



**EXTRA:
VIDEO**

IMPRESSIONEN
VON DER UNTER-
NEHMERRUNDE

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

HAMBURGER UNTERNEHMERRUNDE

Von Konkurrenzen und Visionen

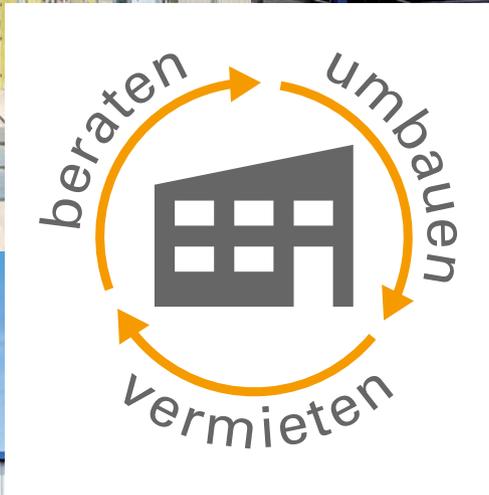
STANDORTENTWICKLUNG

Vom riesigen Run auf die City

INNOVATIONEN Von Digitalisierung
und Wissensgesellschaft

Hamburg

STADT DER BEGEGNUNG



IHR PARTNER FÜR GANZHEITLICHES IMMOBILIEN-ASSET-MANAGEMENT

Treffen Sie die
Aurelis-Region Nord
auf der EXPO REAL:
Halle B2 | Stand 430 und
Halle C1 | Stand 410

Aurelis Real Estate Service GmbH
Region Nord
Telefon 040 235 138 0
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de





„Wer den Blick immer nur auf die eigenen Füße richtet, dessen Schritte verhaften in ausgetretenen Wegen. Zukunft gestaltet sich jedoch selten als Wiederholung der Vergangenheit.“

Gabriele Bobka,
Wirtschaftsjournalistin

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mit der Transformation zur Wissensgesellschaft gewinnt die Digitalisierung an Bedeutung und greift immer umfassender in den Alltag von Gesellschaft und Unternehmen ein. In der Metropolregion Hamburg wird das Zukunftsthema Digitalisierung als Chance und nicht als Bedrohung interpretiert. Ob städtische Mobilität, Industrie 4.0, grenzüberschreitende Logistik, Arbeit 4.0 oder die Unterstützung digitaler Start-ups – die Stadt übernimmt eine Vorreiterposition und ermöglicht so einen Ausblick auf die digitale Zukunft. Gemeinsam erarbeiten Unternehmen, 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 Erkundung und Entwicklung innovativer Digitalstrategien.

So erprobt Hamburg als Modellregion der EU die Erschließung ziviler Nutzungsmöglichkeiten von Drohnen- und anderen urbanen Luftverkehrstechnologien. Mit zahlreichen Projekten treibt Hamburg die Strategie für „Intelligente Verkehrssysteme“ (IST) voran. Die Elbmetropole will sich zu einer Modellstadt für urbane Mobilität entwickeln. Die Zukunft des autonomen Fahrens auf Straße und Schiene werden hier ebenso wie intelligente, autonome Parksysteme bereits in der Realität getestet. Auf der deutschlandweit ersten Pilotstrecke für automatisierte S-Bahnen sollen bis Herbst 2021 hochautomatisierte Züge digital gesteuert verkehren.

Das Kompetenzzentrum Urban Data Hub verknüpft auf einer urbanen Datenplattform Daten aus den Bereichen Verkehr, Umwelt, Soziales und Wirtschaft und ermöglicht deren Auswertung in Echtzeit. Auch am neuen Digitalcampus Hammerbrooklyn entsteht ein Ort für Vernetzung und digitale Transformation. Ob Industrie 4.0, autonomes Fahren oder digital gesteuerter Schiffs- und Hafentransport, die Region setzt Maßstäbe und präsentiert sich dabei einmal mehr als Hotspot der Kooperation und Partizipation.

Ihre

EXTRA: VIDEO



[www.haufe.de/
unternehmerrunde-hamburg](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-hamburg)

Videointerviews zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, zur neu strukturierten Hamburg Invest und zur Digitalisierung von Schuldscheindarlehen.



06 HAMBURGER UNTERNEHMERRUNDE

Ein Round Table zur großen Abhängigkeit der Immobilien von einem Mobilitätskonzept. Und darüber, wie tote Innenstädte vermeidbar sind. Es diskutieren (v.l.): A. Sonnenschein, Instone; J. Seifert, Immobilienwirtschaft (Moderation); Heiko Maaß, LBBW; Birgit Detig, Hamburg Invest.

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)

Journalistin im Heft

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2018)
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-lexware.com

Michael Reischke Tel. 0931 2791-543
michael.reischke@haufe-lexware.com

Anzeigendisposition

Yvonne Göbel
Tel.: 0931 2791-470, Fax: -477
yvonne.goebel@haufe-lexware.com

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

foto-select/shutterstock.com

Druck

Senefelder Misset,
Doetinchem

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra
Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik
Hartmann, 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

Konkurrenzen und Visionen

Der Hamburger Immobilienmarkt zu Hochzeiten: Die heftige Konkurrenz von Wohnen und Gewerbe um städtische Flächen.

06

Lebenswertes Quartier

Gemischt genutzte Quartiere bieten einen lebendigen Interessenausgleich zwischen den konkurrierenden Nutzungen.

12

Strahlkraft inklusive

Das Deutschlandhaus am Gänsemarkt wurde einst als Bürohaus errichtet. Nach den Plänen von Hadi Teherani entsteht es nun in moderner Pracht neu.

15

Innovationen gestalten

Die Transformation zur Wissensgesellschaft verleiht der Digitalisierung Bedeutung. Sie greift immer stärker in den Alltag von Stadt und Gesellschaft ein.

16

Sieben Tage Sternenhimmel

Der Hotelmarkt boomt. Das wachsende Bettenangebot wird allerdings zu noch härterem Wettbewerb führen.

18

Run auf die City

Der starken Büronachfrage stehen keine attraktiven Angebote gegenüber. Der Leerstand sinkt, die Mieten steigen.

20

Im Osten viel Neues

Die Quartiere der HafenCity sind im Westen weitgehend fertiggestellt. Nun herrscht Aufbruchstimmung im östlichen Teil.

22

Wachstum fordert

Die Stadt wächst und wächst. Viel Wohnraum wird benötigt. Eine tägliche Herausforderung für die Stadt.

24

Forschungsraum für die Zukunft

Wissenschaftliche Exzellenz, Gründerkultur und Innovationsfähigkeit benötigen zahlreiche neue Gebäude.

27

Strategie „Digitale Stadt“

Von intelligenten Verkehrssystemen, moderner Hafenorganisation und der neuen Infrastruktur für die Energieversorgung.

30

Expo Real 2018

Die Metropolregion Hamburg ist mit 63 Unternehmen und Institutionen an ihrem großen Stand in Halle B2.430 vertreten.

33

Stadtgeflüster – Die Welt im Kleinen

Das Miniatur Wunderland ist die größte Modelleisenbahnanlage der Welt und lockt jährlich über eine Million Besucher in die Hamburger Speicherstadt.

34



22

IM OSTEN DER HAFENCITY ENTSTEHT VIEL NEUES

Die HafenCity erweitert die Hamburger Innenstadt um 40 Prozent. Während die Quartiere im Westen weitgehend fertiggestellt sind, herrscht im östlichen Teil Aufbruchstimmung.

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

Konkurrenzen und Visionen

Der Hamburger Immobilienmarkt zu Hochzeiten: Die heftige Konkurrenz von Wohnen und Gewerbe um städtische Flächen. Die immer größere Abhängigkeit der Immobilien von einem Mobilitätskonzept. Und wie tote Innenstädte abends und wochenends vermeidbar sind.

In Kooperation mit



„Der gute Markt weckt Begehrlichkeiten in Bezug auf Gewerbe-, aber auch auf Wohnnutzung. Diese Konkurrenzen müssen wir lösen.“

Birgit Detig, Geschäftsführerin der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft

Sie alle hier blicken unterschiedlich auf den Hamburger Immobilienmarkt: Wie, Frau Detig, ist Ihre Perspektive?

Birgit Detig: Weil der Markt so gut ist, ist es wie in allen Großstädten auch in Hamburg schwierig, an gute Flächen zu kommen. Das weckt Begehrlichkeiten in Bezug auf gewerbliche Nutzung, aber auch auf Wohnnutzung. Diese Konkurrenzen müssen wir lösen. Das ist ein wichtiger Punkt auch für die Hamburg Invest.

Herr Sonnenschein, ist das nicht für einen Wohnentwickler die Ur-Konkurrenz: Wohn- versus Gewerbeflächen?

Albrecht Sonnenschein: Bei sich verknappenden Flächen ist das der Dauerbrenner. Wir leisten uns zu viele Abstellflächen – etwa für Camper-Vans oder Busse. Diese Flächen können auch außerhalb der Stadt oder unter der Erde oder in die Höhe gestapelt sein! Dann besitzt Hamburg noch genug Flächenpotenziale.

Wie genau findet man diese?

Sonnenschein: Es müssen sich die Stadtplaner, die Bezirke und auch der Oberbaudirektor mit dieser städtebaulichen Frage auseinandersetzen. Ich selbst war ja sieben Jahre lang für die Stadt Hamburg im An- und Verkauf von Immobilienflächen tätig. Wir haben damals etwa Flächen für Wohnprojekte freigegeben, weil sie gar nicht gewerblich nutzbar waren.

Dieser Konkurrenzkampf existiert nur, weil es viele Gewerbeflächen gibt, die auf Dauer keine bleiben sollten, weil es keine qualifizierten Gewerbeflächen sind. **Detig:** Genau deshalb ist ja die Hamburg Invest gegründet worden! Wir identifizieren falsch genutzte Grundstücke, entwickeln sie und bringen sie wieder auf den Markt.

Herr Maaß, wie erlebt ein Banker den aktuellen Markt?

Heiko Maaß: Aufgrund unserer Firmenpolitik schaue ich auch aus Nachfrager-sicht auf die Büro- und Gewerbeflächen in der Hansestadt. Der Konkurrenzkampf etwa unter den Entwicklern ist hier sehr groß. Man sieht es an den geringen Leerstandsquoten: Diese sind wirtschaftlich schon nicht mehr gesund. Und ja – es passiert tatsächlich häufig, dass Gewerbe- in Wohnfläche umgewandelt wird. Daher die Konkurrenz. Wir haben uns auch in unserem eigenen Wachstumsprozess Perspektivflächen gesichert.

Wie groß ist denn die LBBW-Niederlassung in Hamburg jetzt?

Maaß: Wir sind mehr als 20 Mitarbeiter und suchten 1.100 m² Bürofläche. Wir sitzen am Neuen Wall. Als Bank wollten wir nicht in eine 2A-Lage gehen. Sonst müssten wir jedesmal die weniger renommierte Adresslage kommentieren ...

Sonnenschein: ... dann hätte man erst mit einer weniger guten Adresse anfangen sollen und sich dann hocharbeiten ...

Maaß: Hamburg hat – das muss ich ja fairerweise sagen – noch ein einigermaßen moderates Mietzinsniveau. Wir wollen deshalb gerne mittendrin sein. Wir werden dann anders wahrgenommen.

Wie viel Fläche, Frau Detig, wurde seit der Gründung von Hamburg Invest auf den Markt gebracht?

Detig: Wir haben zirka 105 Hektar Flächen gekauft. Konkrete Abschlüsse stehen unmittelbar bevor. Denn wir erleben eine große Nachfrage. Diese Flächen werden in einem Zeitfenster von unter zehn Jahren entwickelt werden. Deshalb werden wir neue Flächen erwerben.

Sind Arbeitsplätze ein Schlüsselfaktor bei der Flächenvergabe?

Detig: Das ist richtig! Deswegen hat Herr Sonnenschein auch richtig Schwierigkeiten – denn er schafft nicht die große Zahl an Arbeitsplätzen ...

Sonnenschein: ... dafür schafft er sehr viel Einkommensteuer! Wenn man das mal umrechnet, kann man das auch für Standorte in die Waagschale werfen! ...

Detig: ... um städtische Gewerbeflächen zu erhalten, müssen bestimmte Wirt-

schaftsförderungskriterien erfüllt sein. Da geht es im Wesentlichen um das Verhältnis neuer Arbeitsplätze zur Fläche, nicht um fiskalische Effekte. Zusätzliche und abgesicherte Arbeitsplätze sind für uns die wichtigsten Kennzahlen. Und natürlich wollen wir die wissens- und technologiebasierte Wertschöpfung erhöhen.

Gibt es dabei Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftssegmenten?

Detig: Logistik und Produktion haben natürlicherweise mehr Flächen und weniger Mitarbeiter. Wir haben unsere Flächen in Hamburg in allen sieben Bezirken verteilt. Diese eignen sich natürlich alle unterschiedlich für die verschiedenen Nutzungsarten.

Maaß: Ist das Vergabekriterium der beste Preis oder das ansprechendste Konzept?

Detig: Weder Konzept noch Preis sind allein ausschlaggebend.

Also Verkehrswert und Erfüllung des Arbeitsplatzkriteriums?

Detig: Genau! Für Büroflächen etwa gilt: Pro 100 Quadratmeter Bürofläche muss ein Arbeitsplatz geschaffen werden. Beim Handwerkerhof ist das vielleicht etwas schwieriger. In der Logistik steigt das Verhältnis an auf 200 Quadratmeter Fläche pro Mitarbeiter. »

TEILNEHMER

Birgit Detig,
Geschäftsführerin der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft

Albrecht Sonnenschein,
Niederlassungsleiter Hamburg,
Instone Real Estate

Heiko Maaß,
Leiter Büro Hamburg, Immobilienkunden Deutschland, Landesbank Baden-Württemberg

Teilnehmer der Unternehmerrunde: (v.l.) Albrecht Sonnenschein, Instone; Jörg Seifert, Immobilienwirtschaft (Moderation); Heiko Maaß, Landesbank Baden-Württemberg; Birgit Detig, Hamburg Invest



In Kooperation mit



„Der Fokus der Stadtentwicklung muss ganz klar auf dem Wohnungsbausektor liegen. Es gilt, die Baulandflächenpotenziale zu heben.“

Albrecht Sonnenschein,
Niederlassungsleiter Hamburg,
Instone Real Estate

Welchen Wert, Herr Sonnenschein, hat Ihrer Erfahrung nach in Hamburg bei all den Gewerbethemern der Wohnbau?

Sonnenschein: Das Bündnis für Wohnen in Hamburg war sehr innovativ. Das haben bundesweit sogar alle größeren Städte versucht zu kopieren. Bis 2030 soll ein Zuzug von weiteren 100.000 Bewohnern stattfinden. Das bedeutet, dass mindestens 6.000 Wohnungen bis 2030 jedes Jahr fertiggestellt werden müssen. Da hat das Bündnis für Wohnen mit der richtigen Größenordnung geplant. Hamburg hat immer den dialogorientierten Weg gesucht. Doch leider hinkt nach wie vor die Fertigstellung den Genehmigungszahlen hinterher.

Welche Rolle spielt dabei das Preisverhältnis Gewerbe- zu Wohnbauflächen?

Sonnenschein: Eine große! Im Wohnungsbau haben wir nun mal durch die Vorgaben der EnEV eine um elf Prozent schlechtere Flächeneffizienz. Deswegen muss ich mit meinem Kaufpreis zwangsläufig niedriger liegen als ein gewerblicher Entwickler.

Diesen Vorteil hat Gewerbe immer!

Sonnenschein: Ja, aber es werden am Markt zum Teil Preise bezahlt, bei denen ich bezweifle, ob es dann an diesem Standort zu einer Realisierung kommt. Wir werden ja sehen, ob etwa das Holstenareal zu diesen Preisen realisiert werden wird. Wenn ein Quadratmeter Wohnfläche 2.800 Euro im Meridian kostet und wir nun noch den Abschluss in der Bauindustrie mit 5,7 Prozent hinzuziehen, dann wissen Sie, wo die neuen Baukosten im Mittel liegen werden ...

Maaß: ... wenn Sie überhaupt noch Unternehmer finden, die die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stellen können. Ich sehe da allerdings noch weitere Risiken. Wir führen hier nämlich eine unfaire Diskussion. Man müsste auch bei den 6.000 Wohneinheiten besser differenzieren. Nach Qualität etwa. Wird alles die 5.000-Euro-Eigentumswohnung oder brauche ich auch bezahlbares Wohnen?

Sonnenschein: Moment mal, die Baukosten sind für alle gleich! Jeder hat bereits rund 3.000 Euro pro Quadratmeter Herstellungskosten auf der Uhr. Hinzu kommen die Grundstückskosten von 1.000 Euro und mehr. Da stellt sich die Frage nach bezahlbarem Wohnen nicht mehr.

Maaß: Aber die Stadt muss doch einen wohnungspolitischen Ansatz verfolgen! Wenn sie die wachsende Stadt propagiert, muss sie doch aufpassen, dass nicht die Grundstücksbesitzer bei den niedrigen Zinsen die gesamte mögliche Wertsteigerung abschöpfen! Die Kostenthemen bleiben, für Projektsteuerer ist das Risiko mannigfaltig. München etwa könnte für Hamburg ein abschreckendes Beispiel sein. Bei 25 bis 30 Euro Miete pro Quadratmeter in der Innenstadt kann dort ja

selbst ein hochqualifizierter Arbeitnehmer nicht mehr wohnen.

