischen Hamburger Markt unterbietet. Das Ergebnis: Die dort derzeit spekulativ im Bau befindlichen rund 40.000 Quadratmeter Lagerfläche könnten schon bis Ende des Jahres vermietet sein. Das überzeugt nun auch andere Entwickler, neue Bauprojekte anzugehen. So stellte das Unternehmen IDI Gazeley kürzlich 40.000 Quadratmeter in Winsen an der Luhe fertig. Das Projekt war spekulativ angegangen worden.

Allerdings sind die meisten Objekte derzeit noch einige Zeit im Bau und lindern den aktuellen Engpass vorerst nicht. Das Problem: Viele Kunden haben nicht die Zeit, auf die Fertigstellung der Entwicklungen zu warten. So konzentriert sich alles auf die wenigen bald fertig werdenden Flächen, wie beispielsweise 12.000 Quadratmeter in Altenwerder, die noch zu haben sind.

MARKT NIMMT FAHRT AUF Die Folge ist, dass der Markt für Logistikimmobilien durch die hohe Nachfrage zumindest langsam Fahrt aufnimmt. Dafür spricht der Trend des ersten Halbjahres im Hamburger Logistikimmobilienmarkt. Jedoch wird das Potenzial durch das weiterhin schwä-

„In Billbrook-Billwerder-Billstedt verlässt kaum ein Unternehmen die belegte Fläche. Dafür ist die Lage durch ihre Nähe zur Innenstadt strategisch zu wichtig.“

chelnde Angebot nicht ausgeschöpft. Das gilt selbst für den zuletzt umsatzstärksten Teilmarkt Billbrook-Billwerder-Billstedt. Hier finden sich mitunter Objekte, die modernste Standards nur noch eingeschränkt erfüllen, und dennoch verlässt kaum ein Unternehmen die belegte Fläche. Dafür ist die Lage durch ihre Nähe zur Innenstadt strategisch zu wichtig. Vor allem im Hinblick auf die immer kürzeren Lieferzeiten im stetig wachsenden Onlinehandel will kaum ein Unternehmen seine angemieteten Immobilien dort aufgeben.

So können im innerstädtischen Markt letztlich nur Flächen frei werden, indem Unternehmen konsolidieren, oder dadurch, dass Teile der Logistik aus Kostengründen in die neuen oder entstehenden Objekte jenseits der Stadtgrenze ausweichen. Eine Situation, von der nun Entwickler profitieren können und immer mehr auch wollen. «

Christin Schulz, Hamburg



Gemeinschafts-Messestand Metropolregion Hamburg

Aus der Metropolregion Hamburg bereichern mehr als 50 Unternehmen und Institutionen den großen **Gemeinschaftsstand in Halle B2, Standnummer 430**. Die Stadtentwicklung geht immer komplexer voran, die Elbphilharmonie eröffnet am 11. Januar 2017 – dies sind nur zwei der Themen, die mit der Hamburger Immobilienbranche diskutiert werden. Machen Sie mit den untenstehenden Firmen und ihren 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.

AUSSTELLER

AUG. PRIEN Immobilien Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Jan Petersen,
petersen@augprien.de

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Torsten Wollenberg,
torsten.wollenberg@aurelis-real-estate.de

Becken Holding GmbH
Nina Binné,
n.binne@becken-immobilien.de

BRL Boege Rohde Luebbenhuesen Rechtsanwälte
Dr. Marc Biebelheimer,
ExpoReal@BRL.de

BEHRENDT GRUPPE GMBH & CO.KG
David Oberthür,
d.oberthuer@behrendt.hamburg

Boreales GmbH
Jörn-Eckart Wolff,
joern.wolff@boreales.de

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Marcus Keller,
m.keller@bpd-de.de

Channel Hamburg e.V.
Melanie-Gitte Lansmann,
lansmann@channel-hamburg.de

Deutsche Immobilien-Entwicklungs GmbH
Ilka Thomsen
i.thomsen@deutsche-immobilien.ag

Dr. Helmut Greve Bau- und Boden AG
Klaus C. Rohde,
info@fides-immobilien.de

DS-Bauconcept GmbH
Andreas Krause,
a.krause@ds-bauconcept

EGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
Marc-Mario Bertermann,
bertermann@egno.de

