

immobilien wirtschaft

WEGBEREITER
DER DIGITALISIERUNG

Region- Report

METROPOLREGION Vorreiter auf dem Weg zur Smart City

GEWERBE Hamburg setzt auf Transformation und Belebung von Brachflächen

WOHNEN Identität und Anziehungskraft durch einen engen Bezug zum Wasser

Hamburg

DIE ZUKUNFT BAUT AUF TRADITION

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Attraktivität Hamburgs als Tor zur Welt zieht Unternehmen und Menschen an. Der Zuzug führt zu einem höheren Bedarf an Wohnungen und attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen. Bei der Gestaltung zunehmender Dichte kommt dem schonenden Umgang mit Natur, Ressourcen und Klima eine Schlüsselrolle zu. Hamburg setzt zur Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen auf Kooperation, Transformation und Innovation.

Im Wohnungsbau gelten die Allianzen zwischen Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft als Erfolgsrezept. Die Dekarbonisierung des Industrie- und Hafenstandorts durch den Aufbau eines Netzwerks für grünen Wasserstoff sichert die Wettbewerbsfähigkeit, und die Wertschätzung von Baukultur, öffentlichem Raum und Wasserbezug fördert die Lebensqualität.

Ihre




„Im Wohnungsbau gelten die Allianzen zwischen Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft als Erfolgsrezept.“

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin

Inhalt

Editorial 51

Global vernetzt, regional handeln
Die Metropolregion Hamburg zählt zu den führenden europäischen Wirtschaftsstandorten mit einem großen Potenzial an Fachkräften 52

Die Zukunft baut auf Tradition
Digitalisierung und Strukturwandel von Arbeitswelt, Einzelhandel, Produktion und Logistik führen zu neuen Anforderungen an gewerbliche Flächen 53

Hohe Nachfrage, steigende Kosten
Die Bevölkerung in Hamburg wächst weiterhin. Neue Entwicklungen im Wohnungsbau generieren Identität und Anziehungskraft durch einen engen Bezug zum Wasser 58

IMPRESSUM

Abonnenten-Service und Vertrieb
Service-Center Freiburg
Tel. 0800 7234-253
Fax 0800 5050-446
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion
Dirk Labusch
(verantw. Chefredakteur),
Michaela Burgdorf, Gerald Makuzwa,
Hans-Walter Neunzig, Jörg Seifert
(Chef vom Dienst), Katharina Schiller

Anzeigen
Anzeigenpreisliste (01.01.2022)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Bereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733
klaus.sturm@haufe-lexware.com
Michael Reischke, Tel. 0931 2791-543
michael.reischke@haufe-lexware.com

Anzeigendisposition
Jonas Miller
Tel.: +49 931 2791-457,
Fax: -477 E-Mail: jonas.miller@haufe-lexware.com

Grafik/Layout
Hanjo Tews

Titelbild
gettyimages/Westend61

Druck
Senefelder Misset, Doetinchem

Verlag
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Bildnachweis
Soweit nicht anders vermerkt, wurden die verwendeten Bilder von den jeweiligen Unternehmen oder der Autorin zur Verfügung gestellt.

Global vernetzt, regional handeln



Die Metropolregion Hamburg zählt zu den führenden europäischen Wirtschaftsstandorten mit einem großen Potenzial an Fachkräften, guter Verkehrsanbindung und innovativen Start-ups.



„Ein vitales Start-up-Ökosystem in Hamburg ist essenziell für die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit unserer Stadt.“

Rolf Strittmatter, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Hamburg Invest

Oben: Der erweiterte Hauptbahnhof vereint Tradition und Moderne.

Die aktuelle Gaskrise führt eindrucksvoll vor Augen, wie notwendig die Transformation hin zur Nutzung erneuerbarer Energien ist. Als Schlüsselement für das Gelingen der Energiewende gilt die Wasserstoff-Technologie. Die Standorte Hamburg, Bremen/Bremerhaven und Stade konnten sich in einem Wettbewerb des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur für das Innovations- und Technologiezentrum für Wasserstoff in der Luft- und Schifffahrt („ITZ Nord“) durchsetzen. Dieses soll Start-ups sowie KMU bei der Umsetzung ihrer Wasserstoff-Vorhaben unterstützen.