Detig: Und was ist erst mit Krankenschwestern oder Polizisten? Wo werden diese Menschen wohnen? Sie werden ja scheinbar momentan aus der Stadt verdrängt. Doch das ist komplett unsinnig, weil sie täglich zum Arbeitsplatz pendeln.

Sind Immobilien nichts ohne ein sinnvolles Mobilitätskonzept?

Detig: Ja. Denn wir müssen mit solchen Konkurrenzen, die Immobilien unbezahlbar machen für eine bestimmte Bevölkerungsschicht, konstruktiv umgehen. Mobilität ist eine Möglichkeit zur Teilhabe dieser Menschen am eigentlichen städtischen Leben.

Maaß: Es kann sich keiner leisten, 60 bis 70 Prozent seines Nettolohns für die Miete auszugeben!

Sonnenschein: Ich bekomme den Mietmarkt ja nur runter, wenn ich ein Überangebot an Wohnraum habe. Nur so muss ich nicht 25 Euro auf den Quadratmeter zahlen. Wir müssen die Attraktivität der Städte auch für junge Leute weiterhin hoch halten.

Was muss Hamburg konkret leisten, damit das geschieht?

Sonnenschein: Ich habe mir die Zahlen von 2010 bis 2015 genau angeschaut: Wir haben bereits ein Wohnungsdefizit von etwa 23.000 Einheiten, allein wenn man die hergestellten Wohneinheiten und die durchschnittliche Haushaltsgröße mit den zugezogenen Einwohnern vergleicht. Der Fokus der Stadtentwicklung muss ganz klar auf dem Wohnungsbausektor liegen. Es gilt, verstärkt die Baulandflächenpotenziale dafür zu heben – sonst werden die Preise weiter steigen.

Was sind Ihre Mittel der Wahl, Frau Detig: Konversion, Nachverdichtung, Aufstocken oder entlang der Ausfallstraßen Hamburgs Grundstücke entwickeln?

Detig: Die Lösung ist die Mischung vieler Dinge. Doch noch eine andere Frage

beschäftigt mich: Wir reden immer von den Zuzugsregionen und den Wachstumsstädten. Doch es gibt auch Städte und Regionen, die leerlaufen. Dort sinken die Mietpreise und steigen die Leerstände. Das bedeutet für die auf dem Land lebenden Menschen Wertverluste.

Maaß: Das werden Sie nicht eindämmen.

Detig: Nein, natürlich nicht. Es ist eben gerade der Trend, dass alle wieder in die Städte hineinwollen. Es gab auch schon gegenteilige Phasen.

Sonnenschein: Doch weltweit gesehen ist der derzeitige Zyklus ein Dauerphänomen! Langfristig ist der Zuzug in die Metropolen nicht zu stoppen. Natürlich garantiert uns das Grundgesetz gleiche Lebensqualität. Doch bereits vor 28 Jahren war klar, dass viele kleine Kommunen besonders im Osten Deutschlands ausbluten werden. Denn ohne Arbeitsplätze

kann die Versorgung der kleinen Gemeinden infrastrukturell nicht aufrechterhalten werden. Der Metropolentrend wird sich nicht wieder umkehren.

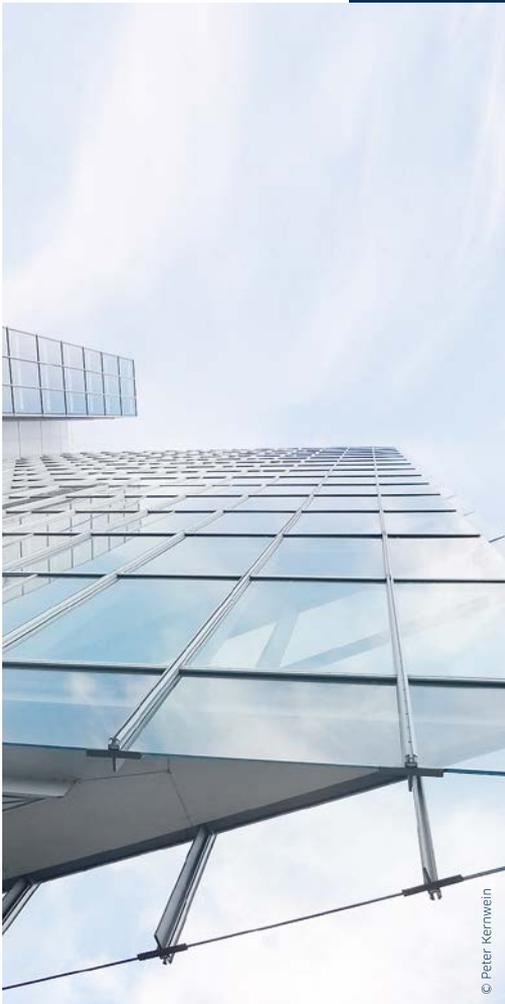
Maaß: Doch der wichtige Unterschied lautet, ob denn alle Leute ins Zentrum wollen. Vielleicht genügt manchen ja auch eine Stadtrandlage. Deswegen ist die Vermarktung als Metropolregion nicht verkehrt. Denn um hier langfristig leben und arbeiten zu können, brauchen wir dieses Gesamtkonzept.

Detig: Zusammengefasst muss es andere Konzepte zur Stadtentwicklung geben. Wie binde ich etwa die weiter außerhalb Wohnenden per Mobilitätskonzepte an das städtische Leben an? Und was kann neben allen tollen Ideen der Markt bereits jetzt gewährleisten? Denn wo etwa ist die Industrie, die für autonomes Fahren erforderlich ist?

Sonnenschein: Wenn der gesamte Verkehr über Elektromobilität abgewickelt werden soll, dann müssten wir in Deutschland im Hinblick auf den Klimawandel zehn neue Atomkraftwerke bauen. Das will sicher keiner.

Detig: Wenn ich mir den ökologischen Fußabdruck von Elektromobilität anschau, bin ich mir auch nicht so sicher über ihre Gesamtbilanz. Man kann dadurch allerdings Schadstoffe aus den Innenstädten heraushalten. Die Stadt – so wie sie jetzt gewachsen ist in unserem alten Europa – ist wunderschön. Doch das Stadtkonzept benötigt nun eine Anpassung an die modernen Erfordernisse.

Hat die LBBW aus ihrer internationalen Erfahrung in New York, Paris und London Ansatzpunkte, wohin die Stadtentwicklung Hamburgs gehen sollte? »



Sorgt bei jedem Investment für das solide Fundament: unsere gewerbliche Immobilienfinanzierung.

Erfahren, schnell und finanzstark: Speziell bei großvolumigen Investitionen ist die LBBW der verlässliche Partner für private und institutionelle Investoren, Immobiliengesellschaften oder Wohnungsunternehmen. Als Spezialist bieten wir nicht nur maßgeschneiderte und innovative Lösungen für nationale und internationale Immobilienmärkte, sondern ermöglichen auch schnelle und transparente Entscheidungen. www.LBBW.de/immobilienkunden

Bereit für Neues

LBBW

In Kooperation mit



„Auf mittlere Sicht brauchen wir höhere Gebäude – ohne dass diese in Hamburg den Blick auf den Michel verstellen.“

Heiko Maaß, Leiter Büro Hamburg, Immobilienkunden Deutschland, Landesbank Baden-Württemberg

Maaß: Uns interessiert ja besonders das Thema gewerbliches Bauen. Doch auch in diesem Bereich dürfen wir einfach nicht mehr so eindimensional unterwegs sein. Wir dürfen nicht etwa bei der Erkenntnis stehen bleiben, dass wir 6.000 Wohneinheiten pro Jahr brauchen. Wir müssen die Stadt ganzheitlich betrachten mit Arbeitsplätzen, mit Unternehmen, mit Mobilitätskonzepten – und idealerweise alles ohne Insellösungen. Denn unser Leben ist wesentlich komplexer und vernetzter.

Sonnenschein: Die Menschen zögen ja nicht nach Hamburg, wenn es hier keine Arbeitsplätze gäbe. Das Statistische Landesamt zeigt wunderbar: Die Hartz-IV-Haushalte sind zurückgegangen, die Wohngeldbezieher auch. Und die Beschäftigungsquote ist deutlich gestiegen in den letzten Jahren. Wir sind seit langer Zeit in einer Hochkonjunkturphase!

Was bedeutet dies für den Nahverkehr?

Sonnenschein: Zum Stichwort Mobilität empfehle ich mal über den Hauptbahnhof zu gehen oder sich in einen Metrobus hineinzuzwängen. An diesem Konzept scheitert die Stadt momentan. Denn viele Behörden schauen noch zu eindimensional auf das Problem. Eine Busspur allein hilft nicht, wenn man nicht mehr Busse kauft und deren Taktung erhöht. Mit dem aktuellen System bekomme ich die Masse Mensch nicht befördert.

Detig: Derzeit macht das London ganz gut mit den Schnellbahntrassen in die Außenbezirke. Doch London hat noch andere Schwierigkeiten. Ich war letztes sonntags abends an der St Paul's Cathedral. Da war nichts los. Montags morgens dagegen war es brechend voll in der Stadt. Deshalb dürfen wir nicht die städtischen Probleme nur in die Außenbezirke verlagern. Denn dann bluten die Innenstädte aus. Das will auch keiner. Es muss eine Mischung aus den verschiedensten Ansätzen sein, damit die Innenstadt lebens- und liebenswert bleibt.

Maaß: Gerade hierfür fehlt mir – und das kreide ich Hamburg stark an – die städtische Vision. Zu Zeiten, als wir in Hamburg einen negativen Bevölkerungssaldo hatten, haben wir die Vision „Wachsende Stadt“ entwickelt. Doch das ist seit 15 Jahren nichts Neues. Das betrifft auch den Einzelhandel. Wir bekommen jetzt in der HafenCity noch einmal 100.000 Quadratmeter an Einzelhandelsflächen hinzu. Doch für wen ist das attraktiv, wenn kaum noch jemand in der Innenstadt wohnt? Denn wenn wir mal abends etwas länger arbeiten, ist es um neun Uhr auch bei uns in der Fußgängerzone schon ganz schön leer. So stirbt die Stadt.

Was, Frau Detig, ist Ihre Vision für die weitere Stadtentwicklung Hamburgs?

Detig: Gerade im Zusammenhang mit den Innovationsparks mache ich mir derzeit viele Gedanken über deren Vernetzung. Wenn diese sich dann wie in Harburg an der B 73 wie an einer Perlenkette aufreihen, stellt sich nämlich die

Frage nach Mobilitätskonzepten wie etwa das Pop-up-Konzept von Airbus. Dabei werden Smart-ähnliche Gefährte von Gyrokokoptern transportiert. Momentan sind auch Drohnenkonzepte in aller Munde. Von der Vision her gehe ich dann gerne ein paar Schritte zurück und schaue, was heute bereits erreichbar ist.

Maaß: Die Frage ist immer nur: Kommen diese Impulse aus der Wirtschaft? Oder müssten sie nicht viel mehr von der Stadt und aus der Politik kommen?!

Was erwarten Sie?

Maaß: Meine Erwartung ist tatsächlich, dass diese Visionen seitens der Stadt und Politik kommen.

Detig: Natürlich muss das von der Stadt kommen. Denn die Arbeits- und Wohnwelten in der Stadt haben sich sehr verändert. Durch die Digitalisierung. Nicht zuletzt durch die Möglichkeit, von überallher arbeiten zu können, sieht die Welt ja mittlerweile ganz anders aus. Wir brauchen eine scharfe Bestandsaufnahme aller Prozesse, um daraus eine Lösung zu entwickeln.

Ist das derzeit eine wichtige Aufgabe der Politik?

Detig: Genau! Sie muss es zumindest antoßen und ein Leitbild vorgeben.

Maaß: Und die Wirtschaft wird benötigt, um dieses dann umzusetzen.

Wie hart ist dabei der Bankenwettbewerb derzeit?

Maaß: Zum einen haben sie relativ viel Eigenkapital aufgrund des Zinsniveaus im Markt. Somit sehe ich das Thema Risiken nicht mehr so stark wie in der Finanzmarktkrise. Aber dadurch, dass weniger Transaktionen in der Zeit stattfinden, ist mit den vielen Banken derzeit der Wettbewerb am Markt schon extrem. Deswegen wird es weitere Konzentrationen in der Bankenlandschaft geben. Das Zinsniveau zwingt alle Banken, an dem Thema Kosten, Effizienz und Digitalisierung zu arbeiten – auch uns als Landesbank. Wichtig sind hierbei Kapi-

talrücklagen im eigenen Unternehmen, um innovationsfähig zu bleiben. Wir nehmen auch mal eine geringere Marge in Kauf – aber nicht auf Kosten eines höheren Risikos.

Was wünschen Sie sich in der nächsten Zukunft von der Hamburger Stadtentwicklung?

Sonnenschein: Mein Wunsch ist, dass die Stadtentwicklung trotz des enormen Wettbewerbsdrucks das Thema Wohnen weiterhin im Fokus behält. Die aufgerufenen Zahlen sollten aufrechterhalten werden. Doch dazu bedarf es einer erneuerten Vision seitens der Stadt Hamburg. Es geht dabei insbesondere um die Verknüpfungspunkte von Immobilie und Mobilität. Denn mehr Menschen bedeuten auch mehr Transport.

Detig: Wohnen, Gewerbe und Arbeitswelt sind für mich kommunizierende Röhren. Wir wollen einen guten Ausgleich finden. Und das geht nur im Zusammenhang mit entsprechenden Mobilitätskonzepten. Das müssen wir undogmatisch in den Behörden lösen. Damit sind auch schon die Aufgaben der nächsten Zeit umrissen.

Maaß: Wir müssen uns stärker auch international vernetzen. In der Logistik wird im Ausland häufiger über drei Ebenen gebaut. Man wird auch hier um höhere Gebäude nicht herumkommen. Diese sollen in Hamburg den Blick auf den Michel nicht verstellen. Das Thema heißt Nachverdichtung und von anderen wachsenden Metropolen zu lernen. «

Jörg Seifert, Freiburg

EXTRA: VIDEO



www.haufe.de/unternehmerrunde-hamburg

Videointerviews mit den Unternehmen zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, zur neu strukturierten Hamburg Invest und zur Digitalisierung von Schuldscheindarlehen für Investoren



Partnerschaft ist unser Fundament

Berlin Hyp

150 Jahre sind
ein guter
Anfang.

Unser Ziel ist es, nachhaltig
zu wachsen.

In unserem 150. Jubiläumsjahr bestehen bereits 12 Prozent unseres Immobilienbestands aus stark nachgefragten Green-Building-Finanzierungen. Bis zum Jahr 2020 soll sich dieser Anteil auf 20 Prozent erhöhen.

www.berlinhyp.de



Zurück zum lebenswerten Quartier

Die starke Anziehungskraft Hamburgs und der Region führen zu Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenz. Gemischt genutzte Quartiere bieten hierbei einen Interessenausgleich und erhöhen die Lebendigkeit ganzer Stadtviertel.

Um den demografischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen, benötigen Städte neue Strukturen des Zusammenlebens. Die „Stadt der kurzen Wege“ und damit die Mischnutzung ist wieder en vogue. Der Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft verringert dabei die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten und begünstigt damit die Mischung von Funktionen. Neue Quartiere entstehen heute nur noch selten organisch, sondern im Zuge von Konversion oder durch Revitalisierung. Stadtplaner und Projektentwickler stehen dabei vor der Herausforderung, ein marktfähiges Konzept zu entwickeln, das die unterschiedlichen Nutzungen sozialverträglich vereint, eine eigene Identität ermöglicht und sich harmonisch in die Nachbarschaft integriert.

BILLEBOGEN – NACHBAR DER HAFENCITY
Östlich der HafenCity, direkt an das Elbbrückenquartier mit dem Elbtower angrenzend, erstreckt sich im Stadtteil

Rothenburgsort der Billebogen. Seinen Eingangsbereich bilden die Elbbrücken, und direkt auf der anderen Seite der Elbe wird künftig der neue, gemischt genutzte Stadtteil Grasbrook entwickelt. „Im Kontext der wachsenden Hamburger Innenstadt ist der Billebogen ein Chancenraum für urbane Produktion, aber auch für Flächen für Büro, Forschung, Kultur und in einigen wenigen Bereichen auch Wohnen“, erläutert Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der Billebogen Entwicklungsgesellschaft.

Der Billebogen umfasst eine Gesamtfläche von etwa 79 Hektar im Bezirk Hamburg Mitte. Rund 20 Hektar davon stehen als verfügbare Grundstücksflächen in öffentlichem Eigentum und wurden auf die Billebogen Entwicklungsgesellschaft (BBEG), eine Tochtergesellschaft der HafenCity Hamburg Gesellschaft, übertragen. Politisch verbleibt das Areal des Billebogens wie das gesamte räumliche Umfeld in der Verantwortung des Bezirks Hamburg-Mitte.