Europa-Center AG
Ulrike Börger,
boerger@europa-center.de

Flughafen Hamburg GmbH
Cora Russke,
crusske@ham.airport.de

Fonds & Friends Verlagsgesellschaft mbH
Frank Gerken,
frank.gerken@dieimmobilie.de

Freie und Hansestadt Hamburg/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Sabrina Krause,
Sabrina.Krause@lig.hamburg.de

Garbe Unternehmensgruppe
Janina Kunath,
j.kunath@garbe.de

Grossmann & Berger GmbH
Andreas Rehberg,
info@grossmann-berger.de

HafenCity Hamburg GmbH
André Stark,
stark@hafencity.com

Hamburger Sparkasse AG
Wilfried Jastremski,
wilfried.jastremski@haspa.de

Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Peter Jorzick,
office@hamburgteam.de

Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH
info@hamburgtrust.de

Hamburger Volksbank e.G
Wolfgang Voß,
wolfgang.voss@hamvoba.de

HANSAINVEST
Annika Voigtländer, annika.voigtlaender@hansainvest.de

HanseMercur Grundvermögen AG
Malte Andes
malte.andes@hmg.ag

HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH
Uta Stammer,
uta.stammer@hwf-hamburg.de

IBA Hamburg GmbH
Anke Hansing,
anke.hansing@iba-hamburg.de

KerVita Gruppe
Ralf Kortas,
r.kortas@kervita.de

Latham & Watkins LLP
Dr. Christian Thiele,
christian.thiele@lw.com

LIP Ludger Inholte Projektentwicklung GmbH
Michael Jordan,
michael.jordan@l-i-p.de

Maßmann und Co. Handelsimmobilien GmbH
Peter Maßmann,
pm@massmannundco.de

Meravis Bauträger GmbH
Manfred Hofmann,
m.hofmann@meravis.de

Momeni Immobilien Holding GmbH
Anna Wolf
ak.wolf@momeni-immobilien.com

Nord Project Immobilien und Beteiligungsgesellschaft mbH
Jürgen Paul,
juergen.paul@np-immobilien.de

Oberthür & Partner Rechtsanwälte
Sabine Sievers,
s.sievers@oberthuer.de

Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Stefan Wulff,
info@otto-wulff.de

Procom Invest GmbH & Co. KG
Adem Arslan,
a.arslan@procominvest.de

Quantum Immobilien AG
Nicole Whitaker,
nw@quantum.ag

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
Dr. Michael Ahrens,
mahrens@saga-gwg.de

SCHULTZ Gruppe GmbH
Alexandra Meier,
alexandra.meier@schultz-gruppe.de

SENECTUS GMBH
Torsten Rieckman,
t.rieckmann@senectus-gmbh.de

sgi stempel & große ingenieurgesellschaft mbH
Bernd Stempel,
b.stempel@sg-ingenieure.de

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

Sparkasse Lüneburg
Janina Rieke,
janina.rieko@sparkasse-lueneburg.de

Stöben Wittlinger GmbH
Simon Rickers,
sri@stoeben-wittlinger.de

Vattenfall GmbH
Thorsten Scharre,
thorsten.scharre@vattenfall.de

VÖLKE COMPANY Asset Management GmbH & Co. KG
Dirk Völkel,
office@voelkel-company.de

WAS Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH
Detlev Hinselmann,
hinselmann@was-stormarn.de

WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH
Dr. Harald Schroers,
schroers@wep.de

LOGO-PARTNER

Drees & Sommer GmbH
Anja Forstreuter,
anja.forstreuter@dreso.com

Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.
Dr. Gregor Brendel,
g.brendel@hit-immobilien.de

Rheinmetall Immobilien GmbH
Dr. H. Jürgen Wolff,
info@rheinmetall-immobilien.de

TAS Projektentwicklung GmbH
Marcus Schwarz,
info@tas-kg.de

TATTERSALL · LORENZ
Heiko Lautenbach,
info@tattersall-lorenz.de

VITZTHUM Projektmanagement GmbH
Oliver Vitzthum,
oliver.vitzthum@vitzthum.eu

ULI - The Urban Land Institute
Claudia C. Gotz,
info.germany@uli.org



Die Glaselemente halten Orkanböen bis zu 150 Kilometer pro Stunde aus. Ein aufwändiges Stahlfachwerk ermöglicht das stützenfreie Konzerthaus-Dach.