SMART BUILDING DATA HUB HAMBURG Auf dem Weg zur Smart City nimmt Hamburg eine Vorreiterrolle ein. Die Stadt erreichte im Smart City Index 2021 des Digitalverbands Bitkom mit 88,1 von 100 möglichen Punkten erneut den ersten Platz. Ein konkretes Smart-City-Projekt plant die Kooperation von Edge, HafenCity Universität und HafenCity Hamburg. Ihr Ziel: der Aufbau eines „Smart Building Data Hub“. In dem Projekt soll erarbeitet werden, wie Smart Buildings digital mit Smart Neighbourhoods und der Smart City interagieren und so zu einer ganzheitlichen Stadt- und Quartiersentwicklung beitragen.

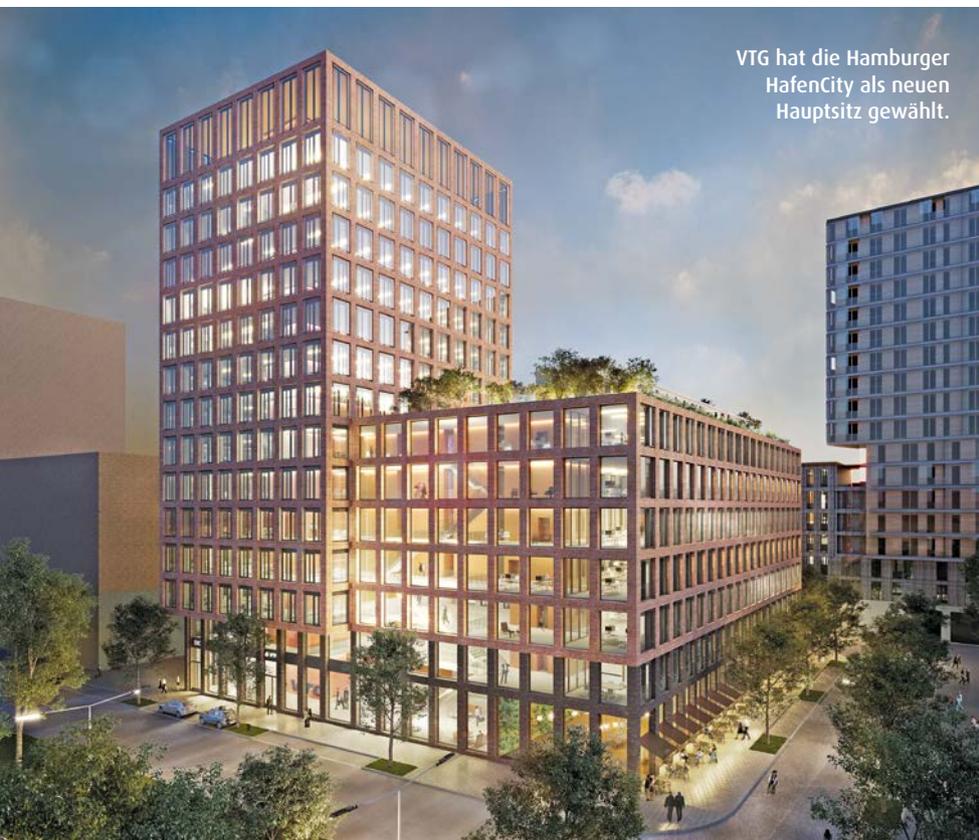
Im Jahr 2021 zeigten sich die Hamburger besonders gründungsfreudig: Mit 5.107 Neugründungen erreichte die Elbmetropole ihren höchsten Wert seit 2008. Auf mehr Transparenz und Sichtbarkeit für das Hamburger Start-up-Ökosystem zielt die neue Plattform „Startup City Hamburg“. „Startup City Hamburg ist der digitale Anlaufpunkt, um die Initiativen und Aktivitäten im Start-up-Ökosystem branchen- und themenübergreifend noch stärker zu bündeln und zu vernetzen“, sagt Rolf Strittmatter, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Hamburg Invest.

MEHR PLATZ AM HAUPTBAHNHOF „Unser Hauptbahnhof ist die Herzkammer von Hamburg, den rund 550.000 Menschen täglich nutzen. Durch den Deutschlandtakt wird sich die Zahl der Menschen, die den Hauptbahnhof nutzen, in 20 Jahren auf täglich 750.000 Menschen erhöhen“, sagt Anjes Tjarks, Hamburgs Senator für Verkehr und Mobilitätswende. Daher ist eine Erweiterung (siehe Bild oben) geplant. Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs ist das Hamburger Büro bof Architekten mit den Berliner Landschaftsarchitekten hutterreimann. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

Die Zukunft baut auf Tradition

Digitalisierung und Strukturwandel von Arbeitswelt, Einzelhandel, Produktion und Logistik führen zu neuen Anforderungen an gewerbliche Flächen. Hamburg setzt daher auf die Transformation von Immobilien und die Belebung brachgefallener Areale.



