

# IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

## SCHLÜSSELWORT

GEWERBEPARKS: ASSETKLASSE MIT HOHEM INVESTMENT-POTENZIAL



**Anton Hansen**  
Leitung Industrie- und Logistikimmobilien  
Engel & Völkers Commercial Hamburg

**Das Konzept des Gewerbeparks, das seit Jahrzehnten an vielen Standorten in Deutschland und Europa umgesetzt wird, stößt bei Investoren oft auf Skepsis:** In der Praxis sei die Idee, ein großflächiges Areal in einheitlichem Stil infrastrukturell zu erschließen und anschließend an Gewerbetreibende diverser Branchen zu vermieten, mit einem zu hohen technischen und betrieuerischen Aufwand verbunden, so die Kritiker. Dabei wird das eigentliche Potenzial von Gewerbeparks für Investoren häufig verkannt: Im Gegensatz zu großdimensionierten Einzelvermietungen profitieren die Objekte gerade wegen ihrer segmentierten Vermietungsstruktur von einem erhöhten Diversifizierungsgrad: Wie auch bei Aktienportfolios sichert eine solche Struktur gegen singuläre Ausfälle, etwa durch Insolvenz eines Mieters, und hält den Ertrag des Investments stabil. Unterschiedlich lange Mietlaufzeiten wirken sich ebenfalls risikominimierend aus und sorgen für ein höheres Maß an Flexibilität der Kapitalanlage. Aktuelle Marktdaten belegen,

dass Investoren das Potenzial der Gewerbeparks unterschätzen. An meinem Stammmarkt Hamburg stellen sie mit einer Gesamtsumme von rund 1,2 Milliarden Euro bereits etwa 40 Prozent des gesamten Investitionsvolumens im Bereich Unternehmensimmobilien. Bautätigkeit und Flächenumsatz haben innerhalb der vergangenen fünf Jahre ebenfalls ein signifikantes Wachstum erlebt, sodass durchschnittlich rund 370.000 m<sup>2</sup> per annum neu vermietet werden konnten.

Dieser Trend dürfte auch in den kommenden Jahrzehnten beständig bleiben, zumal gesamtwirtschaftliche Entwicklungen ausgezeichnet mit dem Konzept Gewerbepark harmonisieren. Beispiel E-Commerce: Gewerbetreibende möchten ihren Kunden möglichst kurze Lieferzeiten garantieren und benötigen daher eine entsprechende Infrastruktur.

Musterbeispiel für ein erfolgreiches Gewerbepark-Projekt ist der „Glinnkamp“ östlich der Hansestadt. Zwischen 1972 und 2016 entstanden hier in mehreren Bauphasen auf einem 88.000 m<sup>2</sup> großen Areal nicht nur umfassende Gewerbeflächen, sondern auch eine Kantine sowie eine Kindertagesstätte. Wenn Länder und Kommunen dieses Potenzial verstärkt erkennen, Raum für neue Projekte schaffen und Subventionsmöglichkeiten einrichten, sind die besten Voraussetzungen geschaffen, mit einem Gewerbepark-Investment ein erfolgreiches und nachhaltiges Projekt zu realisieren. Im Angebot sind insgesamt 20 exklusive Ferienwohnungen, errichtet im nor-



## FERIENWOHNUNGEN AN DER OSTSEE

# INVESTMENT MIT MEERESBLICK

**Die Marina Wendtorf liegt am Ausgang der Kieler Förde an einer Lagune.** Hier entsteht seit 2014, direkt an einem der schönsten Natur- und Vogelschutzgebiete der Region, der OstseeFerienpark Marina Wendtorf. In Kürze beginnt hier nun der Verkauf von weiteren Ferienwohnungen in den Promenadenvillen direkt an der Wasserkante mit einem faszinierenden Blick über die lebendige Marina bis weit in die Ostsee hinein. Im Angebot sind insgesamt 20 exklusive Ferien-

wohnungen, errichtet im nordischen Stil und komplett vermietungsfertig ausgestattet mit Dampfbad und Regendusche sowie Bio-Kamin und großzügigem Balkon und Terrasse. Die flexible Eigennutzung mit gleichzeitiger professioneller Vermietung durch DanCenter verspricht den Käufern beste Aussichten für ihr Kapital. Denn das Ambiente für die potenziellen Feriengäste ist einmalig: Vor der Tür kilometerlanger, feiner Strand, frischer Fisch vom Kutter, die zukünftige neue Erlebnispromenade mit Gastronomie und Shops und eine

