

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

HILFREICHES NETZWERK



Philip Bonhoeffer

Geschäftsführender Gesellschafter
Lizenzpartner Engel & Völkers
Hamburg Alster + Projektvermarktung

Hamburg verfolgt seit Jahren eine gezielte städtebauliche Strategie mit der Verdichtung gewachsener Quartiere, aber auch mit der Gestaltung neuer Standorte, allen voran die Hafencity. Für Projektentwickler bieten sich damit vielfältige Möglichkeiten, Projekte für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln, für Singles, Familien oder Senioren, für Mieter, Eigennutzer oder Anleger.

Aufgrund dieses Immobilienbooms und dem stark

wachsenden Anteil an Kapitalanlegern, die in Immobilien investieren, ist der Fokus auf Hamburg auch von außerhalb signifikant größer geworden. Natürlich spielt die Hafencity mit ihren vielen Neubauprojekten eine große Rolle, da Kapitalanleger gerade auch auf die Hafencity reflektieren. Einerseits, weil sie über die Hamburger Landesgrenzen hinaus überregional bekannt ist und sie für Hamburg steht. Andererseits sie auch durch den Wasserbezug lagemäßig über jeden Zweifel erhaben ist und dadurch naturgemäß für eine gute Vermietbarkeit sorgt.

Dieser Entwicklung zum Trotz wäre es naiv, sich ausschließlich auf die gängigen Online-Immobilienportale zu verlassen, um Kunden für Neubauprojekte zu begeistern. Der Schlüssel für die gelungene Vermarktung ist ein über Jahrzehnte gewachsenes überregionales Netzwerk einer starken Marke in Verbindung mit einem durch und durch professionellen Immobilienvertrieb.

Diese Verbindungen geben den Suchinteressenten zudem die Chance, ihr Kapital zu streuen und an mehr als einem Standort zu investieren und trotzdem die Geschäfte innerhalb des Netzwerks in einer Hand zu lassen.

Bisher war der Fokus dieser überregionalen Suchinteressenten eher auf Wohnungen in absolut unvergleichlichen Objekten und Lagen, wie beispielsweise der Elbphilharmonie, die mit ihrer Strahlkraft immer wieder diese Kundenklientel auf sich aufmerksam macht. Heute richtet sich das Interesse aufgrund der starken Nachfrage eher auf ein breiteres Spektrum an Neubauprojekten.

So kaufte z. B. erst kürzlich ein internationaler deutscher Sportstar zur Anlage in einem Projekt in der Hafencity, der sich dank dieses Netzwerks und seiner überregionalen Ausrichtung auf seiner deutschlandweiten Suche nach Anlageimmobilien bestens betreut fühlte.



BAUUNTERNEHMEN IM NORDEN UNTER DRUCK

MATERIAL WIRD KNAPP

Die norddeutsche Wohnungswirtschaft ist unter Druck: Auf den Baustellen im Norden gehen die Baumaterialien aus. Holz, Stahl und Dämmstoffe werden knapp. Das belegt eine Umfrage des Landesverbands Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) unter seinen Mitgliedern.

81 Prozent der befragten Bau-

träger, Bestandhalter und Verwalter sagen, dass sie aktuell mit Lieferengpässen zu kämpfen hätten. Insbesondere fehlen Holz, Dämmmaterialien und Stahl. Davon seien sowohl der Rohbau als auch der Innenausbau sowie der Bau der Außenanlagen betroffen. Bei 45 Prozent der Baustellen kommt es aufgrund der Materialknappheit schon jetzt zu Verzögerungen. 30 Prozent der Unternehmen geben an, dass sie bereits die geplanten Fertigstellungszahlen gefährdet sehen.

„Wir haben in Hamburg das ehrgeizige Ziel, 10.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen“, sagt Sönke Struck, der Vorstandsvorsitzende des BFW Landesverbands Nord. „Das

wird schwierig, wenn die Baustellen weiter auf wichtige Rohstoffe warten müssen. Hinzu kommt, dass die Verknappung zu einem weiteren Preisanstieg führt. Dies trifft die Unternehmen hart, denn die Spielräume für den Wohnungsbau sind längst ausgeschöpft.“

Die Rohstoffknappheit betrifft nicht nur die Baustellen in Norddeutschland. Bundesweit melden fast 90 Prozent der befragten BFW-Mitgliedsunternehmen, dass es auf ihren Baustellen Engpässe gebe. „Unsere Unternehmen machen sich aktuell große Sorgen. Fest geplante Übergabetermine sind in Gefahr, Finanzierungspläne kommen ins Schwanken. Schon jetzt liegt der Verzug auf vielen

Baustellen bei zwei bis vier Wochen“, erklärt Andreas Ibel, der Präsident des BFW-Bundesverbands.