VTG hat die Hamburger Hafencity als neuen Hauptsitz gewählt.

Der Gewerbeflächenmarkt in der Metropolregion Hamburg präsentierte sich 2020 trotz Corona-Pandemie erstaunlich stabil. Drei Viertel der Nachfrage kam laut Gewerbeflächenmonitoring-Bericht 2021 aus der unmittelbaren Region. Insgesamt wurden rund 203 Hektar vermarktet, sieben Prozent mehr als im Vorjahr. Das Gewerbeflächenangebot umfasste Stand September 2021 insgesamt 1.771 Hektar auf 661 Flächen. Davon sind 1.209 Hektar sofort verfügbar.

Über die nächsten fünf Jahre hinaus gibt es für weitere 241 Hektar Planungsabsichten. Im Hinblick auf die Fehmarnbeltquerung zeigt sich bereits vor Fertigstellung eine erhöhte Flächennachfrage entlang der A 1.

IMMOBILIENPORTAL SCHAFFT TRANSPARENZ Flächen sind auch in Hamburg ein knappes Gut. Um die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen oder Büros für Unternehmen zu vereinfachen, bietet das Immobilienportal der Wirtschaftsför-



Ein gemischt genutztes Gebäude mit zwei Hotels ersetzt das C&A-Haus in der Mönckebergstraße.

derung Hamburg Invest (<https://invest-immobilien.hamburg>) eine umfangreiche Übersicht über den Hamburger Gewerbeflächenmarkt. „Die Wirtschaft investiert nach wie vor stark in Hamburg. Der Schwerpunkt liegt auf innovativen und nachhaltigen Projekten. Dabei nehmen wir vor allem eine erhöhte Nachfrage von KMU sowie von Start-ups wahr“, berichtet Hamburg-Invest-Geschäftsführer Rolf Strittmatter.

NEUE RÄUME FÜR URBANE PRODUKTION

Neben urbanen Quartieren und Wohnraum benötigt Hamburg Flächen für die urbane Produktion und Gewerbe. Zwischen der Hafencity im Westen und Hamburgs zweitgrößtem Industriegebiet Billbrook im Osten entsteht mit dem Billebogen hierfür ein zentraler Raum. Der Billebogen im Bezirk Hamburg-Mitte umfasst eine Gesamtfläche von etwa 79 Hektar. Aufgrund der starken Lärmexposition durch Hauptverkehrsachsen wie die Billhorner Brückenstraße und die Fern- und Güterbahn ist Wohnen hier nur begrenzt möglich. Der Entwicklungsfokus des Billebogens liegt daher auf innovativen gewerblichen Nutzungen sowie auf Forschung und Entwicklung, Start-ups, Makerspaces und kreativen Ideenschmieden.

Neben dem Gelände des Neuen Hucklepackbahnhofs bietet sich als weiterer Standort für urbane Produktion vor allem das Billebecken im Nordosten an. In dem 2021 ausgelobten städtebaulichen Workshopverfahren wurde der Funktionsplanentwurf des Büros Lorenzen Mayer Architekten mit Atelier Loidl prämiert. »



Für die Produktion des neuen Modells A321 XLR baut Airbus eine Großmontagehalle.



Unweit der Hafencity bezieht ek robotics im Frühjahr 2023 ein neues Headquarter.

Auf dem Hammerbrooklyn.Digital-Campus am Rande der Hamburger Innenstadt startet Art-Invest Real Estate mit dem zweiten Bauabschnitt. Der Standort soll sich bis 2028 zum Zukunftsstandort der digitalen Transformation in Hamburg entwickeln. Nach einem Entwurf von Spine Architects entsteht hier bis 2024 der 16-geschossige Holzhybridbau „Treetop Tower“. Ein Ensemble aus drei weiteren Gebäuden nach den Plänen des Züricher Architekturbüros EM2N firmiert unter dem Namen „Big Market“. Die Fertigstellung des rund 50.000 Quadratmeter großen Komplexes ist für 2028 geplant.

