

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

UMSATZPLUS DURCH GROSSVERTRÄGE

BÜROLEERSTAND SINKT WEITER

Mit einem Plus von rund 60.000 m² zum Ende des 1. Halbjahres 2019 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum konnten die Hamburger Maklerunternehmen jetzt die Bilanz zum Büroflächenumsatz in Hamburg abschließen. Das Halbjahresergebnis belief sich auf insgesamt 310.000 m². Damit wurden rund 24 % mehr Bürofläche umgesetzt als 2018. Der Eigennutzeranteil stieg aufgrund des Baustarts der OTTO-Hauptverwaltung auf 18 %. Derzeit sank die Leerstandsrate im Verlauf des 2. Quartals noch weiter und erreichte, auch wegen der hohen Vorvermietungsrate von fertiggestellten Büroflächen, den Rekordtiefstand von 3,0%.

Das belegen die Analysen von Grossmann & Berger. „Das erhebliche Plus beim Flächenumsatz zeigt die gegenwärtige Marktdynamik. Bei einer Leerstandsquote von nur noch drei Prozent konkurrieren Nutzer vor allem in den zentralen Lagen immer häufiger um dieselben Flächen“, sagte Andreas Rehberg, Geschäftsführer von Grossmann & Berger.

Auch für Oliver Horstmann, Mitglied der Geschäftsleitung bei Engel & Völkers Commercial Hamburg, ist dieses Ergebnis nur auf den ersten Blick erfreulich: „Der seit dem Jahr 2010 kontinuierlich abnehmende Leerstand ist erneut um 135.000 m² auf aktuell 420.000 m² zurückgegangen

und hat mit einem Quotienten von 3% eine kritische Grenze erreicht.“ Die geringen Neubauproduktionen – häufig für die Eigennutzung – und hohe Vorvermietungsquoten bei anhaltend starker Nachfrage ließen aufgrund der Flächenverknappung die Durchschnittsmiete auf 17 Euro/m²/Monat (Vorjahr: 14,70 Euro) und die Spitzenmiete auf 28 Euro/m²/Monat (Vorjahr 26 Euro) steigen. Grossmann & Berger rechnet mit einem Jahresflächenumsatz von rund 530.000 m², oberhalb des Zehn-Jahres-Mittels. Die Experten von Engel & Völkers Commercial erwarten für 2019 einen Gesamtumsatz von ca. 550.000 m². Das Angebot wird weiter eng bleiben.

Denn von rund 275.000 m² Neubauproduktionen, die in diesem und nächsten Jahr auf den Markt kommen, sind bereits rund 72 % vorvermietet. Für das aktuelle Umsatzplus waren vor allem fünf Großabschlüsse verantwortlich: der Baustart für die neue OTTO-Hauptverwaltung mit rund 40.000 m² in Bramfeld, der Vertrag mit XING SE mit 22.000 m² in der Hafencity/Unilever-Haus, der Abschluss mit Vattenfall Europe über 17.500 m² im „EDGE ElbSide“, ebenfalls Hafencity, mit der Universität über 15.000 m² im Alten Telegrafenturm, Schlüterstraße und mit dem German Institute of Global and Area Studies über 10.000 m² im selben Objekt.



Animationen: Marius Jahner Design

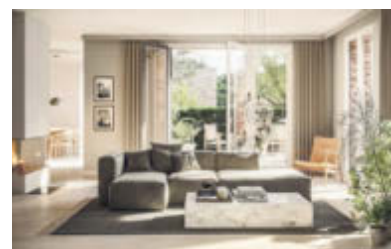
NEUBAUPROJEKT HYGGE

Ein neues Wohnviertel im Grünen, das dem Standort ein charakteristisches Gesicht gibt, soll mit dem Projekt RIED HÖFE in Rissen entstehen. Dabei werden sowohl öffentlich geförderte Apartments als auch private Stadt- und Einzelhäuser entstehen – insgesamt 73 Wohneinheiten mit zusammen mehr als 10.000 m² Wohnraum. Das berieten jetzt Robert Rocholl, GF Comoodum, Marc Ihsen von Buchwaldt, GF Consulting Partners Hamburg, und Christian von Järten, GF NEUBAUTEAM (Foto v. li.).

