

Allgemeiner Grund & Boden Fundus
real experts in real estate
Think Global Invest Local
www.agbf.com | 030 810 799-30

DÜSSELDORF In fast allen Segmenten stiegen die Kaufwerte für Immobilien. 28.000 Euro/m² kostet Bauland an der Kö'. Seite 19

FRANKFURT Bernd Lunkewitz lässt das E-Werk am Westbahnhof zum Rewe mit Loftwohnungen umbauen. Seite 21

MANNHEIM Hochhäuser in Form von Buchstaben sind als Eyecatcher auf Franklin geplant. RVI macht den Anfang. Seite 22

BERLIN Wohndiele mit zwei Schlafzimmern: In Berlin-Buch besichtigte die IZ Modulbauten für Flüchtlinge. Seite 25

Mezzanine-Kapital für Immobilienprojekte und Grundstücksankäufe
Engel & Völkers Capital AG · Tel. 040-524 71 71 0
www.engelvoelkerscapital.com
ENGEL & VÖLKERS CAPITAL

VIVIR Mehrgenerationen Wohnen.
Wir kaufen ab 200 WE in Forward-Deal Struktur
www.vivir-wohnen.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS
LOKALE KOMPETENZ DEUTSCHLANDWEIT
WWW.GERMANPROPERTYPARTNERS.DE

4-tägige Intensivschulung Immobilienassistent (ADI) Kompaktseminar - ideal für
Assistenz
Branchenfremde
Quereinsteiger
Wiedereinsteiger
Hamburg 24./25.03. & 21./22.04.
Frankfurt/M. 09./10.06. & 23./24.06.
München 17.11./18.11. & 24./25.11.
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft www.adi-akademie.de



Elbtower wird einmalig bleiben

Hamburg. An den Elbbrücken plant Hamburg seinen Stadteingang mit dem Elbtower zu markieren – einem 200 m hohen Wolkenkratzer mit Büros, Hotelzimmern und Wohnungen. Die heutigen Spitzenmieten reichen nicht, um die Bau- und Grundstückskosten zu refinanzieren. Doch Politik und Planer setzen auf Exklusivität: Weitere Hochhäuser dieses Formats soll es nicht geben.

Der Elbtower ist ein strategisch angelegtes Stadtentwicklungsexperiment“, erklärt Jürgen Bruns-Berentelg im Gespräch mit der Immobilien Zeitung. „Das werden wir nur umsetzen, wenn es im Sinne einer Wertschöpfung für Hamburg konzipiert ist.“ Der Hafencity-Chef betont: „Dass sich der Elbtower unter den aktuellen Umständen als Immobilienprojekt nicht rechnet, ist klar. Die Mieten müssen 5 Euro/m² bis 10 Euro/m² über dem heutigen Niveau liegen.“ Damit nimmt Bruns-Berentelg Kommentaren aus der Branche – die das himmelstürmende Projekt zwar nahezu einhellig begrüßen, gleichzeitig jedoch Bedenken über die Refinanzierbarkeit formulieren – etwas den Wind aus den Segeln.

Heiko Fischer, BNPPRE Hamburg, etwa merkt an: „Die höheren Baukosten werden eine Miete zutage bringen, die erst einmal am Markt platziert werden muss.“ Der Makler kann sich jedoch auch vorstellen, dass die Einmaligkeit des Projekts für Unternehmer ein Motiv sein kann, eine deutlich höhere als die aktuelle Hamburger Topmiete von 29 Euro/m² (Alter Wall) zu bezahlen. „Aktuell ist es unproblematisch, ein solches Projekt am Markt zu platzieren“, erwartet Gordon Beracz, Colliers Hamburg. „Große Unternehmen werden sich damit schmücken wollen, im Elbtower zu sitzen.“

Darauf setzt auch der Hafencity-Chef. „Es wird keine anderen Hochhäuser dieses Formats in Hamburg geben. In den kommenden Jahrzehnten, vermutlich auch mehr als hundert Jahre lang, kann es in Hamburg kein solches Gebäude mehr geben.“ Hamburg habe kein dezentrales Hochhauskonzept, wie etwa in Berlin. Aus der Einmaligkeit des Projekts könne „ein Brand-Value geschaffen werden“, der Investoren und Nutzer überzeuge: „Das ist es uns wert.“

Daher soll Hamburgs mit 200 m höchster und mit bis zu 150.000 m² BGF größter Wol-

kenkratzer als Entree zur City entstehen – „ein skulpturales Hochhaus mit einem unverwechselbaren Gebäudeabschluss“, wie es in der Presseerklärung heißt. Der Elbtower wird in direkter Nachbarschaft zum hochverdichteten Elbbrückenquartier mit den 2018 und 2019 fertig werdenden Haltestellen der U4 und der S-Bahn zudem den östlichen Abschluss der Hafencity bilden. Er entsteht auf einem 21.000 m² großen Grundstück zwischen den beiden Elbbrücken auf einem Sockel, der öffentliche Nutzungen wie Ausstellungs- und Kulturfächen, Gastronomie, Veranstaltungs- und Konferenzflächen und Einzelhandel aufnehmen soll. Für das eigentliche Hochhaus ist eine gemischte Nutzung aus Büro, Hotel und wohl Wohn vorgesehen.