MARKTORIENTIERTE UMNUTZUNG Kommen Gewerbeflächen in die Jahre oder entsprechen nicht mehr den Anforderungen des Markts, bieten sich Umnutzungen an. Neue gesetzliche Regelungen erhöhen die wirtschaftliche Attraktivität der Transformation gegenüber Abriss und Neubau. So wandelt Aurelis Real Estate in Hamburg-Harburg eine ehemalige Großmarkthalle von insgesamt rund 12.000 Quadratmetern mit Büro- und Sozialflächen in eine Multi-Tenant-Nutzung um. Auf dem knapp 34.000 Quadratmeter

großen Grundstück in der Schlachthofstraße sieht das Unternehmen in der angrenzenden Freifläche zudem Potenzial für einen Neubau mit zusätzlichen Gewerbeflächen.

STANDORTERWEITERUNG BEI AIRBUS Der Flugzeughersteller Airbus erweitert sein Werk in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle, in der künftig die Produktion des neuen Modells A321 XLR erfolgen soll. Der Hangar soll bis zu 38 Meter hoch und zum Arbeitsplatz für rund 100 Airbus-Mitarbeitende werden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2022 vorgesehen. Vor den Toren des Werkes bauen die Hamburger property team gemeinsam mit HIH Real Estate bis 2024 ein neues Dienstleistungszentrum mit rund 27.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche.

Nicht erst seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie sind moderne Bürokonzepte nicht mehr ohne Homeoffice und New Work mit Open Spaces, Ruhezeiten, Flexoffices, Coworking und Pop-up-Meeting-Flächen denkbar. „Viele Unternehmen und auch Behörden haben ihre Anforderungsprofile an zukunftsweisende

Arbeitskonzepte angepasst und treffen nun ihre Anmietungsentscheidungen. Hamburger Firmen suchen hauptsächlich Neubauflächen in zentraler Lage“, beschreibt Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung von Grossmann & Berger, die Entwicklung. Mit 305.000 Quadratmetern erzielte der Bürovermietungsmarkt Hamburg in den ersten sechs Monaten des Jahres über ein Drittel mehr Flächenumsatz als im Vorjahr.

Im Elbbrücken-Quartier in der Hamburger Hafencity setzt DC Developments auf Baufeld 101 ein Platin-zertifiziertes Bürohochhaus um. Der Entwurf des Projekts mit einem Investitionsvolumen von rund 180 Millionen Euro stammt von Steidle Architekten. Ankermieter wird das Waggonvermietungs- und Schienenlogistikunternehmen VTG. Verteilt auf einen Riegel- und Turmbau mit 60 Meter Höhe entstehen rund 18.000 Quadratmeter flexible Büroflächen. Im Erdgeschoss wird es teilweise publikumswirksame Flächen geben. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

TRANSFORMATION EINER REISFABRIK

Auf einem 17.000 Quadratmeter großen Grundstück einer ehemaligen Reisfabrik im Hamburger Hafen entwickelt Family Value Management in mehreren Bauabschnitten den neuen Unternehmens- und Industriestandort Peute Dock. Im ersten Schritt entsteht auf der Hamburger Elbinsel Veddel die ek robotics Firmenzentrale. Das Gebäudeensemble, das Anfang 2023 bezogen werden soll, besteht aus einem L-förmigen Bürokomplex mit 4.823 Quadratmeter Fläche auf fünf Etagen sowie einer Produktions- und Fertigungshalle mit 3.168 Quadratmeter Fläche. Das Gebäude wurde vom Hamburger Architekturbüro hörter + trautmann entworfen.

IM DIENSTE DER NACHHALTIGKEIT

Im Hamburger Westen realisiert AVW Immobilien das sechsstöckige Bürogebäude Timber Office in Holzhybridbauweise und fünf begrünten Dachterrassen. Insgesamt wird das Objekt über eine Gesamtmietfläche von rund 3.500 Quadratmetern verfügen. Die verwendete Keramik-Fassade ist komplett recycelbar. Das Gebäude er-

hält eine DGNB-Gold-Zertifizierung für Nachhaltigkeit und wurde im Rahmen eines Green-Lease-Mietvertrags an die Elis Textilmanagement vollvermietet. „Zukunftsgerechte Gebäude sollten nicht nur ästhetisch überzeugen, sie müssen auch wirtschaftlich und klimagerecht, von hoher Qualität und lange nutzbar sein“, so Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

INNENSTADT UND EINZELHANDEL NEU DENKEN Der Hamburger Einzelhandelsumsatz legte 2021 um 7,4 Prozent zu, so das Statistikamt Nord. Auch die Besucherfrequenz näherte sich in der Spitalerstraße, einer der zentralen Einkaufsstraßen der Stadt, fast wieder dem Vor-Corona-Wert an. Der Flächenumsatz legte laut JLL in den ersten sechs Monaten 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 303 Prozent zu. Die Spitzenmiete liegt in der Spitalerstraße stabil auf einem Niveau von 265 Euro pro Quadratmeter.