Indoor-Aktivitätshalle machen das Resort an der Ostsee einzigartig. Das Projekt zählt zu den neuen Ferienresorts, die mit einer ausgeklügelten Infrastruktur entwickelt werden. Im ersten Bauabschnitt waren 33 Einzel- und Doppelferienhäuser geplant, die alle bereits verkauft sind. Im nächsten Schritt folgten 44 Doppelferienhäuser mit Schmetterlingsdach oder Satteldach, nutzbar für bis zu sechs Personen, jede Einheit mit Wasserblick. Auch davon sind alle Objekte verkauft. Die

weiteren Abschnitte beinhalten drei Marinavillen mit 26 Ferienwohnungen, nur 20 Meter von der Wasserkante entfernt und von jeder Einheit Wasserblick und Blick auf die neu entstehende Promenade. Nur wenige Einheiten sind noch frei. Und schließlich folgen in verschiedenen Verkaufsabschnitten acht Promenadenvillen mit insgesamt 70 Ferienwohnungen, alle mit Wasserblick. Das ganze Ferienprojekt unterliegt einer touristischen Bindung. Das bedeutet flexible Eigennutzung durch den Käufer

mit gleichzeitiger professioneller Vermietung durch den international tätigen Ferienhausvermittler DanCenter. Entwickler ist die PLANET GRUPPE, größter Ferienhaushersteller in Dänemark und Norddeutschland mit einer Erfahrungsbasis von über 8400 Häusern. Für die Eigentümer zahlt sich das Investment doppelt aus: Sie sichern sich ein paradiesisches Feriendomizil, das gleichzeitig eine erstklassige Kapitalanlage

darstellt. Bei allen Häusern/Wohnungen bestimmen die Käufer jedes Jahr aufs Neue, wie oft und wie lange sie in ihrem Ferienhaus Urlaub machen möchten. In der übrigen Zeit wird ihre Immobilie durch den renommierten Ferienhausvermittler DanCenter vermarktet und vermietet. Das Unternehmen ist Marktspezialist in der Vermietung skandinavischer und norddeutscher Feriendomizile. [www.ostseeferienpark-marinawendtorf.de](http://www.ostseeferienpark-marinawendtorf.de)

## BÜROSTANDORT HAMBURG

# KRISENFESTER MARKT

**„Hamburgs Büromarkt ist besonders krisenfest, der Leerstand nach wie extrem gering.“** Sowohl die Durchschnitts- als auch Spitzenmieten sind im ersten Halbjahr 2020 stabil geblieben, bzw. leicht gestiegen. Der Leerstand stieg leicht auf 3,0 Prozent, was nach wie vor einem niedrigen Niveau entspricht. Der Hamburger Büromarkt ist somit weiterhin auf neue Flächen angewiesen. Ein weiterer Vorteil ist die Multilokalität des Büromarktes. Es gibt eben nicht den einen Büro-Hotspot, sondern mehrere stark nachgefragte Teilmärkte“, sagte Andreas Wende, Geschäftsführer NAI apollo, im Rahmen einer aktuellen Bilanz. Gleichwohl rechne man mit einer nachhaltigen Nachfrageänderung. „Das klassische Büro, wie wir es kennen, wird durch Corona in Frage gestellt“, sagt Wende. Dennis Barth, Geschäftsführer von Procom Invest ergänzt: „Hamburg benötigt trotz oder gerade auch wegen der Corona-Pandemie neue Büroflächen. Die Anforderungen der Mieter ändern sich konstant; diese Transformation wird durch die Pandemie beschleunigt. Diesem Wandelnden Bedarfen etwa an Flexibilität und Kreativität müssen Büros gerecht

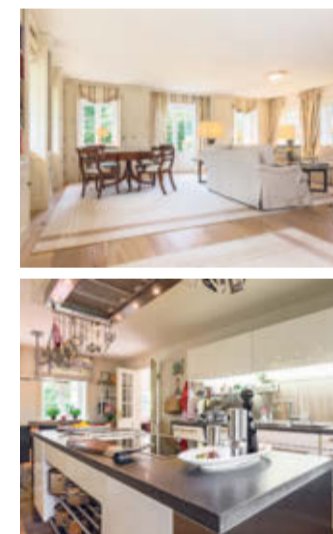
werden können. Das ist im Neubau weitaus einfacher als bei Bestandsflächen, für die zum Teil sehr hohe Investitionen aufgewendet werden müssten.“ Daniel Grimm, Development Director Germany der International Workplace Group, sagt: „Innerstädtische Büroflächen verlieren durch Corona aktuell an Attraktivität. Wir erwarten daher eine stärkere Verlagerung von Arbeitsflächen dorthin, wo die Menschen auch wohnen. Davon profitieren insbesondere die Randlagen Hamburgs. Menschen, die mobil arbeiten, wollen das aber nicht unbedingt nur von zuhause aus. Sie brauchen auch am Wohnort flexible Bürolösungen. Wir erwarten und entwickeln daher auch neue Business-Center-Konzepte, die auf diese Nutzergruppe ausgerichtet sind.“ Die neuen Flächen, die in Hamburg entstehen, so die Experten, werden weiterhin nachgefragt bleiben, auch wenn nicht mehr jede Miete realisiert werden kann. Bestandsbüroflächen könnten dadurch unter Druck geraten, wenn sie nicht entsprechend revitalisiert werden. Doch auch hier werde sich eine Nachfrage insbesondere bei preissensibleren Mietern entwickeln.