Für die Durchführung des anspruchsvollen Bauvorhabens zeichnet die Projektgesellschaft Grundstücksgesellschaft Ried Höfe mbH & Co. KG verantwortlich. Das Investitionsvolumen des Projekts liegt bei ca. 50 Mio. Euro. Ein Konsortium von Bauherren mit den Hamburger Immobilien-Entwicklungsunternehmen Comoodum GmbH & Co. KG und Consulting Partners Hamburg C.P.H. Projekt- und Baumanagement GmbH hat dafür im Rahmen eines Asset-Deals von der Freien und Hansestadt Hamburg Landesbe-



Foto: Neubauteam



trieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ein 16.000 m² umfassendes, öffentlich ausgeschriebenes Grundstück in Rissen erworben. „Das Besondere an unserer erfolgreichen Teilnahme an diesem öffentlichen Wettbewerb war, dass die Symbiose zwischen den Häusern Comoodum mit Karsten Horx und Robert Rocholl als in Hamburg etablierte Entwickler, der Consulting Partners Hamburg mit Marc Ihsen von Buchwaldt als erfahrener Projektsteuerer und Transaktionsberater der Stadt Hamburg sowie dem weltweit etablierten Architekturbüro Baumschlagler Eberle mit Tim-Philipp Brendel gleich beim ersten Versuch zum Erfolg und damit zum Zuschlag für das zu entwickelnde Grundstück Isarberg in Rissen geführt hat“, sagt Marc Ihsen von Buchwaldt, Geschäftsführender Gesellschafter und beratender Ingenieur von Consulting Partners Hamburg. Tim-Philipp Brendel, Architekt und Gesellschafter bei Baumschlagler Eberle Architekten, erklärt:

„Das Bauprojekt fügt sich ästhetisch und harmonisch in die Umgebung ein: Fassaden aus Wasserstrichklinker, bodentiefe Fenster, unterschiedlich geformte und begrünte Dächer. Das Motto ist ‚Hygge‘ – der dänische Inbegriff für Glück und Gemütlichkeit. Den Gebäudeentwürfen sieht man an, dass sie mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Langlebigkeit entwickelt werden und zum Wohlfühlen gemacht sind.“ Kiefern, Stieleichen, Spitzahorn: Die sandigen Böden in Rissen bringen eine vielseitige Vegetation hervor: Der historische Baumbestand wird auf den RIED HÖFEN bewahrt, was dem Bauprojekt eine gewachsene, vertraute Ausstrahlung verleiht. Für die Vermarktung des Projekts hat sich das Konsortium schon im Planungsprozess einen Spezialisten an die Seite geholt: Christian von Järten, Geschäftsführender Gesellschafter von der Firma NEUBAUTEAM CVJ Kapital & ImmobilienberatungsgmbH, wird im Alleinvertriebe den Vermarktungsprozess be-

SCHLÜSSELWORT

VISIONÄRER BLICK GEFRAGT



Oliver Soini

Soini Asset Immobilien

Ferienimmobilien liegen im Trend. Für den eigenen Bedarf, als reine Kapitalanlage oder in der Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Dabei liegen im Fokus vieler Interessenten Objekte in Ferienresorts und/oder Hotelanlagen. Der Grund:

Sie bieten den Eigentümern eine Rundumbetreuung und Infrastruktur. Das heißt, dass für Betreuung, Vermietung, Reinigung und weitergehenden Service gesorgt ist. Neben der Flexibilität, die Gäste vom klassischen Ferienhausaufenthalt gewohnt sind, können sie auch Hotelleistungen dazu buchen, von Mahlzeiten bis zu Fitness und Wellness.

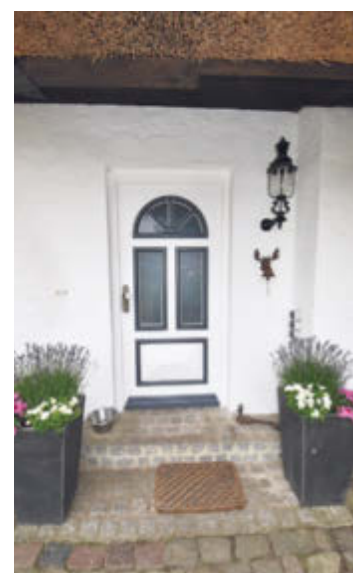
Das Konzept wird aktuell weltweit realisiert – von tropischen Inseln über die Feriengebiete im Mittelmeer bis zu den Alpen, dem Harz und den norddeutschen Küsten. Besonders an Nord- und Ostsee wächst der Markt immens. Die Destinationen sind für die Urlauber von überall in Deutschland aus gut mit dem eigenen Auto zu erreichen, sodass man flexibel und

mit wenig Aufwand planen und anreisen kann. Auch für kürzere Aufenthalte.

Bei den Entwicklern ist die Konkurrenz um die schönsten Destinationen und die besten Standorte groß – denn sie sind rar. Deshalb ist ein visionärer Blick gefragt: Wo lässt sich ein Standort so entwickeln, dass er eine überregionale Bedeutung gewinnt? Darüber hinaus ist es wichtig, dass die unterschiedlichen Resorts eine eigene Charakteristik gewinnen. Eine an der Zielgruppe orientierte Ausrichtung z.B. als Familien Hotel wird bereits vielerorts umgesetzt. Wir gehen einen Schritt weiter. Neben der Zielgruppe prägt die jeweilige Umgebung die Anlage und erst aus diesem Zusammenspiel ergibt sich die unverwech-