Dennoch spüren auch Hamburgs Einzelhändler die Konkurrenz des Online-Handels sowie die Folgen von Coronapandemie und Ukraine-Krieg. „Unsere Innenstadt ist die Visitenkarte Hamburgs. Ihre Attraktivität als zentraler Ort des gesellschaftlichen Lebens und des Einzelhandels soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Dazu muss sich die Innenstadt fortlaufend den Trends und Anforderungen der Zeit anpassen“, stellt Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher fest. Mit dem Handlungskonzept Innenstadt, dem „Runden Tisch Innenstadt“ und einer Innenstadtkoordinatorin als zentraler Anlauf- und Vernetzungsstelle soll die innerstädtische Nutzungsvielfalt vorangetrieben werden.

WARENHÄUSER ZU MIXED-USE-GEBÄUDEN

Die Zukunft der Warenhäuser steht nicht nur in Hamburg seit Längerem auf der Kippe. Immer häufiger erfolgt daher ihre Umwandlung in gemischt genutzte Gebäude durch Kernsanierung oder Abriss und Neubau. So realisiert Redevco Services Deutschland am Standort des ehemaligen C&A-Hauses in der Mönckebergstraße 9 eine klimaneutrale Mixed-Use-Immobilie mit Hotel, Gastronomie und Einzelhandel.

In Anlehnung an die Nachbarschaft sieht der Entwurf des Londoner Architekturbüros Sergison Bates architects ein Kontorhaus aus Backstein mit einer Nutzfläche von rund 15.000 Quadratmetern auf zehn Etagen vor. Hotelbetreiber ist die Schweizer Hotelmanagement-Gruppe SV Hotel.

In der Mönckebergstraße 3 plant Tishman Speyer eine Umnutzung des 1913 erbauten Klöpferhauses. Im Jahr 1965 baute die Kaufhof-Gruppe das Gebäude hinter der historischen Fassade zu einem Kaufhaus um und betrieb es bis 2020. „Die gemischt genutzte Immobilie soll zukünftig moderne und flexible Büroflächen, kuratierte Einzelhandels- und Kulturflächen sowie potenziell auch Wohnflächen bieten“, berichtet Nils Skornicka, Managing Director und Head of Acquisitions für Northern and Central Europe bei Tishman Speyer.

Mit dem Timber Office entsteht ein nachhaltiges Leuchtturmprojekt in Holzhybridbauweise.



Bis 2026 entsteht im rückwärtigen Teil des Alten Walls ein gemischt genutztes Quartier.



URBANES QUARTIER AM ALTEN WALL Nach dem Umbau und der Sanierung der Bebauung am Alten Wall 2-32 steht nun die Neugestaltung des Alten Walls 40 an. In dem ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb überzeugten Winking Froh Architekten mit ihrem Konzept für den hinteren Straßenabschnitt Richtung Rödingsmarkt. Geplant ist ein Quartier mit einem Nutzungsmix aus Büro-, Einzelhandels- und Wohnflächen auf rund 40.000 Quadratmetern. Die aktuelle Bestandsfläche, die in Teilen erhalten bleibt, wird dabei um rund 20.000 Quadratmeter nachverdichtet. Auf einem Teil des ehemaligen Sofitel-Areals werden Ennismore und die Ghotel Group ein Hotel der Lifestyle-Marke The Hoxton betreiben. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant. <<

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

Wir sollten uns mehr engagieren als die Politik von uns fordert

Seit 1992 führt **Dennis Barth** das Hamburger Immobilienunternehmen Procom Invest als Geschäftsführer. Hier spricht der erfahrene Projektentwickler über die DNA seines Unternehmens und Verantwortung für die Welt von morgen

Für diejenigen, die Procom Invest nicht kennen: Wofür steht das Unternehmen?

Wir verstehen uns als versierter Partner aller Akteure, die an qualitativer Exzellenz in der Projektentwicklung interessiert sind. Wir planen nachhaltig, sozialverträglich und stets mit wachem Blick auf den jeweiligen Standort. Unsere Projekte setzen wir energetisch auf neuestem Stand um. Mit unserem Wirken möchten wir die Stadtentwicklung bereichern. Procom verfügt über einen Erfahrungsschatz aus fast 50 Jahren Planung und Realisierung von Bauprojekten – vom Supermarkt bis zu Einkaufszentren, von Büro- und Wohngebäuden bis zu kompletten Quartieren. Unsere Kunden schätzen unsere Zuverlässigkeit, unser Know-how und finanzielle Solidität. Dass wir in diesem mitunter recht hochtourigen Geschäft hanseatische Tugenden nicht aus dem Blick verlieren, wird uns positiv gespiegelt.