## OBJEKT DER WOCHE



**Reetdach, Sprossenfenster, Friesengiebel – dieses elegante Anwesen befindet sich im ursprünglichsten Dorf der Insel Sylt, in Keitum, und das in ruhiger Lage in der Nähe des Ortskerns.** Die Grundstücksfläche misst rund 1079 m<sup>2</sup>. Das 2007 errichtete Haus bietet fünf Zimmer und eine Gesamtfläche von rund 230 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-Bad sowie eine moderne Designer Küche mit Zugang zum großzügigen Ess- und Wohnbereich mit Kamin und direktem Austritt auf die Terrasse und Blick in den schönen, eingewachsenen Garten. Ein Highlight des Hauses, insbesondere für Hobbyköche und Genießer, ist die perfekt geplante und sehr hochwertig ausgestattete Designerküche. Sie öffnet sich zum großen Wohn-/Essbereich. In der ersten Etage liegen das Hauptschlafzim-

mer mit angeschlossener Bad und ein weiteres Schlaf- und Badezimmer. Das Untergeschoss verfügt über drei Räume, die individuell genutzt werden können, sowie über zwei Badezimmer. Alle Schlafräume sind im Landhausstil eingerichtet. Die Ausstattung des gesamten Hauses ist exklusiv und im zeitlosen friesischen Stil gehalten. Naturtöne und die Farbe Weiß sind bestimmend. Neben den hochwertigen Bodenbelägen, Landhausdielen und Natursteinen überzeugt das Haus mit zahlreichen individuell angefertigten Tischlereibauten, großzügigen Räumen und einem Kamin. Endenergiebedarf dieses Gebäudes 107 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), wesentlicher Energieträger Erdgas, H. Das Objekt kostet 5,5 Millionen Euro und wird vermarktet durch **Densch & Schmidt, Kerstin Fiedler, Tel. 04651/8281-0**



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

22./23.08.2020

040-350 80 20  
grossmann-berger.de

Profitieren Sie beim Immobilienkauf von der MwSt.-Senkung. **Grossmann & Berger macht's.**

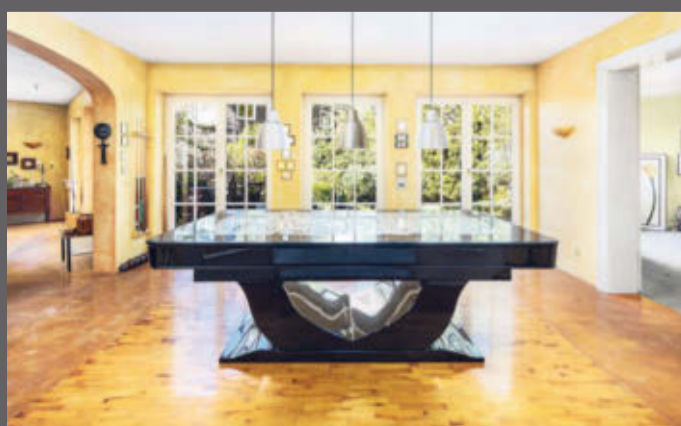
**Grossmann & Berger**

## HÄUSER/VILLEN/ANWESEN

ANGEBOTE

**BUCHEN & KOOB**  
FINEST REAL ESTATE

# AM ALSTERLAUF



**Großzügiges Landhaus auf Parkgrundstück in HH-Wellingsbüttel**  
Ca. 4.800 m<sup>2</sup> uneinsehbares Grundstück | Ca. 363 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 5–6 Schlafzimmer | 2 Badezimmer | Gäste-WC | 3 Terrassen | Alarmanlage | Garage | Einliegerwohnung | EA: B, 162,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas | Bj.1983 | Kaufpreis: 2.950.000 € | BK-ID 13390

BUCHEN & KOOB GmbH | Immobilienmakler | Nienstedtener Marktplatz 31 | D-22609 Hamburg | Tel. +49 (0) 40/558 23 64-0 | info@bk-realestate.com | www.bk-realestate.com