Experten führen die Engpässe bei Holz, Stahl sowie Dämm- und Kunststoffen unter anderem auf die stark gestiegene Nachfrage aus China und den USA zurück. Gleichzeitig ging die Produktion von Bauholz in Deutschland unter anderem wegen der Dürresommer in den vergangenen Jahren zurück.

Zum Problem der Materialengpässe kommen die steigenden Preise. „Innerhalb weniger Monate sind die Preise für viele Baustoffe geradezu explosionsartig gestiegen“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Die Medien haben in den vergangenen Tagen über die Verteuerung von Holz berichtet. Doch Holz ist nur die Spitze des Eisbergs. Es ist alles noch viel schlimmer. Die Kalkulationen laufen völlig aus dem Ruder und die Erreichung der diesjährigen Wohnungsbauziele rückt in weite Ferne.“

Informationen aus der Wirtschaft zufolge stieg seit September 2020 der Preis allein für Dämmstoffe um 50 Prozent, für Betonstahl um 30 Prozent und für Rigips gar um 170 Prozent. „Bei mehreren Gewerke konnten unsere Unternehmen zuletzt keine Festpreise mehr vereinbaren“, berichtet Breitner. Einige Unternehmen hätten mit Bauun-

ternehmen inzwischen Vereinbarungen mit einer teilweisen Offenlegung der Kalkulation vereinbart. „Das heißt: Die Bauunternehmen legen ihre Einkaufspreise für Baustoffe, die Grundlage ihrer Kalkulation waren, offen. Hinterher wird die Differenz zu den während des Bauvorhabens tatsächlich gezahlten Preisen zusätzlich vergütet.“ Auf anderem Wege sei in einigen Bereichen keine Auftragsvergabe mehr möglich. Die VNW-Wohnungsunternehmen klagen zudem über massive Lieferengpässe bei Grundstiel-Leitungen (KG-Rohre), bei Dämmstoffen unterhalb der Sohle und im Verblendbereich, so Breitner weiter. Betroffen seien ferner chemische Produkte für die Bauindustrie wie Abdichtungs-/Spachtelmasse. „Diese Engpässe führen zu teuren Bauzeitverzögerungen bzw. Bauunterbrechungen und in einigen Fällen sogar zu Kurzarbeit.“

Extrem sei die Preissteigerung bei Holz. „Unsere Unternehmen sprechen von Steigerungen von 200 Prozent und in Teilbereichen wie Dachlatten sogar noch deutlich darüber hinausgehend“, sagt Breitner. „Die Unternehmen erhalten zudem von den Lieferanten keine Festpreise für die Baustellen mehr. Stattdessen müssen - deutlich höhere - Tagespreise gezahlt werden, die nur für den Tag der Warenabnahme gelten. Das macht für Wohnungsunternehmen die Kalkulation fast unmöglich.“

OBJEKT DER WOCHE



In der Bremer Überseestadt sind in dem Neubauprojekt „Z 1“

Gewerbeflächen zu vermieten – für den Einzelhandel, für Praxen und für Büros: zwei Erdgeschossflächen für Läden mit ca. 157 und 203 m² Nutzfläche sowie im 1.- 4. OG Praxis- und Büroflächen mit einer Nutzfläche von ca. 449 bis 467 m², die ab ca. 224 m² teilbar sind. Der Neubau ist in moderner Klinker-Architektur errichtet worden, die sich stilistisch dem ehemaligen Hafengebiet anpasst. Der Eingangsbereich ist repräsentativ mit der Verbindung von Glas, Fliesen und Sichtbeton. Über dem Treppenhaus öffnet sich eine Skylounge mit Ausblick über die Überseestadt zur Verfügung, zudem können sie in der 5. Etage zwei Meetingräume nutzen. Das Haus bietet eine moderne technische Ausstattung,

unter anderem mit Glasfaseranschluss und BUS Steuerung. Die Beheizung erfolgt durch die Decken mit Betonkernaktivierung, die Kühlung der Büros durch eine Betonkernaktivierung. Vor der Fassade liegen elektrisch betriebene Markisen. Das Gebäude wird aller Voraussicht nach im zweiten Quartal 2021 fertiggestellt. Die Gewerbeflächen sind individuell zu gestalten und aufzuteilen. Es gibt 23 Tiefgaragen- und 14 Außenparkplätze, die gemietet werden können und mit Ladesäulen für Elektromobile ausgestattet sind. Es sind 56 Fahrradstellplätze geplant. Energieausweis wird nach Baufertigstellung ausgestellt. Mietpreise auf Anfrage. Vermietung für den Mieter provisionsfrei. Das Objekt wird vermarktet durch **Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG, Hamburg, Telefon 040/25 40 10 85**