Rothenburgsort gehörte früher zur inneren Stadt Hamburgs, war dicht und urban. Nach seiner weitgehenden Zerstörung im Zweiten Weltkrieg prägen mächtige Infrastrukturschneisen und gewerbliche Nutzungen den Stadtteil. „Der Billebogen erfordert andere Strategien als die HafenCity, die zu Beginn der Entwicklung überwiegend leer und untergenutzt war. Dort konnte man einen zusammenhängenden Masterplan entwickeln. Im Billebogen gibt es eine Vielfalt von Strukturen, Nutzungen und Potenzialen, auf die wir uns in jedem Teilraum neu einstellen – auch mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten für die Entwicklung“, erläutert Professor Bruns-Berentelg.

STANDORT FÜR MODERNE PRODUKTION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG Zwischen Billhorner Brückenstraße und Billstraße in Rothenburgsort soll der 10,8 Hektar große ehemalige Rangierbahnhof als Ort der urbanen Produktion neu entwickelt werden. Das Areal im Billebogen ist



wichtiger Teil des übergeordneten Stadtentwicklungskonzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“. Für den Produktionsstandort Hamburg bilden diese Flächen, die nur 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt liegen und mit S-Bahn und Bus in wenigen Stationen zu erreichen sind, einen Chancenraum für strategisches Wachstum in der inneren Stadt.

Im Neuen Huckepackbahnhof, für den gegenwärtig nach Plänen von Henn Architekten neues Planrecht geschaffen wird, entsteht ein neuer Typ des Gewerbebaus mit einer Erschließung auf zwei Höhenniveaus. Ähnlich wie bei den Lagerhäusern in der Speicherstadt wurde hier ein Flex-Geschoss mit Raumhöhen von 4,80 bis acht Metern konzipiert, das von einer tiefer liegenden Anlieferstraße ebenso zugänglich ist wie von einem höher liegenden „Gewerbeboulevard“. Zur öffentlichen Straße hin können die Firmen repräsentative Adressen und Schaufenster ausbilden.

In der Straßenplanung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer leicht erreichbar und attraktiv ist. So verläuft der Alster-Elbe-Grünzug künftig quer durch das Areal. Zudem sollen Gastronomie und Geschäfte integriert werden, um den urbanen Charakter und die Verflechtung mit der Nachbarschaft zu stärken. „Die Entwicklung des Neuen Huckepackbahnhofs ist ein wichtiges Signal,

Stadtentwicklung noch viel integrierter zu denken, auch wenn aufgrund der Lärmbelastungen an dieser Stelle Wohnen nicht im Mittelpunkt stehen kann“, so Professor Bruns-Berentelg. Im Endausbau ist auf dem Neuen Huckepackbahnhof mit 2.500 bis 3.000 Arbeitsplätzen zu rechnen. Den Anfang machten die Werkstätten sowie der Kulissen-, Kostüm- und Maskenfundus der Hamburgischen Staatsoper, die in den ersten fertiggestellten Neubau auf dem Standort übersiedelt sind.

EIN NEUER STADTTEIL FÜR HAMBURG Gegenüber der östlichen HafenCity soll der neue Stadtteil Grasbrook entstehen. Im Mittelpunkt stehen hochwertige Arbeitsplätze, die standortbedingt bessere Entwicklungschancen haben als Wohnungen. Der neue Stadtteil verknüpft den Hamburger Süden mit der Entwicklung der HafenCity und befreit die Veddel aus ihrer räumlichen Isolierung.

Der gesamte Stadtteil soll Innovationsstadtteil für Infrastruktur, Mobilität, Digitales, Bauen, für Arbeitsplätze, aber auch für soziale Themen werden. Er soll auf den Erfahrungen der HafenCity aufsetzen und diese weiterentwickeln. Konkret geplant sind Wohnungen für etwa 6.000 Bewohner, davon ein Drittel im geförderten Wohnungsbau, rund 16.000 Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten »

Links: Der neue Stadtteil Grasbrook entsteht gegenüber dem Elbbrückenquartier, dem östlichsten Teil der HafenCity.

Rechts: Östlich der HafenCity werden mit dem Billebogen ein Chancenraum für urbane Produktion, aber auch Flächen für Büro, Forschung, Kultur und teilweise Wohnen entwickelt.

Unten: Am Moorsröscheweg in Bramfeld entstehen ab 2020 mindestens 700 Wohnungen und zum Teil gewerbliche Nutzung.



für den alltäglichen Bedarf, eine Grundschule, Sportmöglichkeiten und Kitas.

Darüber hinaus wird der Stadtteil Raum für neue Büros, Gewerbegebäude, Forschungsstätten und Labore bieten. Auch Bestandsgebäude sollen dafür genutzt werden. Insgesamt entsteht auf einer Land-Fläche von etwa 46 Hektar ein Stadtteil, der die Dimension eines guten Drittels der Hafencity haben wird.

Der Stadtteil Grasbrook wird voraussichtlich drei Quartiere umfassen: das Quartier Moldauhafen für Wohnbebauung in doppelter Wasserlage zwischen Elbe und Moldauhafen, das gemischt genutzte Freihafenelbquartier sowie das Hafentorquartier, das den Saalehafen einfasst und den Südraum des Moldauhafens bildet und ausschließlich vielfältigen gewerb-

Brands und Transsolar Energietechnik gingen mit ihrem Entwurf „The Connected City“ als Sieger aus dem Wettbewerblichen Dialog hervor. Der Entwurf stellt eine Vision dar, in der die neue Stadtstruktur die bestehende Landschaftsstruktur aus linearen Entwässerungsgräben aufgreift. Die Wasseradern schlängeln sich durch den neuen Stadtteil und prägen die öffentlichen Räume.

Das Planer-Team schlägt direkt an der S-Bahnstation Allermöhe eine gläserne Markthalle vor, an die sich das Bahnquartier mit einem kommerziellen Zentrum anschließt. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und ein Schwimmbad. Alle öffentlichen Funktionen wie Schulstandorte und Kitas sind entlang eines Grünen Loops angeordnet

fer Park. Bis 2030 sollen hier rund 3.100 zusätzliche Wohnungen für Familien und Single-Haushalte, ältere Menschen, Studierende und Auszubildende entstehen. „Mit dem Wohnungsneubau im Stadtraum Horner Geest stellen wir die Weichen für eine umfassende Quartiersentwicklung bis 2030. Hier entwickeln wir einen Fokusraum mit der besonderen Zielsetzung einer Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Erhaltung und Aufwertung des grünen Charakters des Quartiers“, erläutert die Hamburger Bausenatorin Dorothee Stapelfeldt. Die vorhandene aufgelockerte Bebauung aus den 1950er und 1960er Jahren soll durch neue Wohnbebauung ergänzt werden. Am Beginn des Prozesses soll ein „Zukunftsbild 2030“ stehen, das bis Ende 2019 im Dialog mit den Hamburgern erarbeitet wird. Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahn-Linie U4 auf die Horner Geest wird voraussichtlich ab Mitte der 2020er Jahre der Stadtraum Horner Geest zudem schneller mit dem Zentrum Hamburgs verbunden sein.



Bis 2030 sollen im Stadtraum Horner Geest bis zu 3.100 Wohnungen und ein Fokusraum für eine Nutzungsmischung entstehen.

lichen Nutzungen mit einer Mischung von neuen und alten Gebäuden vorbehalten ist. Dieses Quartier bildet zugleich den Übergang zu den Hafennutzungen, die weiterhin die größte Fläche des Kleinen Grasbrooks einnehmen.

Verantwortlich für die Entwicklung des neuen Stadtteils Grasbrook ist die stadteigene Hafencity Hamburg Gesellschaft. Alle planerischen Kompetenzen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Behörde für Umwelt und Energie bleiben bestehen.

SIEGERENTWURF FÜR OBERBILLWERDER

Die Planungen für Hamburgs 105. Stadtteil Oberbillwerder werden konkret. Das dänisch-niederländisch-deutsche Planungsteam ADEPT Aps mit Karres +

und können auch ohne Auto problemlos erreicht werden. Während die Bau- und Nutzungsdichte an der S-Bahnstation höher ist, nimmt sie zum landschaftlich geprägten Stadtrand hin ab. Hier entstehen neue Kleingartenanlagen, Town-Houses und naturnahe Spielplätze. Im Osten entsteht ein Aktivitätspark als zentrale öffentliche Sportanlage, im Westen ein „Blauer Sportpark“, der bei Starkregenereignissen geflutet werden kann. Aus dem Siegerentwurf wird bis Ende 2018 der Masterplan Oberbillwerder entwickelt.

HORNER GEEST 2030

Die Quartiere im Stadtraum Horner Geest bieten heute ein günstiges Wohnangebot in innenstadtnaher und zugleich grüner Lage zwischen der Horner Rennbahn und dem Öjendor-

ZUWACHS IN BRAMFELD Der Projektentwickler evoreal hat drei Gewerbegrundstücke mit einer Fläche von knapp 25.000 Quadratmetern im Hamburger Stadtteil Bramfeld erworben, um daraus ein neues Quartier mit mindestens 700 Wohnungen und zum Teil gewerblicher Nutzung zu errichten. Die Grundstücke befinden sich beidseitig des Moosrosenwegs, südlich seiner Einmündung zur Bramfelder Chaussee. Ein Drittel der Wohnungen werden sozial gefördert sein. Die weiteren Einheiten teilen sich in Eigentumswohnungen und freifinanzierte Mietwohnungen auf. Das Investitionsvolumen liegt bei 210 Millionen Euro. Der Baustart ist für 2020 geplant. Der Siegerentwurf für den städtebaulich freiraumplanerischen Wettbewerb ist von KPW Papay Warncke und Partner Architekten aus Hamburg. „Ein besonderes Merkmal wird der Moosrosenpark sein, der öffentlich für alle zugänglich ist und der Mittelpunkt des Quartiers werden soll“, sagt Finn Warncke, Partner bei KPW Papay Warncke und Partner Architekten. «

Gabriele Bobka

Das Deutschlandhaus am Gänsemarkt soll seinem Vorgängerensemble nicht an Strahlkraft nachstehen.



Strahlkraft inklusive

Das Deutschlandhaus am Gänsemarkt wurde von 1928 bis 1929 nach Entwürfen von Fritz Block und Ernst Hochfeld als Bürohaus mit Lichtspieltheater, Kaufhaus und Ladenpassage errichtet. Das neue Ensemble entsteht nach Plänen von Hadi Teherani.

Das Deutschlandhaus am Gänsemarkt wird zurückgebaut und durch einen Neubau nach den Plänen des Büros Hadi Teherani Architects ersetzt. Der Neubau umfasst rund 40.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Diese teilen sich auf in rund 29.000 Quadratmeter Bürofläche, knapp 30 Wohnungen am Valentinskamp sowie Einzelhandelsflächen und Gastronomie mit möglicher kultureller Nutzung im Erdgeschoss. Ein Atrium sowie eine Tiefgarage mit rund 175 Stellplätzen sind ebenfalls vorgesehen. Der Baubeginn ist für Anfang 2019, die Fertigstellung bis Mitte 2021 geplant.

„Ganz ohne Zweifel war das Deutschlandhaus von 1929 ein für Hamburg und darüber hinaus bedeutsames Gebäude: Es gehörte zu den Bauten, die sich am ‚Neuen Bauen‘ orientierten, und es entsprach in seiner Konzeption und Nutzung den damals modernsten Ansprüchen. Es prägte die Eckansicht vom Gänsemarkt zum Dammtor und Valentinskamp. Der Neubau des Gebäudes greift das Konzept und

die Proportionen des Deutschlandhauses erneut auf, betont die Horizontalität mit einer starken Bänderung, staffelt sich nach oben zurück und reagiert wieder mit einer markanten Eckausrundung auf das benachbarte Gebäude der Finanzbehörde von Fritz Schumacher“, so Oberbaudirektor Franz-Josef Höing.

„Zwei Aspekte waren uns besonders wichtig: den Geist des Ortes zu erhalten und gleichzeitig ein neues Gebäude im Sinne der Tradition der Hamburger Kontorhäuser, welches den Anforderungen unserer Zeit entspricht, zu entwerfen“, erläutert Hadi Teherani, geschäftsführender Gesellschafter von Hadi Teherani Architects.

UMSTRITENER DENKMALSCHUTZ Mit seinem Ausdruck einer funktional orientierten Architekturauffassung stand das Deutschlandhaus in der Reihe von Gebäuden des „Neuen Bauens“. Mit einem Kino, Geschäftsflächen und flexiblen, gestaltbaren Räumlichkeiten in den oberen

Stockwerken setzte es Maßstäbe für eine moderne Architektur in Hamburg. Während des Zweiten Weltkriegs wurde das Gebäude, insbesondere das Kinotheater, schwer beschädigt. In den 1950er Jahren erfolgten Umbauarbeiten nach der Rückgabe durch die britische Besatzungsmacht. Zwischen 1978 und 1983 wurde das Gebäude durch Grundsanierungen erneut stark verändert. Sämtliche Fassaden an den Straßen- und Hofseiten wurden abgebrochen und erneuert. Innerhalb der Stockwerke blieb nur die Stahlskelettkonstruktion mit Teilen der dazwischenliegenden Deckenfelder erhalten.

Das Denkmalschutzamt prüfte seit den massiven Umbauten von 1978/1983 mehrmals die Frage einer Denkmaleigenschaft für das Deutschlandhaus. Im Ergebnis wurde keine Denkmaleigenschaft festgestellt. „Zu einer Zeit, als der neuzeitliche Denkmalschutz in Hamburg wie auch anderswo noch in den Kinderschuhen steckte, wurde das Gebäude durch Entkernung und Austausch seiner kompletten Fassade weitgehend seiner Originalsubstanz beraubt. Spätere Überprüfungen führten regelmäßig dazu, dass keine Eintragung in die Denkmalliste erfolgte. Dem Erinnerungsbedürfnis der Hamburgerinnen und Hamburger an die außerordentlich schöne und prägende Gestalt des Ursprungsbaus wird mit diesem Entwurf für einen Neubau aber auch ohne Denkmalschutz eine große Referenz erwiesen“, stellt Andreas Kellner, Leiter des Hamburger Denkmalschutzamts, fest.

Seit 2014 gehört das Deutschlandhaus der ABG-Unternehmensgruppe, die den Neubau entwickelt. „Wir wollen die charakteristische städtebauliche Situation des Deutschlandhauses in seiner anfänglichen Gestaltung an dieser prominenten Stelle Hamburgs erhalten. Der Entwurf von Hadi Teherani nimmt die einstige Anmutung des im Krieg teilweise zerstörten Gebäudes auf und setzt auf höchste Qualität. Wir sind daher überzeugt, dass das neue Deutschlandhaus einen wichtigen Impuls an diesem prominenten Standort setzen kann“, so Thomas Hohwieler, Sprecher der ABG-Geschäftsführung. «

Mit Innovationen die Zukunft gestalten

Mit der Transformation zur Wissensgesellschaft gewinnt die Digitalisierung in Hamburg an Bedeutung und greift immer stärker in den Alltag von Gesellschaft und Unternehmen ein.

Hamburg will die Rahmenbedingungen für die Digitalisierung in der Stadt weiter verbessern. Im Januar startete die EU-unterstützte Testphase für das Netz der Zukunft: 5G steht für die fünfte Generation der mobilen Internetnutzung und ist schneller, sicherer und flexibler als ihre Vorgänger. Die hohen Datenübertragungsraten gelten als Grundlage für das Internet der Dinge und weitere Schlüsseltechnologien, wie das autonome Fahren.

Getestet wird 5G aktuell in Deutschland und Italien: Venedig bekam den Zuschlag für das Ausloten touristischer Nutzungsperspektiven, im Hamburger Hafen testet die Hamburg Port Authority (HPA) die industriellen Möglichkeiten.

Insgesamt 7,7 Millionen Euro stellt die EU für die zweijährige Testphase zur Verfügung. Der 5G-Standard erlaubt eine Vielzahl parallel betriebener virtueller Netze auf Basis einer gemeinsamen physischen Infrastruktur. Diese Netz-in-Netz-Technik, deren Sicherheit mit dem Festnetz vergleichbar sein soll, bietet die Möglichkeit, zukunftsweisende Anwendungen, wie die Steuerung der Verkehrsampeln oder die Einbindung von schiffsgebundenen Umweltsensoren per Funk für den Hafen, zu realisieren. „Wir sammeln jetzt wertvolle Erfahrungen, und wenn der Standard 2020 Wirklichkeit wird, wissen wir, was wie und wo anzuwenden ist. Das ist ein unbezahlbarer Vorsprung – sowohl für den Hamburger Hafen als auch für die Stadt Hamburg“, erläutert HPA-CEO Jens Meier.

NEUE ZENTRALE ANLAUFSTELLE FÜR DIGITALE START-UPS Um klugen Ideen auch künftig den Weg zu ebnet, gründete Hamburg Invest zu Beginn des Jahres eine zentrale Anlaufstelle für lokale wissens- und technologieorientierte Start-ups. Durch die Konzentration der Start-up-Betreuung bei Hamburg Invest soll zudem die internationale Vermarktung und Sichtbarkeit des Hamburger Start-up-Ökosystems gestärkt werden. Darüber hinaus soll auch die Entwicklung neuer Technologien vorangetrieben werden. Daher wurden in den „Masterplan Industrie“ die beiden Zukunftsfelder 3D-Druck und Industrie 4.0 integriert.

