

In Hamburg drehen sich die Baukräne

Die Hansestadt lockt mit spektakulären Projekten

hc. HAMBURG, 2. August. Die Hansestadt liegt nach einem überdurchschnittlich guten Investmentjahr auch 2007 in der Gunst der Immobilieninvestoren weit vorn. Das hängt nicht nur mit dem stabilen Markt zusammen, sondern auch mit der Tatsache, dass sich in Hamburg einiges getan hat. Dabei geizt die Hansestadt nicht mit Superlativen. Mit der publikumswirksamen und intensiv diskutierten HafenCity entsteht eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete in Europa. Auch befindet sich der erste Business Improvement District in der Einkaufsstraße Neuer Wall und in Sichtweite mit 30 000 Quadratmeter Verkaufsfläche eine der größten innerstädtischen Einkaufspassagen – die Europa Passage.

Wer heute durch die Hansestadt fährt, sieht Baugruben und Baukräne. Die Schöne im Norden feilt an ihren Fassaden und will noch attraktiver werden. „Das Erscheinungsbild der Stadt hat sich stark verändert“, sagt Christoph Ringleben, Geschäftsführer bei dem Hamburger Maklerunternehmen Colliers Grossmann & Berger. Internationale Investoren schätzen die elegante Bürgerstadt mit ihrem prosperierenden Hafen. „Die Stimmung ist gut“, beschreibt auch Frank Freitag, Leiter Bürovermietung bei dem Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL), in Hamburg die Lage. Mit 300 000 Quadratmetern konnten im ersten Halbjahr 2007 ungefähr 45 Prozent mehr Büroflächen vermietet werden als im Vorjahr, berichtet er. Herausragend sei die gerade erfolgte Unterschrift unter einen Vertrag über 43 000 Quadratmeter des Germanischen Lloyd. Der Immobilienspezialist erwartet, dass der Büroflächenumsatz in diesem Jahr deutlich über einer halben Million Quadratmetern liegen wird. Die Leerstandsquote bleibe trotz zunehmender Fertigstellungen unter 8 Prozent und sei damit die niedrigste unter den fünf großen deutschen Immobilienhochburgen. „Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal hintereinander stabil geblieben und liegt in der Innenstadt bei 22 Euro je Quadratmeter. Bis Ende des Jahres könnte sie auf 23 Euro steigen“, meint der Fachmann.

Auch der Investmentmarkt entwickelt sich weiterhin erfreulich. Nach Erhebungen von Colliers Grossmann & Berger wurden im ersten Halbjahr 2007 Immobilien für 1,5 Milliarden Euro in Hamburg gehandelt. Christoph Ringleben geht davon aus, dass wie im Vorjahr auch 2007 die 4-Milliarden-Euro-Grenze überschritten wird. Zu den größten Abschlüssen zählte der Verkauf des XXL-Portfolios Dieter Becken für 650 Millionen Euro an Morgan Stanley, und das Kaufmannshaus wechselte für 85 Millionen Euro den Besitzer. Trotz gestiegener Zinsen und Kaufpreiskriterien und damit sinkender Spitzenrenditen, die bei 4,6 Prozent liegen, sei der von vielen erwartete massive Einbruch nicht erfolgt, sagt Axel Steinbrinker, Investment-

spezialist bei Colliers Grossmann & Berger. „Wir rechnen damit, dass die dynamische Investmententwicklung noch bis Mitte 2008 anhält. Die Preise dürften vor allem in den bevorzugten Lagen Innenstadt, HafenCity und City-Süd noch leicht anziehen und dann auf hohem Niveau stabil bleiben.“

Wie im vergangenen Jahr dominieren auch 2007 ausländische Investoren das Markgeschehen, sagt Markus Berning, Leiter Capital Markets bei JLL Hamburg. Vor allem Käufer aus Großbritannien, den Vereinigten Staaten und Australien seien auf der Suche nach interessanten Objekten. „Daneben treten auch Skandinavier als wichtige Käufergruppe auf“, sagt Berning. „Meist handelt es sich um dänische Privatinvestoren, die eher kleinere Volumina mit Kaufpreisen um die 10 Millionen Euro erwerben.“ Nicht kurzfristige Renditeorientierung,