selbare Charakteristik. Genau hier sehen wir Potenzial. Gerade realisieren wir mit Bades Huk ein Projekt in Mecklenburg-Vorpommern, wo Menschen in Zukunft dort entspannen können, wo die Zugvögel rasten. Marina, Kulinarik, Golf sowie Wellness und insbesondere ein einzigartiges Naturerlebnis ermöglichen hier aktive Entspannung abseits des Trubels. Dieser sanfte Tourismus rückt die Natur als Erlebnis in den Mittelpunkt und setzt neue Maßstäbe. Das funktioniert an den Salzwiesen an der Ostsee ebenso wie bei den Murmeltieren in den Alpen. Dies sind die Ziele, an die man nicht reist, und gesehen zu werden, sondern um zu sich selbst zu kommen. Und das hat in unserer hektischen Zeit Zukunft.

OBJEKT DER WOCHE



Sylt-Feeling vor der Haustür der Hansestadt – das ermöglicht diese kernsanierte Reetdachvilla in Lütjensee, gute 35 Autominuten von Hamburgs City entfernt. Das nach dem Vorbild der Nordseeinsel gedeckte Anwesen bietet viel Ruhe und eine gute Infrastruktur zugleich. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte sind rasch erreichbar. Die Villa liegt auf einem ca. 25.000 m² großen Hanggrundstück. Die Zufahrt führt durch den Wald. Durch die erhöhte Lage des Hauses bietet sich von der Südterrasse die Aussicht auf den Mönchsteich. Die Villa verfügt über eine Wohnfläche von ca. 296 m². Diese verteilt sich auf 3,5 Zimmer im Erdgeschoss, eine offene Küche mit Marken-Elektrogeräten und vier Schlaf-/Kinderzimmer im Oberge-

schoß, davon drei mit Bad en Suite. Ein separates Zimmer ist über eine Wendeltreppe zu erreichen. Alle Fußböden und Treppen sind mit hochwertigem Parkett aus amerikanischer Kirsche ausgelegt, die Holzfenster sind isolierverglast. Die Bäder sind stilvoll gestaltet. Ein großes Gerätehaus auf dem Grundstück bietet Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie Gartengeräte. Auch ein Werkstattbereich ist vorhanden. Zusätzlich befinden sich im Keller ein Hauswirtschaftsraum, eine moderne Brennwert-Ölheizung, die in Kombination mit einem Wärmepumpen-Holzofen für Wärme im ganzen Haus sorgt, sowie weitere Ablageräume. Endenergiebedarf 124,9 kWh (m²a) Das Objekt kostet 2,58 Millionen Euro und wird vermarktet durch die **Engel & Völkers Alsteral GmbH, Telefon: 040/603 29 00 0** vermarktet.



Redaktion: Dr. Gisela Schütte · Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Tel. 040/70 70 89-00 · info@buero-baltruschat.de

06./07.07.2019

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Menschenkenner. Wertschätzer. Traumerfüller. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

Für die hochwertigen Immobilien.

„Die ULI VOGELER GmbH ist im gehobenen Immobiliensegment tätig. WELT AM SONNTAG/DIE WELT ist für uns eine nachhaltige Kommunikationsplattform, auf der wir unseren Kunden gezielt begegnen.“



Uli Vogeler,
ULI VOGELER GmbH

Anzeigenabteilung WELT AM SONNTAG/DIE WELT · Verkaufsteam Nord/Hamburg
Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Milchgrund 1a · 21075 Hamburg
Tel.: 040/70 70 89-00 · Fax: 040/70 70 89-70 · E-Mail: info@buero-baltruschat.de

WELT AM SONNTAG **DIE WELT**

HÄUSER/VILLEN/ANWESEN ANGEBOTE

Wir bauen schöne Massivhäuser in anspruchsvoller Architektur Mansarddach-Villa „BELLEVUE“ vom S & T Architektenteam



Die Mansarddach-Villa „Bellevue“ ist einer unserer Klassiker mit Balkon auf rundem Erker, Säuleneingang, Stiltüren und vielem mehr!
Ob Raumaufteilung oder Außengestaltung, wir planen individuelle Unikate für Sie! Gern bauen wir auf Ihrem Grundstück, fragen Sie aber auch nach unseren aktuellen Grundstücksangeboten. Stimmen Sie Ihren persönlichen Planungstermin mit uns ab. Wir freuen uns auf das Gespräch!
Besuchen Sie unsere Homepage: www.st-landhaus.de

Mansarddach-Villa

Zimmer: 5 – 7
Wohnfläche: ab 220 m²
Grundstück: auf Anfrage
Baujahr: projektiert
Kaufpreis: nach Angebot

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
S&T Landhaus GmbH, Schenefelder Landstraße 173, 22589 Hamburg
Tel.: 040/870 860-0 · Fax: 040/870 860-60
www.st-landhaus.de · info@st-landhaus.de

S&T LANDHAUS
über 30 Jahre Sicherheit und Qualität