Die Digitalisierung der Wirtschaft bietet große Chancen und Herausforderungen insbesondere für kleine und mittlere Hamburger Unternehmen. Der 3D-Druck, der sich in den vergangenen Jahren rasant entwickelt hat, birgt großes Potenzial insbesondere für die Luft- und Raumfahrtindustrie. Durch die Erweiterung des Masterplans Industrie um zwei neue digitale Handlungsfelder sollen die Rahmenbedingungen für die Wettbewerbsfähigkeit der Hamburger Industrie weiter ausgebaut werden.

HAMBURG WIRD EU-MODELLREGION FÜR DROHNEN Hamburg ist neuer Partner einer EU-Initiative zur Förderung der Urban Air Mobility (UAM) und gilt fortan als offizielle Modellregion für die Erschließung ziviler Nutzungsmöglichkeiten von Drohnen- und anderen urbanen Luft-

verkehrstechnologien. Nach Schätzung der Deutschen Flugsicherung (DFS) gibt es in Deutschland derzeit rund 400.000 privat und gewerblich genutzte Drohnen; diese Zahl wird sich bis zum Ende des Jahrzehnts voraussichtlich verdreifachen. In enger Zusammenarbeit von Industrie, Hochschulen und Behörden sollen in der Metropolregion Nutzungsszenarien für den systematischen Einsatz von neuen Fluggeräten erarbeitet werden.

„Mit international sichtbaren Kernbranchen wie Luftfahrt, maritimer Logistik, Windenergie oder Life Science ist Hamburg geradezu dafür prädestiniert, neue smarte Anwendungsfelder für Drohnen im zivilen Bereich zu entwickeln, von denen Wirtschaft und Bevölkerung gleichermaßen profitieren“, stellt Frank Horch, Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, fest.

Die Urban Air Mobility Initiative ist Teil der Europäischen Innovationspartnerschaft für Smart Cities, in deren Rahmen innovative und bürgernahe Anwendungsszenarien für zukunftsweisende Technologien entwickelt werden sollen. Die gezielte Nutzung dieser unbemannten Fluggeräte könnte die Entstehung neuartiger Dienstleistungen in der Metropolregion fördern.

HAMBURG BEKOMMT URBAN DATA HUB Die HafenCity Universität Hamburg (HCU Hamburg) sowie der Landesbetrieb Geoinformation Vermessung (LGV) haben ein Kompetenzzentrum für urbanes Datenmanagement, den „Urban Data Hub Hamburg (UD-HUB)“, gegründet. Daten aus den Bereichen Verkehr, Umwelt, Soziales und Wirtschaft sollen auf einer urbanen Datenplattform miteinander verknüpft und in Echtzeit auswertbar werden.

Ein Beispiel für integrierte Anwendungen, die der LGV auf Basis der Urban Plattform bereits entwickelt hat, ist der webbasierte Kartenservice Geo-Online der Stadt Hamburg. Abgefragt werden können beispielsweise die aktuelle Verkehrslage, Bebauungspläne oder Standort und aktueller Belegungszustand von Elektroladestationen. Darüber hinaus erforschen die beiden Partner unter der Leitung des LGV weitere Entwicklungs-

bedarfe und konzipieren innovative, digitale Dienste zur Unterstützung unterschiedlicher Nutzergruppen.

BAUSTART FÜR DEN DIGITALCAMPUS HAMMERBROOKLYN Der Bau des digitalen Campus in Hammerbrook zwischen dem Hamburger Hauptbahnhof und der HafenCity hat begonnen. Für eine Gesamtinvestitionssumme von 150 Millionen Euro soll bis 2027 am Stadtdeich ein Ort für Vernetzung und digitale Transformation entstehen. Erste Nutzer und Partner des Projektes werden die Hamburger Hochbahn, Volkswagen, die Deutsche Bahn, Siemens und die Handelskammer sein. Der wissenschaftliche Projektpartner, das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut, soll die Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft organisieren.

Der Projektentwickler Art-Invest Real Estate übernimmt als Gründungspartner Planung, Projektentwicklung und die umfangreichen Investitionen für die Entstehung. „Um international wettbewerbsfähig zu sein, muss Hamburg innovativ und kreativ sein. Besonders wichtig ist hierfür, wie die Unternehmen und Organisationen die Herausforderungen und Chancen der Digitalisierung für sich nutzen. Es freut mich, dass in Hamburg nun mit großem

„Es freut mich, dass in Hamburg ein weiterer Standort für interdisziplinäre Zusammenarbeit und Innovation entsteht.“

Frank Horch, Wirtschaftssenator der Stadt Hamburg

Starship erprobt zusammen mit Foodora and Domino's Pizza die „Starship Local Delivery Robots“.

Engagement ein weiterer Standort entsteht, an dem interdisziplinäre Zusammenarbeit, Wissenstransfer und Innovation stattfinden“, so Hamburgs Wirtschaftssenator Frank Horch.

Das Projekt soll in zwei Phasen realisiert werden: In der ersten Phase wird der ehemalige amerikanische Pavillon als „Digital Pavillon“ wiederaufgebaut. Anschließend wird das „Solution Building“ in Holzstapelbauweise errichtet. Gemeinsam haben die Gebäude zirka 10.400 Quadratmeter Nutzfläche.

GOOGLE ERÖFFNET ZUKUNFTSWERKSTATT IN HAMBURG Der US-Internetgigant Google will die Digitalisierung-Kompetenz fördern und hat dafür eine Zukunftswerkstatt in Hamburg eröffnet. Gemeinsam mit Partnern bietet das Schulungszentrum kostenlose Workshops an, die von Datenschutz und Datensicherheit über digitales Marketing für den Mittelstand bis hin zu Programmierkursen für Schulen und Lehrer reichen. „Wissen um die Digitalisierung ist eine wichtige Teilhabevoraussetzung. Angebote wie die Zukunftswerkstatt können in dieser Hinsicht bestehende Einrichtungen sinnvoll ergänzen und das lebenslange Lernen unterstützen“, so Carsten Brosda, Hamburgs Senator für Kultur und Medien.

WENN DER ROBOTER PAKETE UND BURGER BRINGT Künftig könnte es wohl heißen: „Wenn der Roboter zweimal klingelt“.

Denn bald wird der Anblick von Zustellrobotern ganz alltäglich sein. Davon ist zumindest Henry Harris-Burland, Marketingleiter von Starship Technologies, überzeugt. Aktuell erprobt Starship zusammen mit Foodora and Domino's Pizza die „Starship Local Delivery Robots“. Das erklärte Ziel ist die Revolution des lokalen Zustellservices. „Wir wollen lokale Unternehmen dabei unterstützen, Anwohnern einen bequemen und preisgünstigen Service anzubieten. Zudem wollen wir Staus und Umweltverschmutzung vermeiden, indem wir die Anzahl der Autos und Transporter auf der Straße reduzieren“, so Harris-Burland. «





Sieben Tage Sternenhimmel

Der Hamburger Hotelmarkt boomt. Die Übernachtungen steigen seit Jahren. Das wachsende Bettenangebot könnte allerdings zu härteren Wettbewerbsbedingungen und zunehmendem Preiskampf führen.

Der Tourismus in Hamburg erlebt seit dem Start der Musicals Mitte der 1980er Jahre eine fast durchweg positive Entwicklung. Zwischen 2007 und 2017 stieg die Zahl der Übernachtungen nach Angaben des Statistikamts Nord um rund 87 Prozent. Im Jahr 2017 verbrachten 6,8 Millionen Gäste 13,8 Millionen Nächte in den 396 gewerblichen Beherbergungsbetrieben Hamburgs.

Für 2017 ergab sich eine durchschnittliche Bettenauslastung von gut 61 Prozent. In den Hotels stieg die Bettenauslastung nach Erhebung der Hamburg Tourismus Gesellschaft um 0,9 auf 80,3 Prozent. Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,8 Prozent auf 117,79 Euro, der Ertrag pro Zimmer (RevPar) legte 2017 in Hamburg um 7,8 Prozent auf 94,63 Euro zu. Die Hotellandschaft der Hansestadt wird in diesem und den kommenden Jahren durch

zahlreiche Neubauten unterschiedlicher Kategorien ergänzt. So listet Hamburg Tourismus allein für das Jahr 2018 die Neueröffnung von 16 Hotels mit 5.160 Betten auf, im kommenden Jahr ist die Eröffnung von neun Hotels mit 3.863 Betten geplant, und ab 2020 gehen voraussichtlich weitere zehn Hotels mit 4.161 Betten an den Start. Dabei richten sich die Angebote an unterschiedliche Zielgruppen sowohl hinsichtlich des Komforts als auch der Konzeptschwerpunkte.

ZUWACHS IN DER HAFENCITY Im nördlichen Überseequartier entsteht mit dem Pierdrei „ein Ort von Hamburgern für Hamburger“. Für dieses Hotelprojekt haben sich drei Hamburger Unternehmen zusammengeschlossen: das Schmidts Tivoli mit seinem Gründer und Inhaber Norbert Aust, die Fortune Hotels mit ihrem Gründer und Inhaber Kai Hollmann, der



Oben: Im Luxusresort The Fontenay liegen alle Zimmer nach außen. Mit seiner ungewöhnlichen Form soll es internationale Strahlkraft entwickeln.

Unten links: Das Ibis Styles Hotel in Barmbek verfügt nach seiner Fertigstellung 2020 über 188 Zimmer.

Unten rechts: Mit dem Pierdrei entsteht in der Hafencity ein „Ort von Hamburgern für Hamburger“ mit 212 Zimmern und einem Campingplatz auf dem Dach.

in Hamburg noch andere Hotels betreibt, und Frederik Braun, Gerrit Braun und Sebastian Drechsler, Inhaber des Miniatur Wunderlands. Neben 212 Zimmern und einem kleinen Campingplatz in sieben Meter Höhe wird es ein Restaurant geben, einen Dachgarten, eine Bar, eine Familienetage und eine kleine Bühne für Konzerte, Lesungen oder kleinere Theaterproduktionen. Nachbarn dürfen vergünstigt im Restaurant essen, in der Bar trinken, die Bühne für eigene Projekte nutzen oder auf dem Dachgarten eigene Kräuter und Gemüse anpflanzen. Und natürlich wird auch die Astor Kino Lounge mit drei Sälen, betrieben durch den Cinema-Gründer Hans-Joachim Flebbe, die Nachtschwärmer in die HafenCity locken. Die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

Das neue Vier-Sterne-JUFA-Hotel am Baakenhafen bietet seit Mai mit 220

Projektpartner HSP Hamburg Invest bis voraussichtlich 2021 ein internationales Kongresshotel im Vier- bis Fünf-Sterne-Segment. Es soll mindestens 500 Zimmer und einen großen Konferenzsaal für bis zu 1.300 Gäste bieten. Ergänzend zur Hotel- und Kongressnutzung könnten Büroflächen integriert werden. In diesem Jahr soll ein Architekturwettbewerb die konkrete Ausgestaltung klären.

„Mit dem Kongresshotel wird eine wichtige Qualität des großen Unternehmensstandorts Elbbrückenquartier mit seinen vielen Arbeitsplätzen besetzt. Es entsteht ein Treffpunkt, ein Ort des fachlichen Austauschs und eine national und international wichtige Kommunikationsbrücke für Hamburg“, sagt Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg.

Ein weiteres Fünf-Sterne-Hotel entstand am Standort des ehemaligen Hotels InterContinental an der Außenalster. Hier realisierte Initiator und Eigentümer Klaus-Michael Kühne für rund 100 Millionen Euro „The Fontenay“. Die Eröffnung erfolgte im März. Das vom Büro Störmer, Murphy and Partners entworfene Hotel im Stadtteil Rotherbaum verfügt über 130 Zimmer und Suiten sowie einen 1.000 Quadratmeter großen Spa-Bereich mit Panorama-Pool.

Die Fassade ist entweder konkav oder konvex geformt. Keine Wand steht parallel zu einer anderen, nur die Gästezimmer werden von geraden Wänden geteilt. Das Hotel ist so erdacht, dass alle Zimmer nach außen liegen. „Mit meiner Heimatstadt Hamburg fühle ich mich eng verbunden und möchte mit diesem Solitär dazu beitragen, die Attraktivität der Hansestadt noch zu steigern. Ich wünsche mir, dass ‚The Fontenay‘ sowohl Hamburger als auch inländische Gäste begeistert und internationale Strahlkraft entwickelt“, so Kühne.

IBIS STYLES HOTEL IN BARMBEK Art-Invest Real Estate hat das Ibis Styles Hotel in Hamburg-Barmbek für seinen „Core Budget Hotel-Fonds“ erworben. Der Ankauf des Hotels in der Fuhlsbütteler Straße 32-46 erfolgte im Rahmen eines Forward-Deals von dem Projektentwickler Tamm Immobilien aus Hamburg. Als Bauherren und Investoren der Hotelentwicklung fungiert die Tamm & Voss Immobilien. Das Objekt wird mit einem abgeschlossenen langfristigen Pachtvertrag mit der Success Hotel Group erworben.

Das fünfgeschossige vom Architekturbüro Schenk + Waiblinger entworfene Hotel wird nach der Fertigstellung im Jahr 2020 über 188 Zimmer verfügen. „Das Ibis Styles Hotel wird durch die weitere Etablierung von Barmbek als attraktivem Büro- und Einzelhandelsstandort sowie infolge der steigenden Bedeutung Hamburgs als Messe-, Event- und Kongressstandort durch den Neubau des CCH profitieren“, erläutert Peter Ebertz, Geschäftsführer bei Art-Invest Real Estate. «

Gabriele Bobka



Zimmern alles rund um den Urlaub mit Kindern: vom Buggy-Verleih bis hin zu Indoor- und Outdoor-Spielanlagen, unter anderem ein Störtebeker-Schiff im Freien, das auch die Kinder der Nachbarschaft zum Spielen einlädt. Und schließlich eröffnet im Herbst 2018 die Holiday Inn Gruppe gegenüber der HafenCity Universität ein neues Haus mit 265 Zimmern und einem Konferenz- und Veranstaltungsbereich.

KONGRESSHOTEL FÜR DIE HAFENCITY Im Quartier Elbbrücken realisiert ECE Projektmanagement gemeinsam mit ihrem

ÜBERNACHTEN MIT HISTORISCHEM FLAIR

Im denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Hamburger Oberfinanzdirektion am Rödingsmarkt entsteht ein Fünf-Sterne-Superior-Hotel der Frasers Hospitality Gruppe. Die Eröffnung ist für Sommer 2018 geplant.

Der Charme des prunkvollen Altbaus spiegelt sich in der Eingangshalle, im Restaurant, den Konferenzräumen sowie den rund 154 Zimmern wider. Als Gestaltungsleitfaden für den Innenausbau wurden stilistisch die 1920er Jahre gewählt, die Zeit von Coco Chanel, The Great Gatsby und Charlie Chaplin.

Run auf die City

Hamburg genießt als Unternehmensstandort große Attraktivität. Gefragt sind vor allem moderne Büroflächen in der City und im Süden der Stadt. Der hohen Nachfrage steht kein entsprechendes Angebot gegenüber. Der Leerstand sinkt, die Mieten steigen.

Mit 250.000 Quadratmeter Büroflächenumsatz blieb das Ergebnis des ersten Halbjahres 2018 nach Berechnungen von Grossmann & Berger rund 17 Prozent hinter dem Ergebnis des Vorjahres zurück. Mit einem Anteil von 24 Prozent und 60.500 Quadratmetern lag die City in der Gunst der Mieter erneut deutlich vorn. Der Teilmarkt City Süd kam mit einem Anteil am Flächenumsatz von 19 Prozent auf Platz zwei. Die Spitzenmiete gab gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent auf 26 Euro pro Quadratmeter nach. Dagegen stieg die flächengewichtete Durchschnittsmiete um 6,1 Prozent auf 15,70 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die Leerstandsrate sank erneut und lag am Quartalsende bei 3,9 Prozent. „Angesichts einer Leerstandsrate unterhalb von vier Prozent müssen die Nutzer umdenken. Der Konkurrenzkampf um gute Flächen hat sich enorm zugespitzt. Somit sollten Unternehmen ihre Entscheidungs- und Abschlussgeschwindigkeit deutlich steigern, um am Ende nicht ohne Büroflächen dazustehen“, empfiehlt Andreas Rehberg, Geschäftsführer von Grossmann & Berger.

Von den 2018 und 2019 voraussichtlich fertiggestellten rund 330.000 Quadratmetern Bürofläche seien bereits heute 59 Prozent vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den Jahren 2018/2019 liege in der City mit einem Fertigstellungsvolumen von 87.000 Quadratmetern. „Der Run auf gut geschnittene Flächen in begehrten Lagen

wird im Jahresverlauf weiter zunehmen und sich auch auf die Mietentwicklung auswirken“, so Rehberg.

BOOM AUF DEM INVESTMENTMARKT Der Hamburger Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt legte im ersten Halbjahr 2018 laut JLL gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 60 Prozent auf 2,38 Milliarden Euro Transaktionsvolumen zu. Die hohe Investmentbereitschaft speist sich dabei zum Teil auch aus der Erwartung auf anziehende Mieten. „Trotz großer Nachfrage und stetig steigender Attraktivität ist der Hamburger Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren realistisch und verlässlich geblieben. Große Preissprünge oder -schwankungen blieben so aus. Das honorieren Nutzer wie Eigentümer und blicken in Hamburg zuversichtlich auf die weitere Entwicklung der Stadt und des Marktes“, sagt Richard Winter, Niederlassungsleiter JLL Hamburg.