DER TREND ZUM ÖKO-GARTEN

SCHÖN ARTENREICH



Gärten und Parks sind seit Beginn der Pandemie Zufluchtsorte für immer mehr Menschen. Darüber hinaus ist Tatsache, dass die rund 17 Millionen Gärten, die begrünten Dächer, Innenhöfe, Fassaden und private Grünanlagen einen großen Einfluss auf das Klima haben. Gärten reduzieren in Städten den Hitzestress, sie schaffen Lebens- und Erlebnisräume für Mensch und Tier und die Gartenbesitzer pflanzen immer öfter Obst und Gemüse für den eigenen Gebrauch an. Kehrseite des Trends sind

jedoch der Einsatz von Pflanzengiften und der hohe Wasserverbrauch zum Nachteil der Umwelt. Das erfordert ein Umdenken bei den Freizeitgärtnern, deren Anlagen in Deutschland eine Fläche von über 6800 Quadratkilometern bedecken. Der Trend geht – im Kontrast zur Mode pflegeleichter Pflasterflächen und Steinkompositionen – zurück zur Natur: Immer öfter fördern daher Kommunen die Anlage von Naturgärten mit finanziellen Zuschüssen oder Steuerermäßigungen. So gibt es in Hamburg

Hilfe für die Anlage von Gründächern und grünen Fassaden und Naturnähe ist auch im Kleingartenwesen ein Thema. Das grüne Potenzial ist riesig: Bei der Anlage geht der Trend weg vom konventionellen artenarmen Garten mit akkurat geschnittener Rasenfläche und exotischen Pflanzen. „Die Bereitschaft, in einen Naturgarten zu investieren und mehr Biodiversität zuzulassen, ist deutlich gewachsen“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. 90 Prozent der Deutschen wünschen sich einen Garten,

der Insekten, Bienen und Kleintieren Lebensraum bietet, so das Ergebnis einer Umfrage von BHW. Ebenso viele Hobbygärtner wollen auf chemische Unkrautvernichter verzichten. Der Anbau von eigenem Obst und Gemüse wird von 80 Prozent befürwortet.

Bei größeren Gartenumbauten lohnt sich professionelle Beratung, um den Wert des Gartens nachhaltig zu steigern. Zwar geben die Deutschen rund 3,9 Millionen Euro jährlich allein für Gartenpflanzen aus. Doch die lohnende und geförderte Investition in wassersparende Systeme etwa mit Zisternen kommt nach Erkenntnis der Experten zu kurz. Oft werden Bodenbeschaffenheit und Lichtverhältnisse nicht berücksichtigt, was Aufwand und Kosten verursacht. Und immer noch ist zu viel Gift im Einsatz. 51 glyphosathaltige Unkrautvernichtungsmittel sind für den Haus- und Kleingartenbereich zugelassen, davon landen 40 Tonnen jährlich in deutschen Gärten. „Gartenbesitzer können wirksam organische Dünger oder thermische Verfahren zur Unkrautbekämpfung einsetzen“, sagt Binder – zum Schutz der Natur.

Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung von Grossmann & Berger, im Interview über die aktuellen Chancen und Umstände für Firmen auf Standortsuche.

Wie sieht es nach dem ersten Quartal auf dem Büromarkt Hamburg aus?

Wir sind sehr gut ins Jahr gestartet mit einem Büroflächenumsatz von rund 135.000 Quadratmetern. Mehr und mehr Unternehmen haben mittlerweile ihre internen Umstrukturierungen abgeschlossen. Sie kennen ihren Flächenbedarf und suchen gezielt neue Standorte. Wenn sie uns kontaktieren, schließen sie auch einen Mietvertrag ab.

Das ist doch positiv, oder? Stimmt. Allerdings gibt es auch Unternehmen, die noch abwarten.