Sehr lange war die unternehmerische DNA von der Entwicklung von Handelsimmobilien geprägt. Heute ist das Tätigkeitsfeld sehr viel breiter...

Allerdings. Procom hat sich den Ruf als einer der führenden Spezialisten für Handelsimmobilien in Deutschland über Jahrzehnte hin erarbeitet. Viele Dutzend Fachmarktzentren, Einkaufszentren, Nahversorger und ähnliche Bauprojekte haben wir realisiert. Dafür wurden und werden wir in der Branche – so ist unser Eindruck

– bundesweit geschätzt. Allerdings hat sich die Handelslandschaft durch die Digitalisierung und das zunehmende Online-Geschäft nachhaltig verändert. Hierauf haben wir uns frühzeitig eingestellt.

Was heißt das konkret? Procom entwickelt heute in städtischen Strukturen und an Magistralen keine eingeschossigen Supermärkte mit ebenerdigen, riesigem Kundenparkplätzen mehr. Die Grundstücke sind viel zu wertvoll, der Flächenverbrauch ist viel zu hoch. Klassische Lagen solcher Solitäre an den Magistralen gelten mittlerweile als hochattraktiv zur Nachverdichtung mit Wohnungsbau.

Wobei Wohnen ja nicht nur bei Procom in vielen Projekten mit anderen Nutzungen kombiniert wird. So ist es. Denn die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit wachsen zusammen, dafür gilt es stadtplanerisch kurze Wege zu ermöglichen. Trend der Stadtentwicklung ist, in neuen Quartieren eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen umzusetzen. Das tut auch Procom. Sich auf nur eine Immobilienart zu fokussieren, entspräche einfach nicht mehr dem Zeitgeist moderner Stadtentwicklung.

Deshalb ist Procom heute als breit aufgestellter Entwickler in den Assetklassen Einkaufen, Wohnen, Arbeiten

„Procom verfügt über einen Erfahrungsschatz aus fast 50 Jahren Planung und Realisierung von Bauprojekten“

und Genießen unterwegs. Diese unternehmerische Entwicklung ist im Grunde eine logische Konsequenz aus den massiven Veränderungen in unserem Alltag. Und damit sind wir ja nicht allein in der Immobilienbranche, das muss man klar sagen. Weil wir den Handel und dessen Wandel aufgrund unserer Historie aber vielleicht besser als manche Wettbewerber verstehen, bieten wir uns als idealer Partner für zukunftsorientierte Quartierentwicklungen an und verstehen uns als Impulsgeber zur Revitalisierung von Innenstädten.

Lautet der Untertitel des Firmennamens deshalb „Die Stadtgestalter“? Diese Subline beschreibt, was wir tagtäglich tun: Wir bringen uns mit unserem fleißigen

Team, unserer Expertise, unseren Ideen und Konzepten in die Gestaltung kleiner, mittlerer und großer Städte in ganz Deutschland ein. Gerade die Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen, um wieder attraktiv für die Menschen zu werden. Dafür engagieren wir uns.

Schalten wir doch mal einen kleinen Werbeblock: Was macht Procom aus Ihrer Sicht ganz besonders gut? Eine unserer Stärken sehe ich darin, dass wir in der Lage sind, unsere Ideen in nachhaltige Projekte zu verwandeln. Dank hervorragender Netzwerke kommen wir an die dafür optimalen Grundstücke, können zudem als kapitalstarker Investor auftreten. Wo uns Kritik und Skepsis begegnen, setzen wir auf Dialog. Die Interessen aus Sicht der Stadtentwicklung, der Politik und der Wirtschaftlichkeit zusammenzuführen, Menschen mitzunehmen, eine möglichst breite Akzeptanz für unsere Bauprojekte zu erreichen, ist uns wichtig und unsere Stärke.

Beschreiben Sie den „kapitalstarken Investor“ mal etwas genauer. Was bedeutet das für das Development der Procom? Dank langjähriger sehr erfolgreicher Arbeit als Firmengruppe haben wir selbst eine Finanzkraft, die uns nicht so sehr abhängig macht von dritten Kapitalgebern. Wir kooperieren gern mit Banken und anderen Finanzpartnern, können aber im Zweifelsfall auch selbstbewusst mit eigenen Mitteln das realisieren, an das wir glauben. Das gibt uns eine gewisse Freiheit und Unabhängigkeit, die in globalen Krisensituationen wie wir sie verstärkt erleben, enorm wertvoll ist.