Rund 43 Prozent des Gesamtvolumens entfielen auf Büroobjekte. Dahinter folgten Objekte in Mischnutzung mit 18 Prozent sowie Hotels mit 15 Prozent Marktanteil. Die Spitzenrendite für Büroobjekte verharrte weiterhin bei 3,05 Prozent. Bis zum Jahresende wird ein Wert von drei Prozent erwartet.

HAMBURG BESTICHT ALS ARBEITSORT Deutsche Fachkräfte sind flexibler denn je: Knapp die Hälfte der Deutschen kann sich einen berufsbedingten Umzug vorstellen. Ein Großteil macht seine Bereitschaft je-





Das denkmalgeschützte Gebäude am Ballindamm wird kernsaniert und bietet neben Büros Platz für Einzelhandel und Gastronomie.



In der City Nord realisiert Hansainvest Real Assets bis 2023 ein nachhaltiges Bürogebäude mit drei in der Höhe gestaffelten Scheiben.

doch von der Attraktivität des Standorts abhängig. Dabei nimmt Hamburg laut StepStone Mobilitätsreport die Spitzenposition im Ranking der Wunscharbeitsorte ein, vor allem für Marketing-Spezialisten. Für den Weg zur Arbeit nutzen 44 Prozent der Befragten vorzugsweise den ÖPNV. Knapp 20 Prozent der Hamburger bevorzugen das Fahrrad als Transportmittel.

VERSTÄRKUNG FÜR DIE FINTECH-SZENE Mit dem Coworking-Space finhaven bekommt die Hamburger FinTech-Szene ab Herbst 2018 einen neuen Standort. Im neu entstehenden Campus-Tower in der Hafencity soll auf rund 1.000 Quadratmetern ein FinTech-Hub mit rund 100 Arbeitsplätzen entstehen. Laut Hamburger FinTech-Monitor sind in der Elbmetropole zurzeit 42 junge Finanztechnologie-Unternehmen ansässig. Mit großen Playern wie Kreditech, Deposit Solutions oder Finanzcheck ist die Hansestadt Hamburg zu einer der führenden Innovationsmetropolen in diesem Bereich geworden.

XING BLEIBT IN HAMBURG Das Internet-Netzwerk Xing expandiert und plant daher einen Neubau als neue Zentrale für rund 1.500 Mitarbeiter. Das Unternehmen befindet sich hierzu in Gesprächen mit der Stadt, so ein Unternehmenssprecher. Der Neubau soll in der Gasstraße in Hamburg-Ottensen am Rande der westlichen Innenstadt errichtet werden.

Im Umfeld sollen bis zum Jahr 2023 ein Quartier mit 1.200 Wohnungen, Büros für 1.500 Beschäftigte sowie Gewerbeflächen für lokale Handwerker und Dienstleister in alten Industriehallen entstehen. Der Umzug von Xing ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

ZUWACHS IN DER CITY NORD Hansainvest Real Assets realisiert in der City Nord den Neubau einer Büroimmobilie. Geplant sind die Errichtung von mindestens 28.000 Quadratmeter Geschossfläche sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage. Für das Projekt wurde ein hochbauliches Werkstattverfahren durchgeführt, in dem der Entwurf von Barkow Leibinger Gesellschaft von Architekten, Berlin/New York, den ersten Platz gewann.

Der Entwurf sieht drei in der Höhe gestaffelte Scheiben vor, von denen die höchste 60 Meter und die niedrigste rund 30 Meter hoch sein wird. Im Erdgeschoss sollen neben dem Foyer Konferenz- und Schulungsräume entstehen. Die kommunikative Mitte des Objekts bildet ein auch von außen zugängliches Café mit Außenbereich.

Das Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren soll noch 2018 abgerissen werden. Baubeginn des Neubaus soll voraussichtlich 2019 sein, die Fertigstellung ist für 2021 geplant. „Wir wollen am Kapstadtring 5 eine flexible, nachhaltige und moderne Büroimmobilie errichten. Alle Bürokonzepte – Einzel-, Kombi- und Großraumbüro – werden darstellbar sein. Die Arbeitsplätze sollen sich durch hohe Qualität und optimale Tageslichtversorgung auszeichnen“, stellt Nicholas Brinckmann, Sprecher der Geschäftsführung der Hansainvest Real Assets, fest.

REVITALISIERUNG AM BALLINDAMM Quest Investment Partners beginnt Anfang 2019 mit der Komplettisanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes am Hamburger Ballindamm 17. Knapp 13.000 Quadratmeter Mietfläche werden neu und zeitgemäß strukturiert und mit neuer Haustechnik versehen. Dafür wird das siebengeschossige Gebäude umfassend entkernt und revitalisiert, der historische Zustand teilweise wiederhergestellt. Der Haupteingang wandert wieder zurück an seine ursprüngliche Lage von 1921. Außerdem wird der Innenhof mit seiner Ziegelfassade aufgewertet und im Stil der Hackeschen Höfe in Berlin genutzt und erlebbar gemacht. Neu hinzu kommen Dachterrassen mit Blick zur Binnenalster. Pro Etage stehen künftig rund 1.800 Quadratmeter Büroflächen bereit. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

1901/02 entwarfen die Architekten Lundt & Kallmorgen das Bürohaus für die Handelsfirma und Reederei A.C. de Freitas & Co. Das Gebäude weist drei Bauteile aus unterschiedlichen Baujahren auf. «



Im Osten viel Neues

Die HafenCity erweitert die Hamburger Innenstadt um 40 Prozent. Während die Quartiere im Westen weitgehend fertiggestellt sind, herrscht im östlichen Teil Aufbruchstimmung.



Die HafenCity ist mit ihrer Grundstücksentwicklung im Osten angekommen. Im gemischt genutzten Quartier Elbbrücken sollen neben den U- und S-Bahn-Haltestellen Elbbrücken Wohnungen, Büros, ein Präventionszentrum, Hotels, Kindertagesstätten sowie in den Erdgeschosszonen kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Der städtebauliche Entwurf von Hosoya Schaefer Architects aus Zürich sieht einen hochverdichteten Geschäftsstandort mit 13.000 Arbeitsplätzen und rund 1.100 Wohnungen mit engen Wasserbezügen zur Elbe, zum Baakenhafen und zum Billhafen sowie zur grünen Insel Entenwerder vor. Den Freiraumwettbewerb konnte das Berliner Atelier Loidl für sich entscheiden. „Die HafenCity hat eine Reihe an intelligenten technischen Lösungsmöglichkeiten entwickelt, um auch an stark durch

Verkehrs- oder Hafelärm beeinflussten Orten wie an den Elbbrücken dennoch attraktive Wohnlagen und öffentliche Freiräume zu schaffen. Dazu wurden verschiedene Maßnahmen wie das HafenCity-Fenster entwickelt, kombiniert mit speziellen Hafenplanverordnungen und privatrechtlichen Regelungen“, erläutert Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg Gesellschaft.

HOCHHAUS-IKONE MIT STRAHLKRAFT Der 235 Meter hohe Elbtower wird von der Innsbrucker Signa Prime Selection nach den Plänen des Büros David Chipperfield Architects realisiert. Das Gebäude liegt auf einem nahezu dreieckigen Grundstück direkt an den Elbbrücken, dem Ort der ersten Elbquerung. Von einem breiten dreieckigen Sockelbau, der vier bis fünf

Geschosse umfasst und den größten Teil des Grundstücks einnimmt, wächst der Turm steil in die Höhe. Die skulpturale Form setzt sich aus dem Zusammenspiel von konkav ausgebildeten Gebäudekanten zusammen. Dabei bildet das Gebäude nach Osten hin eine auseinanderstrebende, sich nach oben aufweitende Form aus, im Westen greift es mit der niedrigeren Bebauung die Höhe der HafenCity auf und nimmt sich so gegenüber der S-Bahn zurück.

Als mischgenutztes Hochhaus mit insgesamt mehr als 100.000 Quadratmeter Geschossfläche entwickelt sich der Elbtower von einem öffentlichen, vielfältig genutzten Sockel mit Entertainment- und Edutainmentflächen, Einzelhandel und Gastronomie über halböffentliche Nutzungen wie Hotel, Boarding House, Fitness- und Wellnessbereiche, Kinder-

Oben links: Die Wildspitze im Quartier Elbbrücken bildet Deutschlands höchstes Holzhaus.

Oben rechts: Der Elbtower ganz im Osten der Hafencity bietet spektakuläre Ausblicke.

Unten: Zwei Berufsgenossenschaften sorgen in einem neuen Präventionszentrum für die Gesundheitsvorsorge.



land und Coworking-Flächen hin zu flexibel gestaltbaren Büroflächen in den Turmgeschossen. Sozialer und kommunikativer Treffpunkt des Gebäudes ist das tagesbelichtete überdachte Atrium. Aufgrund der hohen Lärmwerte wird auf eine Wohnnutzung verzichtet. Baubeginn könnte 2021 sein.

FORTSCHRITT AUF DEM WEG ZUM SÜDLICHEN ÜBERSEEQUARTIER Der Startschuss im südlichen Überseequartier ist gefallen, ein Großteil der Baugrube ausgehoben. Das Zentrum des integrierten Stadtquartiers bildet ein überdachter Boulevard, der Anwohnern und Besuchern ein regenfreies Flanieren ermöglicht und einen Mix aus Shopping, Lifestyle und Entertainment sowie mehr als 30 Gastronomiekonzepte einbindet. Für den Einzelhandel plant Unibail-Rodamco einen Mietermix, der lokale

Marken ebenso wie exklusive Top Brands umfasst. Die so genannten International Premium Retailers sollen einen Anteil von zehn Prozent des Einzelhandelsangebots einnehmen und damit die Attraktivität des Standorts sowie ganz Hamburgs als Einkaufsmetropole steigern.

Für den Einzelhandel ist das neue Quartier sicher ein Impulsgeber, der neben Kreuzfahrttouristen und Hotelgästen auch für Hamburger eine attraktive Shoppingdestination darstellen wird. Allerdings stellen die hier entstehenden Flächen Vermieter und Einzelhändler vor Herausforderungen. Die Zeiten, in denen Händler bei Geschäftshauseigentümern Schlange standen, gehören auch in Hamburg zunehmend der Vergangen-

heit an. Laut Verfügbarkeitsquote von JLL sind rund 8,1 Prozent der 209 Toplagen-Geschäfte über die kommenden 18 Monate hinaus noch nicht fest verplant. „Die Folgen des Onlinehandels und damit des veränderten Konsumentenverhaltens sind einschneidend. Die Zeiten, in denen es im Einzelhandel praktisch keinen Leerstand gab, gehören zunehmend der Vergangenheit an“, erläutert Dirk Wichner, Head of Retail Leasing JLL Germany. Seit 2008 seien die Spitzenmieten schneller als die Handelsumsätze gestiegen. Das habe einige Händler unter Druck gesetzt.

INNOVATIVES PRÄVENTIONSZENTRUM Die Berufsgenossenschaft für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege (BGW) und die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) planen in der Hafencity ein neues gemeinsames Fachzentrum für berufliche

Gesundheitsvorsorge. Darüber hinaus werden etwa 180 Beschäftigte der VBG und der BGW ihren Arbeitsplatz am neuen Standort beziehen. Der 17-geschossige Turmbau und das Sockelbauwerk mit sieben Geschossen entsteht nach den Plänen des Münchner Büros Auer Weber Assoziierte. Es wird barrierefrei gestaltet und soll beispielhaft zeigen, wie sich Bildungseinrichtungen inklusiongerecht gestalten lassen. Die Eröffnung ist für Anfang 2022 geplant.

NEUES VERLAGSGEBÄUDE FÜR GRUNER + JAHR HIH Projektentwicklung entwickelt das neue Verlagsgebäude für den Verlag Gruner + Jahr am Lohsepark. Finanziert wird das Projekt von Warburg-HIH Invest Real Estate und einem Club aus institutionellen Investoren. Bis 2021 entsteht „Am Hannoverschen Bahnhof“ ein Gebäudeensemble mit rund 66.000 Quadratmetern. Rund 40.000 Quadratmeter Fläche werden an das Verlagshaus vermietet. Neben der neuen Unternehmenszentrale werden auch Wohnungen entstehen. Das Investitionsvolumen für das gesamte Projekt beträgt voraussichtlich 250 Millionen Euro.

HAMBURGS TOR ZUR NATUR Im Quartier Elbbrücken auf dem Baufeld 102 entwickeln Garbe Immobilien-Projekte und die Deutsche Wildtier Stiftung die „Wildspitze“, Deutschlands höchstes Holzhaus. Das nach Entwürfen von Störmer, Murphy & Partners bis 2021 entstehende Gebäude umfasst eine Kombination aus rund 190 Wohnungen und einer gemeinnützigen Nutzung mit besonderem Ausstellungsformat zum Thema Natur- und Artenschutz. Mit Ausnahme der aussteifenden Treppenhauskerne werden sowohl die tragenden Bauteile als auch die Gebäudehülle vollständig aus Holzwerkstoffen hergestellt.

Markanter Orientierungspunkt wird dabei der rund 64 Meter hohe Turm sein, der allseitig mit einer individuell zu öffnenden gläsernen zweiten Fassadenhaut als Lärm-, Witterungs- und Brandüberschlagsschutz umhüllt wird. «

Wachstum fordert

Hamburg wird bis 2030 voraussichtlich von heute 1,8 auf 1,9 Millionen Menschen wachsen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum stellt für die Stadt eine Herausforderung dar.

Im Jahr 2017 sind in Hamburg nach Erhebung des Statistikamts Nord 7.920 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Die Zahl ist die zweithöchste seit Beginn des Wohnungsbauprogramms im Jahr 2011. Genehmigt wurde der Neubau von insgesamt 13.411 Wohnungen. Die meisten Wohnungen wurden im Bezirk Wandsbek (2.608 Wohneinheiten) genehmigt, dahinter folgen die Bezirke Eimsbüttel (2.289) und Hamburg-Nord (2.226). Damit wurden die Zahlen aus dem Vorjahr mit 12.471 Wohneinheiten deutlich überschritten.

Derzeit ziehen etwa 10.000 Menschen pro Jahr neu nach Hamburg. Deswegen hat die Stadt im Sommer 2016 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken neu aufgelegt. Das gemeinsame Ziel ist es, jährlich mehr als 10.000 Wohnungen zu genehmigen. Im Bündnis ist auch festgehalten, pro Jahr 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen zu bewilligen.

WOHNUNGSPREISE STEIGEN ERNEUT Wohnimmobilien waren in Hamburg im zweiten Halbjahr 2017 um bis zu 12,2 Prozent teurer als im Vorjahreszeitraum. Das ergab eine Erhebung von F+B und LBS BauSparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg. „Hohe Nachfrage trifft auf knappes Angebot, das lässt die Preise weiter steigen“, so Jens Grelle, Vorstandsvorsitzender der LBS. In Hamburg stiegen die Neubaupreise für Wohnungen um 2,5 Prozent auf 5.097 Euro pro Quadratmeter.

Im Umland verteuerten sich neue Eigentumswohnungen im Schnitt um 8,7 Prozent auf 3.176 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bestandswohnungen

kosteten in Hamburg 4.304 Euro pro Quadratmeter, 8,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Umland stieg der Durchschnittswert um 6,7 Prozent auf 2.105 Euro pro Quadratmeter und erreichte damit das Niveau der günstigsten Angebote in der Stadt.

AUFTRIEB FÜR PREMIUMIMMOBILIEN

2017 wurden laut Dahler & Company in Hamburg 2.673 Immobilien im Premiumsegment verkauft, rund 26,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese Zahlen spiegeln die Verkäufe von Eigentumswohnungen ab 5.000 Euro pro Quadratmeter und Ein- und Zweifamilienhäusern ab 500.000 Euro wider. Der Premiumimmobilienanteil lag damit bei 28,6 Prozent. Die teuerste Wohnung wurde für 9,5 Millionen Euro in der Hafencity verkauft. 2017 wurden 1.690 Eigentumswohnungen im Premiumsegment veräußert, 27,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Es wurden 140 Eigentumswohnungen mit einem Verkaufspreis über 9.000 Euro pro Quadratmeter verkauft, 65,7 Prozent davon allein in der Hafencity und an der westlichen Außenalster.

Den größten Anteil verkaufter Wohnungen über 5.000 Euro pro Quadratmeter verantwortete der Teilmarkt Alster-Ost mit 426 Kauffällen. Die Preise pro Quadratmeter steigen: 2017 lag der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter bei 6.672 Euro, 2016 waren es noch 6.556 Euro. Der höchste Quadratmeterpreis Hamburgs wurde mit 28.400 Euro in der Hafencity gezahlt. „Die Anziehungskraft Hamburgs hat noch einmal zugenommen und der Bedarf nach Wohnraum in allen Preissegmenten und Größen ist weiterhin hoch. Sollte der Nachfragedruck weiter steigen, könnten die Preise weiter an Auf-



trieb gewinnen“, erläutert Björn Dahler, Geschäftsführer bei Dahler & Company.