Können Sie diese Haltung nachvollziehen?

Nein. Je proaktiver ein Unternehmen sich mit seiner Situation beschäftigt und je klarer ihm seine Optionen sind, desto handlungsfähiger ist es. Und handlungsfähig müssen Firmen aktuell definitiv sein.

Was sagen Sie diesen Unternehmen?

Dass wir sie bei Flächen- und Standortfragen beraten können. Wir zeigen ihnen auf, welche Möglichkeiten sie haben und welche davon sich für sie eignen. Dank unserer Erfahrungen mit anderen Firmen wissen wir, was funktioniert hat und was nicht. Und können daraus Empfehlungen ableiten.

Fragen denn jetzt andere Firmen Flächen an als vor der Pandemie?

Teilweise ja. Wir haben beispielsweise mehr Anfragen von Online-, Gesundheits- und Logistik-Unternehmen. Auch das verarbeitende Gewerbe sucht sehr aktiv nach Flächen. Dabei kommt dem Standort Hamburg seine Branchenvielfalt zugute: Fällt eine Branche als Flächenabnehmer aus, gleicht eine andere das Nachfrageminus aus, sodass kein Massenleerstand entsteht. Das ist ein großer Vorteil gegenüber anderen Top-7-Standorten, deren Büromärkte teilweise von einer oder wenigen Branchen dominiert werden.

Wie sieht es denn mit dem Leerstand konkret aus?

Die Zahl an kurzfristig verfügbaren Büroflächen hat unbestreitbar zugenommen. Allerdings in einem absolut gesunden Rahmen.

Was haben wir uns darunter vorzustellen?

Vor der Pandemie lag die Leerstandsquote in Hamburg auf einem historischen Tief von unter drei Prozent. Es gab also nahezu keine Auswahl an Büroflächen mehr, die Firmen mussten nehmen, was verfügbar war. Oder sie konnten schlicht nicht umziehen. Teilweise mussten Unternehmen drei bis vier Jahre im Voraus planen, besonders dann, wenn sie große zusammenhängende Neubauflächen oder einen kompletten Büroneubau brauchten. Aus diesem Grund bieten sich Firmen jetzt attraktive Standortalternativen und damit große Chancen.

Woraus ergeben sich die Chancen?

Arbeiten Angestellte von zu Hause aus, brauchen Unternehmen weniger Bürofläche. Wenn sie Homeoffice ganz oder teilweise beibehalten, müssen sie in Zukunft weniger feste Arbeitsplätze vorhalten. Gleichzeitig wird der Anteil an Flächen zum Austausch oder für Meetings größer, um genug Platz für Zusammenkünfte zu haben. Am Ende ist der Flächenbedarf aber immer noch kleiner als vorher. Deshalb sollten Unternehmen über eine reine Flächenverkleinerung hinausdenken. Sie können sich jetzt einen besseren, qualitativ hochwertigeren Standort leisten und sparen trotzdem Mietkosten ein. Ein Umzug

hilft nicht nur dabei, Arbeitsprozesse zu hinterfragen, sondern auch bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter. Gerade die jüngere Generation legt großen Wert auf eine ansprechende Arbeitsumgebung in einem lebendigen Umfeld mit guter Nahversorgung.

Wie entwickeln sich die Büromieten in Hamburg?

Sie sind erfreulich stabil. Signifikante Schwankungen sind bisher ausgeblieben. Angesichts immer neuer Dax-Höchststände, die auf künftige Stabilität hindeuten, sind massive Rückgänge auch nicht zu erwarten. Bei Incentives wie Baukostenzuschüssen oder mietfreien Zeiten hat sich der Spielraum allerdings vergrößert.

Stichwort Neubau. Vergrößert sich angesichts des hohen Fertigstellungsvolumens nicht die Gefahr einer Flächen-schwemme?

Das bezweifle ich sehr. Weil viel mehr Menschen digital arbeiten als vor der Pandemie, wird sich auch die Arbeitswelt weitaus stärker digitalisieren müssen. So, wie sich die Unternehmen weiterentwickeln, müssen auch die Bürogebäude an die neuen Anforderungen angepasst werden. Nur so spiegeln sie das Geschäftsmodell ihrer Mieter wider.

Für Auskünfte und Beratung sind die Experten für Bürovermietung von Grossmann & Berger erreichbar unter **040 / 350 80 20** oder www.grossmann-berger.de