Aus den globalen Krisenszenarien resultieren Herausforderungen für die ganze Baubranche. Die Zinsentwicklung beispielsweise, die Explosion der Energiepreise, die Störung der Lieferketten ... Die Welt, in der wir leben, verlangt Stärke auf allen Ebenen. Sehr wahrscheinlich wird sich der Markt in naher Zukunft aufgrund der schwierigen Bedingungen stark bewegen. Procom ist hierfür gut gerüstet. Wir stellen uns übergeordneten Bedingungen, auf die wir so gut wie kei-

nen Einfluss nehmen können. Mit Team-Power, Kreativität und am Ende eben auch mit wirtschaftlicher Potenz.

Auch Procom kommt an Themen wie Digitalisierung, ESG und Mobilitätswende nicht vorbei. Welche Konzepte verfolgen Sie hier mit Ihrer Mannschaft?

Apropos Mannschaft: Unsere Belegschaft ist eine gute Mischung aus engagierten Frauen und Männern, aus erfahrenen, langjährigen Mitarbeitenden und jungen, talentierten Menschen, die innovative Ideen einbringen. Das ist auch zwingend erforderlich in Anbetracht der genannten Herausforderungen. Wir übererfüllen mittlerweile viele Standards, laufen den rasanten Entwicklungen in der Digitalisierung und beim komplexen Thema ESG nicht hinterher, sondern verfolgen den Anspruch, hier besonders gut und



ZUR PERSON Dennis Barth wirkt seit 1992 als Geschäftsführer für Procom. Er genießt einen Ruf als bundesweiter Netzwerker sowie exzellenter Strategie. Er engagiert sich u.a. im Plenum der Handelskammer Hamburg, im Vorstand des Trägerverbands Innenstadt und als Beiratsmitglied der Nord LB.

innovativ zu sein und damit Vorteile im Wettbewerb zu erzielen.

Können Sie das an einem Beispiel veranschaulichen? Exemplarisch lässt sich das beim Thema Mobilität darstellen: Gemeinsam mit dem Team der Haspa PeB entwickeln und realisieren wir für die Deutsche Bahn und die Stadt Hamburg den Neubau des Regional- und Fernbahnhofs Hamburg-Altona. Das Großprojekt verstehen wir als einen maßgeblichen Beitrag zur Mobilitätswende, die der Senat in Hamburg betreibt und forcieren möchte.

Und wo sehen Sie Procom in puncto Nachhaltigkeit? Dazu zwei Aspekte: Zunächst einmal erfordern der Klimawandel und die Ressourcenverknappung entschiedenes Handeln all derer, die in der Baubranche tätig sind. Procom sieht es als geboten an mehr zu tun als es der Staat gesetzlich vorsieht. Aus Verantwortung für eine klimafreundliche Zukunft sind wir aufgefordert, eigeninitiativ tätig zu werden. Das betrifft den Einsatz regenerativer Energien oder ökologischer Baustoffe ebenso wie die Kalkulation bezahlbarer Mieten und insbesondere die Realisierung von sozialem Wohnraum und den Bau von Kindergärten, Senioreneinrichtungen und ähnlich wichtigen Modulen für ein funktionierendes Zusammenleben in den Städten.

Ihr Appell lautet, sich hier engagierter zu zeigen als es der Staat von Ihnen verlangt? Richtig. Und dabei geht es nicht darum, den Musterschüler zu spielen. Es geht um eine grundsätzliche Haltung aus einer Selbstüberzeugung heraus. Als Baubranche verursachen wir einen zu hohen CO₂-Ausstoß, klassisches Bauen ist per se alles andere als klimafreundlich. Das müssen wir schleunigst ändern. Deshalb ist es unser Ziel, mit unseren Projekten Zeichen zu setzen. Der Weg zu mehr Klimaschutz ist das Ziel. Auf diesem Weg gilt es diejenigen mitzunehmen und einzubinden, um die es geht: die späteren Nutzer sowie das Umfeld. Von einem gut gemachten Projektmanagement profitieren alle. Unser Team gibt Tag für Tag alles, damit uns dies gelingt. «

Hohe Nachfrage, explodierende Kosten

Die Bevölkerung in Hamburg wächst. Die Bautätigkeit hält mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt. Neue Entwicklungen generieren Identität und Anziehungskraft durch einen engen Bezug zum Wasser.