HAMBURGS BESTANDSMARKT DYNAMISCH

Nicht nur die Preise, auch die Mieten legten deutlich zu. Laut Mietspiegel 2017 stiegen die Netto-Kaltmieten gegenüber dem Mietspiegel 2015 durchschnittlich um 5,2 Prozent. Die Mieten betragen im frei finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag durchschnittlich 8,44 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt liegen rund 53 Prozent aller Mieten unterhalb einer Schwelle von 7,50 Euro pro Quadratmeter. Im Städtevergleich mit anderen Metropolen nimmt Hamburg eine Position im Mittelfeld ein. So lagen die Mietspiegelmietten 2017 in München bei 11,23 Euro und in Berlin bei 6,39 Euro pro Quadratmeter.

MIETPREISBREMSE UND KAPPUNGSGRENZE

Der Senat hat erneut flächendeckend mit Geltung bis zum 30. Juni 2020 für ganz Hamburg eine Mietpreisbremse erlassen, nachdem das Landgericht Hamburg Mitte 2018 die ab dem 1. Juli 2015 geltende, inhaltsgleiche Mietpreisbremse aufgrund der fehlenden Begründung in einem Urteil für nichtig erklärt hatte. Der Senat hält den Wohnungsmarkt in Hamburg weiterhin für angespannt. Als weiteres Instrument

Magna Immobilien realisiert in der Randstraße auf einer Grundstücksfläche von knapp 3.800 Quadratmetern 69 Wohneinheiten.



setzt Hamburg auf die Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis auf maximal 15 Prozent in drei Jahren begrenzt. Auch diese Verordnung gilt flächendeckend für ganz Hamburg. Die neue Verordnung gilt ab dem 1. September für die Dauer von fünf Jahren und knüpft damit unmittelbar an die bestehende Kappungsgrenzen-Verordnung an.

BAUKOSTEN IN HAMBURG Neben den hohen Grundstückskosten spielen die hohen Baukosten eine entscheidende Rolle für steigende Kaufpreise und Mieten. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) haben daher das Thema Baukosten in Hamburg unter die Lupe genommen. Das Gutachten basiert auf rund einem Viertel der in den Jahren

2014 bis 2016 fertiggestellten Neubauprojekte im Geschosswohnungsneubau. Es analysierte Herstellungskosten und Einsparpotenziale im Wohnungsbau.

In Hamburg wird mit hoher Qualität und werthaltig gebaut. Das Gutachten empfiehlt, den derzeitigen Qualitätsstandard des Wohnungsneubaus beizubehalten und kostenoptimierend weiterzuentwickeln. Es kommt zu dem Ergebnis, dass in Hamburg nicht teurer gebaut wird als in anderen Großstädten. Die Herstellungskosten liegen ohne Grundstückskosten im Median bei rund 2.727 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit rund drei Prozent über dem Durchschnitt anderer Großstädte, die bei rund 2.644 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Unterschiede ergeben sich insbesondere durch Hamburgs Lage am Wasser, was zu »

EHRGEIZ. ENGAGEMENT. ERFOLG.

Wenn ein guter Wohnentwickler nicht nur auf seine Erfahrung zurückgreifen kann, sondern auch auf sein Netzwerk, exzellente Mitarbeiter und eine gesunde Kapitaldecke, dann wird er zur echten Branchengröße.

In Hamburg gewährleistet Ihnen ein 25-köpfiges Team reibungslose Abläufe und unser Projektmanagement eine qualitativ nachhaltige Umsetzung.

instone.de

**INSTONE
REAL
ESTATE**

12,2%

Gegenüber dem Vorjahr waren Wohnimmobilien in Hamburg im zweiten Halbjahr 2017 um bis zu 12,2 Prozent teurer. Das ergab eine Erhebung von F+B und LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg.

höheren Kosten im Wohnungsbau führt. Zudem sind die Grundstücke um 13 Prozent teurer als in anderen deutschen Großstädten. Die Kosten liegen hier im Median bei 663,78 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 588,84 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anderswo.

Laut Gutachten gibt es keinen überragenden Kostentreiber. Die wichtigsten Kostenfaktoren sind in Hamburg Tiefgaragen, Keller, höhere energetische Standards, Balkone/Loggien und die Fassadengestaltung. Einfache „Rezepte“ zur Reduzierung der Baukosten sind nicht ableitbar. Es gibt aber Möglichkeiten, Kosten zu mindern. Projektgröße, Dichte und Kompaktheit der Vorhaben sind kostenrelevant. Projekte mit bis zu zehn Wohnungen sind um sechs Prozent teurer als der Durchschnitt, große Projekte über 100 Wohnungen um fünf Prozent günstiger. Zudem kann kompaktes Bauen die Kosten um zwei Prozent senken. Bauwerkskosten von rund 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind möglich. In fünf Prozent der untersuchten Hamburger Bauvorhaben sind sie auch umgesetzt worden. Eine Vergabe an einen Generalunternehmer dagegen kann den Bau um bis zu sieben Prozent teurer machen als Einzelvergabe.

BEZIRK PLANT AN HAUPTSTRASSEN Nach Altona prüft jetzt auch der Bezirk Wandsbek, welche Verkehrsachsen sich für eine dichtere Besiedelung eignen. Wandsbek folgt damit einem Bürgerschaftsbeschluss, der das vor 100 Jahren entwickelte „Ach-

senkonzept“ des Oberbaudirektors Fritz Schumacher zugrunde legt und diese großen Verkehrsadern nachverdichten und entwickeln will. Das Projekt soll ausdrücklich unkonventionelle Wege zur Baulücken- und Brachen-Erschließung sowie zur Nachverdichtung nutzen. Der Bezirk Wandsbek will dafür abschnittsweise die B75 und die ehemalige B434 näher untersuchen. Um auch private Eigentümer einzubinden, könnte – wie in Altona angedacht – ein Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau als Moderator installiert werden.

Corpus Sireo Real Estate hat ein Grundstück im Bezirk Altona erworben. Das knapp 1.100 Quadratmeter große Areal befindet sich an der Ecke Holstenstraße und Thadenstraße. Baubeginn ist für Anfang 2019 geplant, die Fertigstellung 2021. Geplant sind rund 55 Wohnungen, die vom Mikroapartment für Studenten bis hin zu familiengerechten Wohnungen mit bis zu vier Zimmern reichen. Im Erdgeschoss entstehen zudem Gewerbeflächen für Einzelhandel oder Praxen.

NACHVERDICHTUNGEN In Farmsen im Hamburger Nordosten sollen bis zu 800 Wohnungen durch Nachverdichtung bestehender Quartiere entstehen. Zwischen Senat und der Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen (MGF) wurde vereinbart, dass die Genossenschaft Treuhandnehmerin der so genannten Gartenstadt Farmsen mit derzeit 2.558 Wohnungen wird. Darauf haben sich der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen als Vertreter der Stadt mit der MGF geeinigt. Der Treuhandvertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2077.

Die MGF ist im Rahmen des Vertrags für die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Verwaltung der Bestandsimmobilien in der Gartenstadtsiedlung zuständig. Im Rahmen der Treuhänderschaft führt sie aus Überschüssen der Bewirtschaftung ein angemessenes jährliches Treuhandentgelt an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen und damit an den Hamburger Haushalt ab. Daneben enthält der Vertrag eine Regelung zur sozialverträglichen Mietgestaltung.

Magna Immobilien realisiert in Hamburg-Stellingen ein Neubauvorhaben in der Randstraße 65. Auf einem Grundstück von 3.800 Quadratmetern sollen zwei viergeschossige Gebäude entstehen, die 69 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von rund 6.300 Quadratmetern umfassen. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

Die Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft errichtet im nordöstlichen Hamburger Stadtteil Rahlstedt 75 neue Wohnungen. Zu diesem Zweck wird eine aus aktuell 200 Wohnungen bestehende Siedlung aus den 1970er Jahren nahe dem Quartier Schierenberg modernisiert. Insgesamt investiert das Unternehmen 32 Millionen Euro in das Projekt, wovon 15 Millionen Euro in die Nachverdichtung und Bestandssanierung fließen.

ACHT-EURO-WOHNRAUM Im Rahmen eines Pilotprojekts sollen auf zwei Grundstücken am Bramfelder Dorfgraben und am Vogelkamp in Neugraben-Fischbek Mietwohnungen entstehen, deren Anfangsnettokaltmiete bei monatlich maximal acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Bauherren sind die „Bietergemeinschaft Bramfelder Dorfgraben“, bestehend aus dem Wohnungsverein Hamburg von 1902 und der Karl Danger Grundstücksverwaltung, sowie in Neugraben-Fischbek die Helvetia Versicherung. Diese hatten die Grundstücke von der Stadt erworben.

„Wir ergänzen den öffentlichen geförderten Wohnungsbau um ein neues Segment, das es bisher nicht gab und das auch ohne öffentliche Förderung für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar ist. Im Rahmen unseres Pilotprojekts werden zwei Anbieter auf Grundstücken in Neugraben-Fischbek und in Bramfeld städtebaulich und architektonisch attraktive, hochwertige Wohnungen bauen, die ohne Förderung für acht Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet werden können“, stellt Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, fest. Die Wohnungen dieser Modellausschreibungen werden ohne Wohnraumförderung und Belegungsbindungen errichtet. Die Bauherren verpflichten sich, die Mieten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren – auch bei

Mieterwechsel – nicht zu erhöhen. Staffelmieten werden über einen Zeitraum von 15 Jahren ausgeschlossen, die Wohnungen dürfen nicht in Eigentum umgewandelt werden, Kopplungsverträge zum Beispiel mit Kfz- oder Fahrradstellplätzen sind unzulässig. Die Bietergemeinschaft Bramfelder Dorfgraben wird 154 Wohnungen errichten, die schweizerische Helvetia Versicherung rund 42 Wohnungen.

GEFÖRDERTE WOHNUNGEN „Das Bauvorhaben der SAGA Unternehmensgruppe auf dem Areal an der Washingtonallee ist ein Beispiel für die Erneuerung unserer großen Backsteingebiete im Hamburger Osten. Es zeigt, wie sich die typischen Strukturen aus den 20er bis 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts baulich neu interpretieren lassen, um eine zeitgemäße, gute Wohnqualität zu erzeugen. Die Bebauung wird so zum Pilotprojekt für das, was im Programm ‚Stromaufwärts an Elbe und Bille‘ in den entsprechenden Fokusräumen auch in Zukunft entstehen kann und sollte“, stellt Bodo Hafke, Baudezernent Bezirksamt Hamburg-Mitte, fest.

WOHNEN AM SPREEHAFFEN Mit dem geplanten Spreehafenviertel zwischen Hafencity, Kleinem Grasbrook und dem Zentrum der Elbinsel soll der Sprung über die Elbe weitergeführt werden. Als Sieger aus dem Wettbewerbsverfahren gingen das Hamburger Büro Biwermau Architekten zusammen mit WES LandschaftsArchitektur hervor. Die IBA Hamburg entwickelt zwischen dem gründerzeitlichen Reiherstiegviertel, dem Ernst-August-Kanal und dem Spreehafen das neue Quartier im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte.

Die derzeitigen Planungen sehen einen Baustart ab 2022 vor. „Das Spreehafenviertel ist ein weiterer Meilenstein für die städtebauliche Entwicklung der Elbinsel. Hier entstehen rund 1.000 Wohnungen in hoher Qualität umgeben von Grün und attraktiven Lagen am Wasser. In Wilhelmsburg wird es in den kommenden Jahren starke Impulse für die Stadtentwicklung geben: Hier verbinden wir Urbanität und Lebensqualität mit gutem Städtebau, bezahlbarem Wohnen und aktiver Bürgerbeteiligung“, so Stapelfeldt. «

Hamburgs Heimat für Urbane Produktion

Mit dem Billebogen schlägt Hamburg ein weiteres Zukunftskapitel auf. Zusammen mit der benachbarten Hafencity und dem künftigen Stadtteil Grasbrook erweitert er Hamburgs innere Stadt zur modernen Metropole am Wasser. Zentral gelegen, per S-Bahn, Fahrrad und Auto in zehn Minuten von der City erreichbar, entstehen hier insbesondere Flächen für Urbane Produktion und zukunftsfähige Arbeitsplätze mitten in der Stadt. In lärmgeschützten Randlagen sind auch Wohnungen möglich.

Eingebettet zwischen der Elbe und Hamburgs drittem Fluss, die Bille, ist der Billebogen ideal für städtisch integrierbare Produktion, innovatives Gewerbe, Forschung, Entwicklung, Start ups und mehr. Der Neue Huckepackbahnhof bildet das elf Hektar große Herzstück mit repräsentativen Adresslagen und Gewerbegebäuden neuen Typs. Für Aufenthalts- und Lebensqualität sorgen die geplante Vielfalt von zusätzlichen Nutzungen sowie Grünzüge, Parks und öffentliche Uferpromenaden.

Ob Unternehmen, Beschäftigte, Nachbarn, Nutzer – die gesamte Stadt und die Metropolregion Hamburg können vom Billebogen profitieren.

Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
eine Tochtergesellschaft der Hafencity Hamburg GmbH
Tel. 040 37 47 26-0 · billebogen@hafencity.com



Forschungsraum für die Zukunft

Hamburg will sein Potenzial als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort ausbauen. Dafür stärkt es wissenschaftliche Exzellenz, Gründerkultur und Innovationstätigkeit. Immobilienwirtschaftlichen Ausdruck findet diese Strategie in zahlreichen neuen Gebäuden.

Um die Kooperation von Wirtschaft und Forschung zu stärken, will Hamburg die Rahmenbedingungen der Innovations- und Start-up-Förderung durch ein Netz von Innovationsparks ausbauen. Die vier im ersten Schritt fokussierten Innovationsparks Altona, Bergedorf, Harburg und Finkenwerder befinden sich bereits in unterschiedlichen Ausbaustufen. Orientiert an den Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkten eines jeweiligen wissenschaftlichen Ankerinstituts sollen je ein Inkubator für Gründer, ein Technologiezentrum für junge, innovative Unternehmen und F&I-Gewerbeflächen für innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen entstehen.

So soll ein Klima geschaffen werden, das anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung fördert und die Vernetzung von Unternehmen mit universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen vorantreibt. „Die Zukunft eines Standortes liegt im erfolgreichen Transfer neuer Ideen und Konzepte auf Basis exzellenter Grundlagenforschung an den Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Forschungs- und Innovationsparks bieten die Chance, unsere herausragenden Köpfe aus Wissenschaft und Wirtschaft zusammenzubringen“, erläutert Katharina Fegebank, Senatorin in der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung.

Bedeutender Teil des Innovationsparknetzes sind auch die privaten Initiativen wie der hit-Technopark und der entstehende Hamburg Innovation Port in Harburg sowie der Health Innovation Port auf dem Philips-Gelände. Mittelfristig sollen weitere Standorte mit Potenzial identifiziert werden.

BAULICHE SITUATION Die Institutionen der Universität Hamburg sind auf rund 272.000 Quadratmeter Hauptnutzfläche in rund 170 Gebäuden untergebracht. Um herauszufinden, welcher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in den kommenden Jahren besteht, hat die Stadt Hamburg als Eigentümer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Mietobjekte und Objekte, für die bereits ein Modernisierungsplan vorliegt, wurden nicht berücksichtigt.

Die Untersuchung erstreckte sich auf 93 Objekte mit rund 201.200 Quadratmeter Hauptnutzfläche. In den kommenden Jahren und Jahrzehnten müssen laut Gutachten bis zu 500 Millionen Euro investiert werden. „Mit den vielen kürzlich eingeweihten Forschungsbauten am Campus in Bahrenfeld sind erste wichtige Schritte zum Abbau des jahrzehntelangen Sanierungsstaus getan. Wir wollen die bau-

lichen Infrastrukturen der Universität als Ganzes flottmachen“, kündigt Senatorin Fegebank an. Ein Konzept zur gesamten Campusentwicklung berücksichtigt auch eine bestmögliche Vernetzung der Campi.

MIN-FORUM UND INFORMATIK-NEUBAU

Die bauliche Neuentwicklung der Universität Hamburg am Campus Bundesstraße geht voran. Die Fakultät Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften (MIN) bekommt mit dem MIN-Forum und dem Neubau für die Informatik zwei neue Gebäude. In den Neubauten an der Sedanstraße und Bundesstraße sollen Hörsäle, Seminarräume, eine zentrale Mensa, eine Standortbibliothek und Büros entstehen. Im gemeinsamen Untergeschoss soll unter anderem ein Datacenter für das regionale Rechenzentrum der Universität Hamburg integriert werden.



Seite 28/29:
Der Neubau des Hamburg
Advanced Research Centre for
Bioorganic Chemistry (HARBOR)
auf dem Forschungscampus
Bahrenfeld

Seite 29:
Links: Neues Zentrum für Klima-
forschung: Das „Haus der Erde“
an der Bundesstraße

Rechts: Das Fraunhofer IWES
wird Betreiber des Prüfstandes
„Large Bearing Laboratory“
in Hamburg-Bergedorf sein.

Der Standort der Universität in Stellingen wird nach dem Umzug der Informatik nach Abschluss der Bauarbeiten an den Campus Bundesstraße aufgegeben. Dadurch wird dort der Weg frei für die Entwicklung der sogenannten Neuen Mitte Stellingen und die Errichtung von neuen Wohnungen.

Die Bauvorhaben am Campus Bundesstraße sollen im Winter 2018/2019 starten; der Mietbeginn ist für Herbst 2022 vorgesehen. Die Realisierung und Finanzierung der Neubauten mit insgesamt rund 19.500 Quadratmeter Hauptnutzfläche ist im Wege des Mieter-Vermieter-Modells mit der Gebäudemanagement Hamburg Gesellschaft (GMH) vorgesehen. Die Gesamtprojektkosten belaufen sich auf 181,4 Millionen Euro.