Hochtief aktiv

Zu den aktivsten Bauherren in Hamburg gehört die Hochtief Projektentwicklung. Das Unternehmen habe die Hansestadt zu einem ihrer wichtigsten Zielmärkte erklärt, sagte Rainer Eichholz, Sprecher der Geschäftsführung, auf einer Pressekonferenz in Hamburg. Bei aller Diversifizierung und Internationalisierung bleibe Deutschland wesentlicher Bestandteil des Geschäfts. Dabei profitiere Hochtief Projektentwicklung von dem großen Interesse ausländischer Investoren am Standort Deutschland, ergänzt Geschäftsführer Joachim Wieland. So seien allein im vergangenen Jahr 84 Prozent der Kunden des Unternehmens internationaler Herkunft. „So haben wir das Hamburger Projekt consense7 an einen spanischen Investor verkauft“, berichtet Wieland.

sondern die Immobilie und ihr Wertsteigerungspotential stünden im Mittelpunkt. Die Nachfrage nach Anlageobjekten übersteige das Angebot in etwa um das Vierfache. So finden längst auch Gebäude ohne Vorvermietung ihre Käufer. „Die Investoren haben großes Vertrauen in den Hamburger Markt“, sagt Berning. Gekauft würden vor allem Büros, aber auch Einzelhandelsobjekte und Logistikkimmobilien, wobei das Angebot in diesen Segmenten deutlich überschaubar ist. Davon profitierten nicht zuletzt die Projektentwickler.

Das große Interesse des Unternehmens basiert auf harten Fakten. „Als wichtigstes Außenhandels- und Logistikzentrum Deutschlands zählt Hamburg zur Drehscheibe für den Handel zwischen Fernost und Mitteleuropa sowie zunehmend auch für Osteuropa“, sagt Stefan Spilker, Leiter der Niederlassung

Nord von Hochtief Projektentwicklung. Zudem habe sich durch den Bau der HafenCity ein großes Potential für individuelle Flächennutzung ergeben. „Auch durch den Bau der Elb-Philharmonie setzt Hamburg erneut ein Zeichen für herausragende Architektur und Lebensqualität“, meint Spilker. Derzeit baut Hochtief die neue Deutschlandzentrale für Unilever und den Marco Polo Tower am Strandkai in der HafenCity.

Zu den größten Projekten des Unternehmens in Hamburg zählt eine Quartiersentwicklung im Stadtteil Barmbek. Gemeinsam mit den Partnern Hamburg Team und der Hamburger Sparkasse hat Hochtief Projektentwicklung das 13 Hektar große Gelände des ehemals hier beheimateten Allgemeinen Krankenhauses Barmbek aufgekauft. Auch das Nutzungskonzept für das Grundstück mit seinem zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Bestand ist entwickelt. Das „Quartier 21“ soll ein lebendiger Raum mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Erholen für alle Altersklassen werden, berichtet Spilker. Etwa 400 Wohnungen werden hier bis zum Jahr 2012 entstehen, wobei ein Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbau durch Errichtung von Zinshäusern für Investoren liegt. Vermietete Wohnimmobilien sind in Hamburg durchaus gefragt. Das hat die Preise für Zinshäuser in die Höhe getrieben, wie Colliers Grossmann & Berger berichtet. Derzeit liegen die Kaufpreise ungefähr zwei Jahresmieten über denen des Jahres 2005, heißt es. Vor allem dänische Käufer locken die im Vergleich zu ihren Heimatmärkten hohen Renditen und die Hoffnung, dass die Preise noch kräftig steigen.

Damit Hamburg als Wohnstandort attraktiv bleibt, hat der Hamburger Senat kürzlich die ersten Eckpunkte für ein Gesetz festgelegt, mit dem zukünftig sogenannte Housing Improvement Districts (HID) eingerichtet werden können. Dabei schließen sich Grundstückseigentümer zu privaten Initiativen zusammen, um gemeinsam ihr Quartier zu verschönern. Pilotprojekt in Hamburg ist die Großwohnsiedlung Steilshoop. „Mit den HIDs schaffen wir ein wichtiges Instrument, das Eigentümer bei ihrer Eigeninitiative unterstützt und begleitet. Ein Ziel ist es, dass Eigentümer und Mieter ihr direktes Umfeld attraktiv gestalten und sich mit ihrem Stadtteil identifizieren“, sagte Stadtentwicklungssenator Axel Gedaschko.

Das Gesetz, auf dessen Grundlage eine finanzielle Abgabe von allen Eigentümern eingezogen werden kann, soll Anfang 2008 in Kraft treten. Bei dem Pilotprojekt Steilshoop geht es vor allem um die Pflege des öffentlichen Raums. Das HID-Steilshoop wird von Vertretern der Hamburger Wohnungswirtschaft, dem Bezirk Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vorbereitet. Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt bis Mitte 2008 von der HafenCity Universität.