Das Ende der endlosen Geschichte

Die Elbphilharmonie ist Hamburgs neuestes kulturelles Wahrzeichen. Eröffnung ist am 11. Januar 2017. Das Großprojekt dauerte Jahre länger als geplant und wurde deutlich teurer. Es ist damit in guter Gesellschaft mit dem Taj Mahal, Versailles und dem Kölner Dom.

Mitten in der Elbe ist mit der Elbphilharmonie auf rund 1.700 Stahlbetonpfählen ein Gebäudekomplex entstanden, der neben drei Konzertsälen ein Hotel, 45 Wohnungen und eine 4.000 Quadratmeter große Plaza in 37 Metern Höhe mit 360-Grad-Panorama über die Stadt umfasst. Für den Bau wurde der alte Kaispeicher A komplett entkernt. Den Aufbau umgibt eine Glasfassade mit 1.100 Fensterelementen, die jeweils zwischen vier und fünf Meter breit und über drei Meter, im Foyer sogar fünf Meter hoch sind. Die Glasscheiben wurden bei 600 Grad Celsius auf den Millimeter exakt gebogen und mit kleinen basaltgrauen und reflektierenden Punkten bedruckt, damit sich das Gebäude durch Sonneneinstrahlung nicht zu sehr aufheizt.

KONZERTSÄLE MIT „WEISSER HAUT“ Das Herzstück der Elbphilharmonie ist der Große Saal, ein Konzertsaal von Weltklasse auf einer Höhe von 50 Metern mit 2.100

Plätzen. Aus Schallschutzgründen ruht der 12.500 Tonnen schwere Saal mit seiner äußeren Schale auf 362 Federpaketen und ist damit vom restlichen Gebäude entkoppelt. Für die perfekte Akustik wurde von dem bekannten Akustiker Yasuhisa Toyota ein besonderes Material entwickelt: die „Weiße Haut“. Diese besteht aus insgesamt 10.000 Gipsfaserplatten, basierend auf 3-D-Berechnungen millimetergenau gefräst. Die Oberflächenstruktur wurde speziell für den Großen Saal programmiert und besteht aus zirka einer Million auf die Raumgeometrie angepassten Zellen. Die Elemente wiegen je nach Stärke und Größe zwischen 35 und 125 Kilogramm. Das Orchester befindet sich in der Mitte des Saales, während die Ränge zu einem steilen Zuschauerkessel hinaufragen.

Die Elbphilharmonie entsteht an einem historisch bedeutsamen Ort: im Sandtorhafen. 1875 wurde hier das mit 19.000 Quadratmetern Lagerfläche damals größte Lagerhaus des Hamburger

Hafens errichtet, der Kaispeicher. Im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört, wurde er 1963 gesprengt. Nach einem Entwurf von Werner Kallmorgen entstand 1966 an dieser Stelle der Kaispeicher A. Mit dem Anstieg des Containertransports verlor der Speicher in den 1990er Jahren an Bedeutung und stand schließlich leer.

2003 beauftragte der Hamburger Projektentwickler Alexander Gérard die Schweizer Architekten Herzog & de Meuron mit einer Projektskizze für ein neues Konzerthaus auf dem Dach des alten Kaispeichers. Am 28. Februar 2007 beschloss die Hamburgische Bürgerschaft den Bau der Elbphilharmonie. Das 110 Meter hohe Gebäude wurde vom Baudienstleister Hochtief errichtet. Die Fertigstellung verzögerte sich von 2010 bis 2017, der Anteil der Stadt an den Gesamtkosten stieg von 272 Millionen im Jahr 2007 auf 789 Millionen Euro. «

Gabriele Bobka

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG

DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung und viele mehr.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de



GEWERBEIMMOBILIE IN HAMBURG GESUCHT?

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

www.hdb-hamburg.de
oder Code scannen