HARBOR Die Gesamtprojektkosten des Neubaus Hamburg Advanced Research Centre for Bioorganic Chemistry (HARBOR) auf dem Forschungscampus Bahrenfeld belaufen sich auf rund 32 Millionen Euro. Die Realisierung und Finanzierung des Neubaus mit rund 7.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche erfolgt im Mieter-Vermieter-Modell. Das Gebäude soll Mitte 2020 der Universität Hamburg als Nutzer übergeben werden. Mit dem Neubau wurde die städtische Sprinkenhof Gesellschaft beauftragt.

PRÜFZENTRUM FÜR WINDENERGIEANLAGEN

In Hamburg-Bergedorf entsteht bis Ende des Jahres das „Large Bearing Laboratory“, ein Prüfzentrum für Großlager von Windenergieanlagen der nächsten Generation.



HAUS DER ERDE Auf dem Campus an der Bundesstraße erhält die Universität Hamburg ein „Haus der Erde“. Dort können Wissenschaftler diverser Fachbereiche ab Ende 2019 auf rund 22.000 Quadratmeter Nutzfläche Fragen des Klimawandels und seiner Auswirkungen erforschen. Die Realisierung erfolgt im Rahmen eines Mieter-Vermieter-Modells durch die stadtteigene Gesellschaft GMH.

Die Universität wird nach Fertigstellung das Gebäude übernehmen. „Das Haus der Erde ist auch architektonisch besonders: Im Inneren können Labore sowie Büros und Verwaltungsflächen flexibel eingebaut werden. Außen sorgt roter Klinker dafür, dass es sich an die historisch gewachsene Umgebung anlehnt“, stellt GMH-Geschäftsführer Ewald Rowholt, fest.

Es bietet auf rund 1.400 Quadratmeter Nutzfläche Platz für Wissenschaftler und eine 450 Quadratmeter große Prüfhalle. Der neue Standort soll auch den Ausbau der Kooperation mit dem Energie-Campus des Competence Centers für Erneuerbare Energien und Energie-Effizienz (CC4E) der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg erleichtern, der sich in direkter Nachbarschaft befindet. Das Fraunhofer IWES wird Betreiber des Prüfstandes sein und die Infrastruktur gemeinsam mit dem CC4E für anwendungsorientierte Forschung nutzen. Der Neubau wird neben dem Technologiezentrum errichtet. Gebaut werden die Halle und die dazugehörigen Büroflächen von der Sprinkenhof Gesellschaft. «

Gabriele Bobka

Stand der Vernetzung

Die Strategie „Digitale Stadt“ bedeutet: intelligente Verkehrssysteme, Smart City; moderne Hafenorganisation, Smart Port; digitale Infrastruktur der Energieversorgung, Smart Energy.

Der Umsatz auf dem Markt für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf insgesamt 250.000 Quadratmeter. Laut Grossmann & Berger legte er damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14 Prozent zu. Der auf Eigennutzer entfallende Flächenumsatz kletterte um knapp ein Fünftel auf nun 53.500 Quadratmeter. „Das Goodman-Logistikzentrum in Moorburg und das Güterverkehrszentrum Altenwerder sind schon jetzt voll vermietet. Daher ist fraglich, in welcher Größenordnung bis Jahresende weitere Großabschlüsse zur Unterschrift kommen“, erläutert Felix Krumreich, Immobilienberater für Industrie, Lager, Logistik bei Grossmann & Berger. Das Beratungshaus geht daher von einem Jahresendergebnis in Höhe von rund 400.000 Quadratmetern aus.

Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern stellten mit 38 Prozent den höchsten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt vom Segment zwischen 1.000 und 3.000 Quadratmetern mit einem Anteil von 24 Prozent. Mit einem Anteil von 49 Prozent dominierte der Teilmarkt Hamburg Süd die Verteilung des Flächenumsatzes. Die Teilmärkte Umland Süd-West und Hamburg Ost kamen ebenfalls auf zweistellige Anteile von 17 und 16 Prozent. Die am ehesten zu ihrer Nachfrage passenden Flächen fand im ersten Halbjahr ebenso wie im Vorjahr die Branche Logistik/Spedition. Ihr Flächenumsatz legte um 57 Prozent auf 160.100 Quadratmeter zu, ihr Anteil betrug 64 Prozent. „Angesichts der großvolumigen Abschlüsse in Flächen in Neubau-Qualität wurden

44 Prozent der Verträge im ersten Halbjahr 2018 zu Mieten im Segment über 5,51 Euro pro Quadratmeter pro Monat abgeschlossen. Statt zehn Verträgen in dieser Preiskategorie wie im Vorjahreszeitraum waren es nun 26“, erläutert Krumreich. Entsprechend stiegen sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und Umland an. Während die Durchschnittsmiete um 2,1 Prozent auf 4,90 Euro pro Quadratmeter und Monat zulegte, betrug die Steigerung bei der Spitzenmiete 1,7 Prozent auf 5,90 Euro pro Quadratmeter und Monat.

VERKEHR INTELLIGENT GESTALTEN Hamburg treibt seine vor zwei Jahren beschlossene Senatsstrategie für „Intelligente Verkehrssysteme“ (IST) voran. Derzeit laufen 30 Projekte in insgesamt sechs Handlungsfeldern. Eines davon ist die „Teststrecke Automatisiertes und Vernetztes Fahren“. „Autonomes Fahren ist für viele Menschen noch Zukunftsmusik, aber die Technik ist jetzt schon so weit, dass sie unter Realbedingungen eines Metropolen-Verkehrs getestet werden kann. Wir erhoffen uns davon weniger Unfälle, einen effizienteren Verkehr und damit weniger Emissionen“, so Frank Horch, Hamburgs Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Bis zum Jahr 2020 sollen auf rund neun Kilometern in der City ausgewählte Ampeln technisch so erweitert werden, dass sie autorisierten Fahrzeugen die Informationen liefern, die sie zum automatisierten Fahren im aktuell rechtlich erlaubten Bereich benötigen. Im Juli startete in den Stadtteilen Osdorf und Lurup ein neues

öffentliches On-Demand-Shuttle-Angebot der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH) zusammen mit ioki, dem Geschäftszweig der Deutschen Bahn für intelligente On-Demand-Mobilität. Dabei werden Fahrgäste mit ähnlichen Routen automatisch zu Fahrgemeinschaften gebündelt und gemeinsam befördert. Mithilfe einer App können Kunden ihren Shuttle-Service buchen.

AUTONOME E-SHUTTLES Hamburg will sich wirklich zu einer Modellstadt für urbane Mobilität entwickeln. Ab Anfang 2019 startet das Projekt „Hamburg Electric Autonomous Transportation“ (HEAT). Damit soll die Integration autonom fahrender Shuttles in den realen Stadtverkehr untersucht, entwickelt, getestet und umgesetzt werden. Um kein Verkehrshindernis darzustellen, werden die Fahrzeuge schließlich mit bis zu 50 Stundenkilometern unterwegs sein.

Die erste Phase startet auf einer festgelegten Strecke mit einem Testbetrieb ohne Fahrgäste und mit einem professionellen Fahrzeugbegleiter, der bei Bedarf unmittelbar eingreifen kann. In der nächsten Phase werden erstmals Fahrgäste mitgenommen, weiterhin wird ein Begleiter an Bord sein. Bis zum Jahr 2021 soll ein komplett autonomer Betrieb erfolgen. Die Erprobungsstrecke für die emissionsfreien Elektrobusse wird in der Nähe zur Elbphilharmonie liegen, insgesamt 3,6 Kilometer lang sein und neun Haltestellen umfassen.

DIGITALER BAHNBETRIEB In Hamburg wird deutschlandweit die erste Pilotstrecke für automatisierte S-Bahnen eingerichtet. Bis Herbst 2021 sollen vier hochautomatisierte Züge digital gesteuert auf einer Teststrecke in der Elbmetropole verkehren. Hierfür wird ein 23 Kilometer langer Streckenabschnitt auf der S-Bahn-Linie 21 – zwischen den Stationen Berliner Tor und Bergedorf/Aumühle – für das hochautomatisierte Fahren eingerichtet. Parallel dazu werden vier Fahrzeuge mit der erforderlichen Technik ausgerüstet. Die entstehenden Kosten in der Höhe von 60 Millionen Euro teilen sich die drei Partner Stadt Hamburg, Siemens und die Deutsche Bahn.

Die Steuerung der vier Fahrzeuge erfolgt via Funksignal. Bei allen Fahrten in dem Streckenabschnitt ist weiterhin ein Triebfahrzeugführer an Bord. Dieser greift jedoch zukünftig nur noch ein, wenn Störungen auftreten. Nach der Pilotphase ist geplant, das gesamte Streckennetz der S-Bahn in der Hansestadt zu digitalisieren. Ziel ist es, einerseits eine engere Taktung der Fahrzeuge auf gleichen Streckenabschnitten sowie andererseits eine verbesserte Pünktlichkeit zu erreichen. Langfristig soll ganz Deutschland auf den digitalisierten Bahnbetrieb umgestellt werden.

AUTONOMES PARKEN Am Hamburger Flughafen testet die Stadt autonomes Parken. Das Projekt ist Teil der Mobilitätspartnerschaft zwischen dem Volks-

wagen-Konzern und der Stadt Hamburg. Ziel ist es, dass die Nutzer den Parkplatz am Hamburg Airport bequem von zuhause per App buchen und ihr Auto einfach am Eingang des Parkhauses abgeben. Am Flughafen angekommen, sucht sich das Fahrzeug einen freien Parkplatz, je nach Bedarf an einer E-Ladesäule. Möglich machen das einfache im Parkhaus angebrachte Bildmarker, an denen sich die Fahrzeugsensoren orientieren. Während der Fahrzeugbesitzer auf Reisen ist, werden bestellte Pakete in den Kofferraum des Fahrzeugs geliefert, die Reinigung hängt frischgewaschene Kleidung direkt ins Fahrzeug. Nach der Rückkehr von seiner Reise sendet der Fahrer einen Hinweis per App. Das Fahrzeug ist dann kurze Zeit später am Ausgang

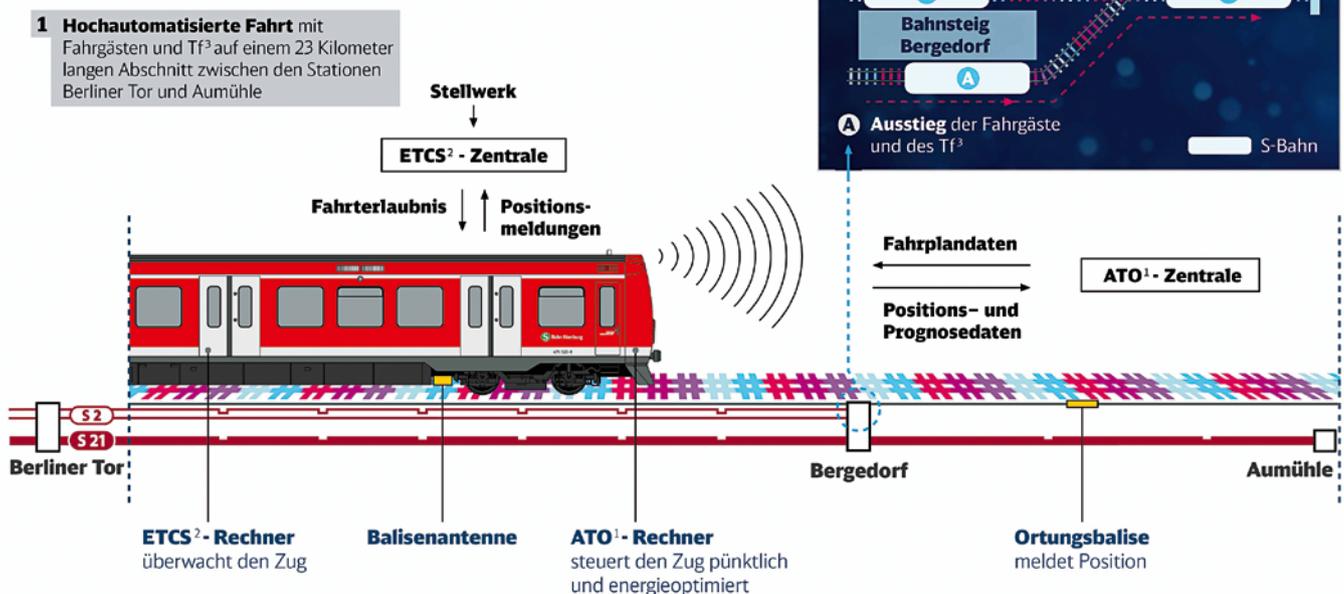
des Parkhauses bereit zur Heimfahrt. Auch die Abrechnung erfolgt per App. Als erster Flughafen Deutschlands stellt der Hamburg Airport Gassen im Parkhaus des Terminals 2 für die Testphase zur Verfügung. Der finale Vorteil: Autonom parkende Autos benötigen weniger Platz zum Parken. Kein Fahrer muss aus- oder einsteigen. So hätten Fluggäste in Zukunft mehr Parkplätze direkt am Flughafen.

ERNEUERUNG VON VORFELD 1 Im Jahr 2017 nutzten 17,62 Millionen Passagiere den Hamburger Flughafen, 8,6 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Mit Neuerungen wie dem Hamburg Welcome Center, modern umgestalteten Wartebereichen und den flexiblen Gepäckautomaten Self-Bag- »

DIGITALE SCHIENE DEUTSCHLAND

S-Bahn Hamburg rollt digitalisiert

Pilotprojekt für die „Digitale Schiene Deutschland“: Ab 2021 rollen auf einem Abschnitt der Hamburger S-Bahn vier Triebzüge hochautomatisiert in ATO¹ over ETCS²-Technologie (1) und werden in der Station Bergedorf vollautomatisch bereitgestellt (2).



¹ATO - Automatic Train Operation

²ETCS - European Train Control System

³Tf - Triebfahrzeugführer

Quelle: Deutsche Bahn AG, 07/2018

Drop hat der Flughafen Service und Komfort für die Passagiere weiterentwickelt. Zwischen 2016 und 2020 erfolgt am Flughafen bei laufendem Betrieb die grundlegende Erneuerung des Hauptvorfeldes (Vorfeld 1) auf einer Fläche von 330.000 Quadratmetern. Die rund 120 Millionen Euro teure Investition wird notwendig, da die Nutzbarkeit der 40 bis 60 Jahre alten Betonflächen auf absehbare Zeit aufgebraucht sein wird. Die Flugzeuge werden auf der neuen Fläche besser und leiser rollen.

Der fünfte Bauabschnitt auf dem Vorfeld 1 war rund 58.000 Quadratmeter groß und befand sich vor dem nördlichen Pier-Bereich. Drei Fluggastbrücken („Finger“) konnten vorübergehend nicht genutzt werden. „Mit dem erfolgreichen Abschluss der Bauphase 5 haben wir eine ganz besondere Herausforderung gemeistert, da neben einem Vorfeldabschnitt auch die angrenzenden Rollwege erneuert wurden, die zum Start- und Landebahnsystem führen“, erklärt David Liebert, Bereichsleiter Real Estate Management am Hamburg Airport.

AIRBUS ERÖFFNET VIERTE MONTAGELINIE

Airbus expandiert und hat hierzu eine vierte Montagelinie für die A320-Familie im Hamburger Werk realisiert. Mit digitalen Technologien und einer flexibleren industriellen Organisation unterstützt die Anlage den Hochlauf des Single-Aisle-Programms auf eine Produktionsrate

von monatlich 60 Flugzeugen bis Mitte 2019. „Mit der Einweihung unserer neuesten und modernsten Montagelinie für die A320-Familie schlagen wir ein neues Kapitel der effizienten digitalen Flugzeugfertigung auf. Wir können unsere Flugzeuge so noch effizienter bauen und erfüllen damit eine wichtige Voraussetzung für höhere Produktionsraten“, erklärte Guillaume Faury, President von Airbus Commercial Aircraft.

Für die Flugzeuge der A320neo-Familie hat Airbus neben der neuen Montagelinie in Hamburg auch ein vergrößertes und modernisiertes Auslieferungszentrum für die A320-Familie eröffnet.

INTERKOMMUNALES GWERBEGBEIT Die Metropolregion Hamburg ist aufgrund der zentralen Lage und dem hohen Verdichtungsraum bei Unternehmen gefragt. Gewerbeflächen treten in Konkurrenz mit anderen Nutzungsarten. Entsprechend knapp sind diese Flächen in verkehrsgünstigen Lagen. Die schleswig-holsteinische Gemeinde Stapelfeld und der Hamburger Bezirk Wandsbek wollen daher zwischen Rahlstedt und der Anschlussstelle Stapelfeld gemeinsam neue Gewerbegebiete erschließen. Mit dem „Minerva Park“ und dem „Victoria Park“ entstehen 26,5 Hektar Gewerbefläche im Bezirk Wandsbek und rund 13 Hektar auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld. „Das neue Gewerbegebiet ist ein Vorzeigeprojekt für die Metropolregion, das gemeinsam mit

dem Kreis Stormarn, den Gemeinden, der Staatskanzlei in Kiel und der Freien und Hansestadt Hamburg vorbereitet wurde. Die Entscheidung für einen gemeinsamen Gewerbepark zeigt, wie gut Hamburg mit den Gemeinden im Umland zusammenarbeitet. Hier in Wandsbek und Stapelfeld wollen wir den Charakter der Landschaft erhalten. Hier soll ein hochwertiges Gewerbegebiet mit sehr viel Grün entstehen und auch die Landschaft im Umfeld für die Menschen vor Ort zusätzlich aufgewertet werden. Das ist ein positives Beispiel dafür, wie Gewerbeentwicklung im 21. Jahrhundert aussieht“, berichtet Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

Ein gemeinsames länderübergreifendes Gutachten ergab, dass an dieser Stelle ein grenzüberschreitendes Gewerbegebiet in dieser Größe sinnvoll ist, um die Nachfrage zu befriedigen und Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen. Parallel wurde die Qualifizierung des Landschaftsraums als Ausgleich beschlossen.