Elbtower wird bis zu 150.000 m² BGF groß

Olaf Scholz, Erster Bürgermeister, möchte die internationale Aufmerksamkeit nach der Eröffnung der Elbphilharmonie im Januar für die Präsentation des Hochhausprojekts nutzen. Daher wird es in diesen Tagen auf der Mipim in Cannes gezeigt. „Wir haben einen hervorragenden Hotelmarkt in Hamburg und große, internationale Player, die hier noch nicht vertreten sind“, so Bruns-Berentelg und nennt Hilton oder Mandarin Oriental. Beracz hingegen empfiehlt, auf Hotels zugunsten von Büroflächen zu verzichten. „Es sollten zwei große Hamburger Unternehmen die Chance bekommen einzuziehen – gegebenenfalls auch mitzuinvestieren und mitzugestalten.“ Die Büroflächen könnten durch ein Boardinghouse ergänzt werden.

„Es geht darum, die Weltstadt Hamburg an diesem Standort darzustellen“, erklärt Andreas Wende, Arena Real Estate, und bedauert, dass die städtischen Planer und Entscheider nicht an den ursprünglichen Plänen eines bis zu 300 m hohen Gebäudes festgehalten hätten – dem höchsten Haus Deutschlands. „Understatement ist hier fehl am Platze.“ Bruns-Berentelg erläutert, aus der Elbperspektive aus Richtung Westen – der



Für den Elbtower wird es noch einen Architekturwettbewerb geben. Links die Elbbrücken mit S-Bahn-Station und das Elbbrückenquartier der Hafencity. Quelle: Hafencity Hamburg, Urheber: Moka-Studio

Perspektive der 1 Mio. Kreuzfahrer, die 2021 in Hamburg erwartet werden – führe ein 300 m hohes Haus direkt neben der Elbphilharmonie zu einer „Bildstörung“.

Nach der Mipim startet im April eine viermonatige Ausschreibungsphase, auf die ein Verhandlungsverfahren mit zwei Bewerbern folgt. 2018 soll der Zuschlag erfolgen, 2020/2021 der Baubeginn. „Die Zeit passt für ein solches Projekt“, sagt Fischer. „Im Moment werden Faktoren bezahlt, die verrückt sind.“ Angesichts der hohen Kosten werde die Stadt beim Grundstückspreis jedoch Zugeständnisse machen müssen. Auch Wende weist darauf hin, dass für ein Gebäude mit bis zu 150.000 m² BGF nach derzeitigen Konditionen allein 150 Mio. Euro für die Grundstückskosten kalkuliert werden müssten. Scholz rechnet mit einem Investitionsvolumen von 700 Mio. bis 1 Mrd. Euro.

Trotzdem hat Bruns-Berentelg wenig Zweifel, dass sich ein Endinvestor für das ent-

wickelte Produkt findet. Sein Augenmerk richtet sich auf die Suche nach einem Projektentwickler. „Die Zahl der Projektentwickler für gemischt genutzte Immobilien dieses Formats ist limitiert. Das haben wir schon beim Überseequartier gemerkt.“ Der Projektentwickler müsse in der Lage sein, das Projekt unabhängig von seinem Vermietungsstatus voranzutreiben und zum Baubeginn das nötige Kapital zu mobilisieren. Um das Risiko einer Bauruine zu minimieren, sollen auch die finanzierenden Banken verpflichtet werden, den Elbtower – im Falle einer Insolvenz des Projektentwicklers – zu Ende zu bauen. ff

WO ANSPRUCH AUF ANSPRUCH TRIFFT.
Sie suchen einen Job? Sie suchen Personal?

IZ-JOBS.DE - DAS JOB-PORTAL FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE.

Branchenspezifisch, übersichtlich, präzise – auf IZ-Jobs.de finden Jobsuchende und Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft die spannendsten Angebote auf dem Stellenmarkt. Und das rund um die Uhr in Sekundenschnelle ohne Streuverluste. Die Farbwelten

des Jobportals bieten jedem User sofort Orientierungshilfe. Vielfältige Suchfunktionen und starke Zusatzoptionen führen dann unkompliziert zum Traumjob oder besten Kandidaten. Am besten, Sie riskieren ganz einfach selbst einen Klick: www.iz-jobs.de



IZJOBS.de