AMAZON KOMMT Der US-Handelsriese Amazon plant im Hamburger Hafen ein 18.000 Quadratmeter großes Verteilzentrum für bis zu 220 Mitarbeiter. An der Peutestraße sollen Pakete aus Amazons europäischem Liefernetzwerk für den Stadtraum Hamburg und die Bereiche südlich der Elbe sortiert werden. „Ziel unserer Hafenentwicklung ist es, Ladung durch die Erhöhung der Wertschöpfungsintensität innerhalb der Lieferkette stärker an den Standort zu binden. Schon in unserem Hafenentwicklungsplan haben wir gesagt, dass das sowohl durch industrielle Ansiedlungen als auch durch eine größere Wertschöpfungstiefe logistischer Dienstleistungen geschehen kann. Die Ansiedlung von Amazon ist das beste Beispiel dafür“, so Hamburgs Wirtschaftssenator Frank Horch.

Realisiert wird das Logistikzentrum von Goodman. „Der Standort ist daher eine sinnvolle Erweiterung unseres Portfolios in Hamburg“, sagt Christof Prange, Head of Business Development von Goodman in Deutschland. «



Bis 2020 erfolgt am Flughafen bei laufendem Betrieb die grundlegende Erneuerung des Hauptvorfeldes auf einer Fläche von 330.000 Quadratmetern.

Gabriele Bobka

B2.430 Metropolregion Hamburg

Aus der Metropolregion Hamburg bereichern **63 Unternehmen und Institutionen** den großen **Gemeinschaftsstand in Halle B2, Standnummer 430**. „Future Hamburg“ ist seine Leitidee. Hamburgs Zukunftsorte zeichnen sich durch die enge Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft aus. Sie bilden den Nährboden für innovative Produkte, Prozesse und Technologien. Die unten stehenden Firmen der Elbmétropole stehen für individuelle Terminabsprachen zur Verfügung. Pflichttermin ist der Hamburg/HafenCity **Empfang am 9. Oktober um 14:00 Uhr mit Dr. Dorothee Stapelfeldt**, der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

PREMIUM-PARTNER

BECKEN

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

Dr. Helmut Greve Bau- und Boden AG
Klaus C. Rohde,
info@greve-bau-boden.de

**Freie und Hansestadt Hamburg/
Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen**
Birgit Bialas,
birgit.bialas@lig.hamburg.de

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

HafenCity Hamburg GmbH
André Stark,
stark@hafencity.com

Hamburger Sparkasse AG
Stefan Schoenherr,
stefan.schoenherr@haspa.de

HANSAINVEST Real Assets GmbH
Annika Voigtländer, annika.voigtlaender@hansainvest-real.de

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

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

Quantum Immobilien AG
Nicole Whitaker,
nw@quantum.ag

LOGO-PARTNER

AECOM Deutschland GmbH
Jost Kreussler,
jost.kreussler@aecom.com

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

**gmp Architekten von Gerkan,
Marg & Partner**
Kristina Loock, kloock@gmp-architekten.de

Hamburg Invest
Uta Stammer,
uta.stammer@hamburg-invest.com

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

AUSSTELLER

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

Aurelis Real Estate Service GmbH,
Torsten Wollenberg, torsten.wollenberg@aurelis-real-estate.de

AVW Immobilien AG,
Dirsko von Pfeil,
vpfeil@avw-ag.de

**BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUSEN
Rechtsanwälte**
Dr. Marc Biebelheimer,
ExpoReal@BRL.de

BEHRENDT GRUPPE GMBH & CO. KG
Dr. Gerd Niklas Köster,
gn.koester@behrendt.hamburg

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

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Michael Daase,
m.daase@bpd-de.de

**Deutsche Immobilien-
Entwicklungs GmbH**
Ilka Thomsen
i.thomsen@deutscheimmobilien.de

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

Lorenz Gruppe GmbH
Stefani Schroeder,
schroeder@Lorenz.Hamburg

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

TAS Projektentwicklung GmbH
Stephan Oelze,
info@tas-kg.de

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

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

EUROPA-CENTER AG
Ralf Jörg Kadenbach,
kadenbach@europa-center.de

Exporo AG
Nico Bommrowitz,
n.bommrowitz@exporo.com

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

GARBE Unternehmensgruppe
Janina Lange,
j.lange@garbe.de

German Finance GmbH
Thorsten Gössel,
t.goessel@germanfinance.com

Hamburg Innovation Port
Kathrin Staehelin,
kathrin.staehelin@hchagemann.de

Hamburg Port Authority AöR
Marcel Ewald,
marcel.ewald@hpa.hamburg.de

**Hamburg Team Gesellschaft für
Projektentwicklung mbH**
Christoph Kleiner,
office@hamburgteam.de

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

Hamburger Volksbank
Wolfgang Voß,
exporeal@hamvoba.de

HanseMerkur Grundvermögen AG
Malte Andes,
malte.andes@hmg.ag

HC Hagemann real estate GmbH
Kathrin Staehelin,
kathrin.staehelin@hchagemann.de

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

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

**LIP Ludger Inholte Projektentwick-
lung GmbH & Co. KG**
Michael Jordan,
michael.jordan@l-i-p.de

meravis Immobiliengruppe
Manfred Hofmann,
m.hofmann@meravis.de

**NORD PROJECT Immobilien und
Beteiligungsgesellschaft mbH**
Jürgen Paul,
juergen.paul@np-immobilien.de

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

**Rechtsanwaltskanzlei Oberthür &
Partner**
Dr. Kaspar Henrik Möller,
info@oberthuer.de

Richard Ditting GmbH & Co. KG
Christian F. Linsmeier,
christian.linsmeier@ditting-bau.de

**Robert C. Spies Gewerbe
und Investment GmbH & Co. KG**
Marc Antonio Unverzagt,
m.unverzagt@robertcspies.de

SCHULTZ Gruppe GmbH
Axel Schultz,
info@schultz-gruppe.de

SENECTUS GMBH
Torsten Rieckman,
t.riemann@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
Team Anlage/Investment,
jku@stoeben-wittlinger.de

Süderelbe AG
Olaf Krüger,
krueger@suederelbe.de

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

VÖLKE COMPANY-Group
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

Die Welt im Kleinen

Das Miniatur Wunderland ist die größte Modelleisenbahnanlage der Welt. Die Welt im Maßstab 1:87 wächst seit ihrer Eröffnung 2001 stetig und lockt jährlich über eine Million Besucher in die Speicherstadt. Nun ist auch der Abschnitt Venedig eröffnet.



Links: Im Miniatur Wunderland erstrahlt auch die Hamburger Elbphilharmonie.

Rechts: Die Brüder Frederik und Gerrit Braun mit ihrem Miniatur-Venedig

Alles begann im Juli 2000. Frederik Braun schlenderte durch die Gassen Zürichs und stieß dabei auf ein Modellbahngeschäft. Das ließ starke Kindheitserinnerungen in ihm aufleben. Daraufhin reifte ein vergessener Traum hin zur Wirklichkeit. „Wir bauen die größte Modelleisenbahn der Welt“, verkündete er noch am selben Tag seinem Zwillingenbruder Gerrit. Allerdings kostete das bei jenem noch einiges an Überzeugungsarbeit.

Auch das Umfeld der beiden Brüder stand der Idee sehr kritisch gegenüber. Bruder Gerrit: „Wahrscheinlich hätten wir zu dieser Zeit mehr Zustimmung für den Bau von Transportzeppelin, einer Tamagotchi-Ausstellung oder eines neuen Faxgerätes bekommen.“ Daher stand von Anfang an fest, dass der Umgang mit Modelleisenbahnen quasi neu erfunden werden musste. Und so reifte die Grundidee des Wunderlandes. Es sollte keine Anlage hinter Glasscheiben entstehen, sondern eine liebevoll gestaltete Modellwelt, in der Züge nur eines von vielen Highlights sind. „Unser Wunsch war es, eine Welt zu bauen, die gleichermaßen Männer, Frauen

und Kinder zum Träumen und Staunen animiert“, erklärt Gerrit Braun. Gemeinsam mit ihrem Vater Jochen Braun und ihrem langjährigen Partner Stephan Hertz gründeten sie 2001 das Miniatur Wunderland. Die künstlerische Leitung des Modellbaus übernahm Gerhard Dauscher.

PHANTASIE OHNE GRENZEN Mit 795.000 Arbeitsstunden und 21 Millionen Euro Baukosten bietet das Miniatur Wunderland 15.400 Meter Gleise, 265.000 liebevoll in Szene gesetzte Figuren, sich durch Landschaften bewegend Autos und Schiffe und sogar Flugzeuge, die am Knuffingen Airport im Minutentakt starten. 389.000 LEDs sorgen, gepaart mit einer eigens entwickelten Lichtsteuerung, für eine annähernd perfekte Tag- und Nachtsimulation. Alleine im vergangenen Jahr zählte dieser Publikumsmagnet 1.400.664 Besucher, 360 Mitarbeiter gehören mittlerweile zum Unternehmen.

„Wir werden immer weiterbauen. Die Welt bietet noch so unendlich viele spannende Landschaften“, beschreibt Frederik Braun seinen Blick auf die Zukunft. Dazu

seien allerdings weitere Flächen notwendig. Momentan sieht die Ausbauplanung bald rund 3.000 Quadratmeter an neuer Fläche auf der anderen Fleetseite vor. Über eine Brücke soll es dann nach Monaco, Großbritannien und Frankreich gehen.

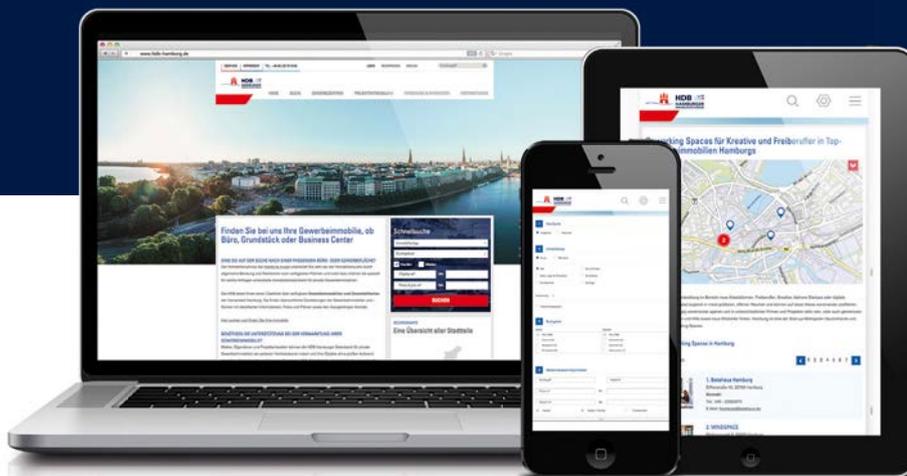
TRAUMSTADT VENEDIG Im Februar 2018 wurde der neun Quadratmeter große Venedig-Abschnitt eröffnet. Über 35.000 Stunden investierten bis zu 60 Wunderland-Mitarbeiter in die Kulisse des italienischen Weltkulturerbes mit seinen verwinkelten Gassen, Kanälen, Gondeln und Palazzi. Den beginnenden Verfall der Gebäude durch das regelmäßige Hochwasser realitätsgetreu abzubilden, war dabei eine echte Herausforderung für die Wunderland-Architekten. „Mit einem rekordverdächtigen Quadratmeterpreis von weit mehr als 100.000 Euro war Venedig wahrlich kein Schnäppchen. Doch in jedem Winkel der Miniatur steckt so viel Liebe – das lässt sich in Zahlen gar nicht bemessen“, resümiert Frederik Braun. «

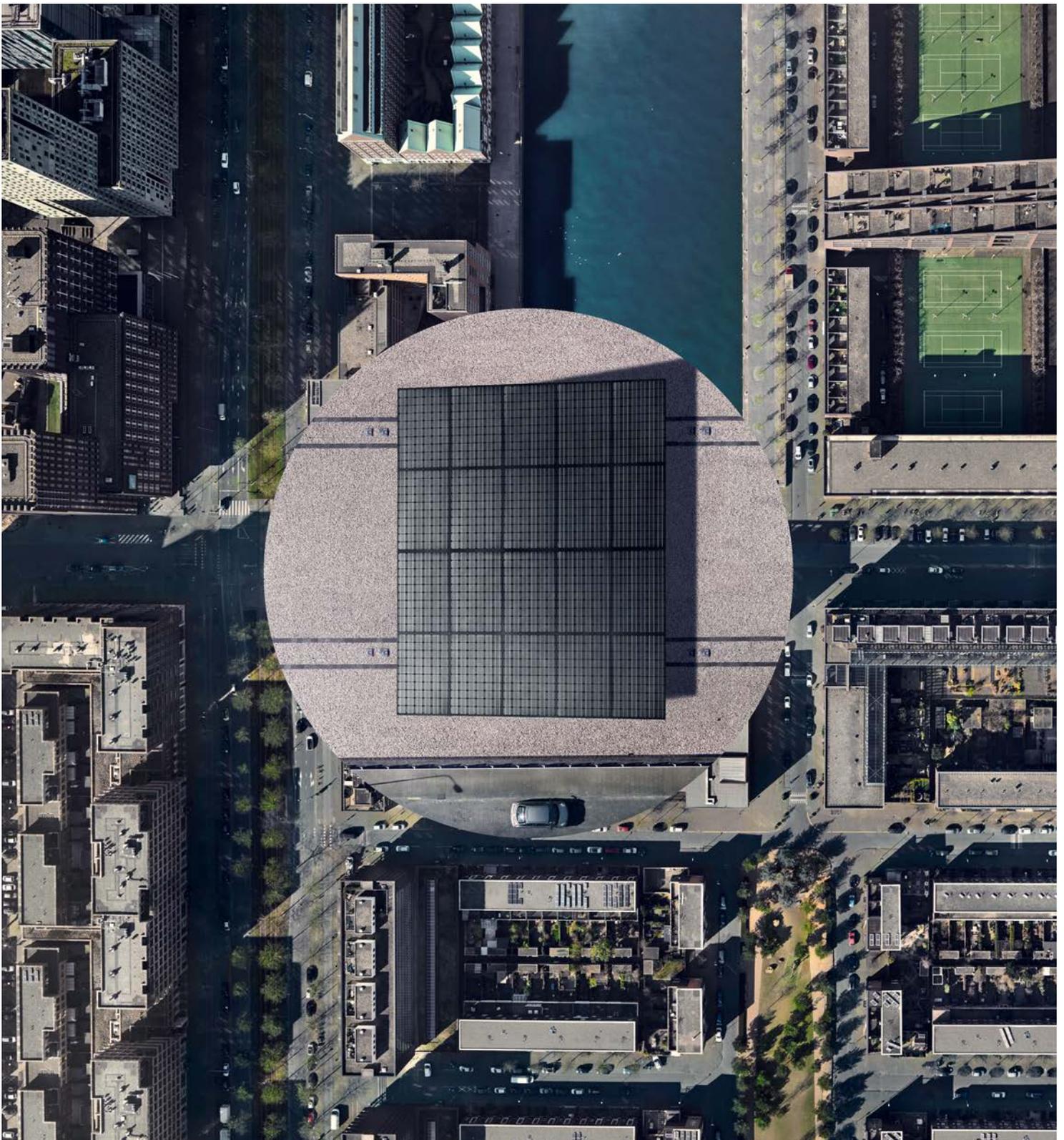
Gabriele Bobka

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. Eine digitale Standortkarte „Standorte im Überblick“ bietet eine umfassende Aufstellung von über 100 Hamburger Projektentwicklungen. 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. Startups und ihre Teams erhalten mit einer neuen Übersicht über alle Coworking-Spaces in Hamburg erweitert eine interaktive Übersicht zu allen Coworking-Spaces und Business Centern in der Stadt.

www.hdb-hamburg.de
oder Code scannen ▶





Ihre Energielösung vor Ort.

Als Schlüssel für ein nachhaltigeres Leben bietet Vattenfall der Immobilienwirtschaft mit InHouse eine ganzheitliche Energielösung aus einer Hand. Sie umfasst Wärme, Strom, elektrisches Laden für Fahrzeuge und digitale Abrechnungen. InHouse ist ein weiterer Schritt, um inner-

halb einer Generation ohne fossile Brennstoffe auszukommen.

Begleiten Sie uns auf dem Weg dorthin:
vattenfall.de/fossilfrei

VATTENFALL 