Hamburg zählt zu den wachsenden Städten. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikkamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum stellt für die Stadt eine Herausforderung dar. Im Jahr 2021 wies die Bautätigkeit nach Angaben des Statistikkamts Nord eine deutlich geringere Dynamik auf als im Vorjahr. Mit 7.836 neuen Wohnungen sanken die Fertigstellungen um 30,5 Prozent. „Viele Investoren und Bauherren sind von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau verunsichert. Neben der schwierigen wirtschaftlichen Lage seit Beginn der Pandemie und den gleichzeitig stark gestiegenen Grundstückspreisen spielen dabei vor allem die Ressourcenknappheit in vielen Bereichen und infolgedessen die teils extrem gestiegenen Preise für Baumaterial eine Rolle“, berichtet Dorothee Stapelfeldt, Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Mit 9.852 genehmigten Wohnungen wurde die vom Bündnis für das Wohnen in Hamburg gesetzte Zielmarke von 10.000 genehmigten Wohnungen zwar nur knapp erreicht. Dennoch gelten das

„Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken bundesweit als Erfolgsrezept.

PREISE STEIGEN DEUTLICH Der Gutachterausschuss für die Stadt Hamburg weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für 2021 steigende Preise in allen Wohnsegmenten aus. Eigentumswohnungen kosteten 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Durchschnittlich schlug eine Neubauwohnung in mittlerer Lage mit Fahrstuhl und Einbauküche mit 7.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche. Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück legten um 17 Prozent zu. Für ein freistehendes Einfamilienhaus mussten Käufer im Schnitt 1,2 Millionen Euro zahlen. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser er-

höhten sich um zwölf Prozent auf 4.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Schnitt wurde das 32,5-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

WOHNEN ÜBER WASSER Die HafenCity gilt als Paradebeispiel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die inzwischen weit fortgeschrittene Entwicklung soll bis etwa 2030 abgeschlossen sein. Sind Flächen knapp und teuer, lohnt der Bau in die Höhe, insbesondere nah am Wasser. Im Quartier Baakenhafen, dem mit einem Kilometer längsten Hafenbecken der HafenCity, realisieren die Projektentwickler Ludger Inholte (LIP), Otto Wulff und Richard Ditting drei Wohntürme mit insgesamt rund 240 Wohneinheiten. Diese werden in das Hafenbecken gebaut und durch Steganlagen mit dem Ufer verbunden. Aus dem durchgeführten hochbaulichen Workshopverfahren gingen die Büros KCAP B.V.,

Der LIP-Watertower orientiert sich an der Form eines Seesterns.



Barkow Leibinger Gesellschaft von Architekten und Buchner Bründler Architekten als Gewinner hervor. Mit dem Bau wird voraussichtlich 2023/2024 begonnen.

Der LIP-Watertower bildet sich nach dem Entwurf von KCAP B.V. in der Grundform eines Seesterns aus. Er bietet Raum für 62 Wohnungen. Das Gebäude soll nach dem Platin-Standard des HafenCity-Labels zertifiziert werden. Die für das Baufeld 90b von Otto Wulff prämierten Architekten Barkow Leibinger entwickelten einen Entwurf, dessen Grundrissfigur sich aufgefächert präsentiert. Die Wohnungen öffnen sich vom kompakten Kern ausgehend nach außen und sind leicht zueinander versetzt. Der Entwurf von Buchner Bründler Architekten für das Baufeld 92c von Richard Ditting sieht ein Holzhybridhaus vor, mit Platz für 80 bis 85 Eigentumswohnungen. Der Entwurf besticht durch eine scheinbar schwingende Quaderform und eine leichte Silhouette. Die Bauausführung soll nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip ressourcenschonend und emissionsreduziert erfolgen.

Otto Wulff setzt auf eine aufgefächerte Grundrissfigur.



Die verschiedenen Höhen auf Baufeld 113 erzeugen architektonische Spannung.



NACHHALTIGES PILOTPROJEKT In der östlichen HafenCity realisiert Patrizia nach Plänen von Kim Nalleweg Architekten ein nachhaltiges gemischt genutztes Gebäudeensemble mit einem Anteil von 40 Prozent geförderten Wohnungen. Entlang der Lucy-Borchard-Straße entstehen in einem durchgehend siebengeschossigen Gebäude 87 geförderte Mietwohnungen. Direkt am neuen Amerigo-Vespucci-Platz fügt ein eingeschossiger Verbindungskörper einen 13-geschossigen Hochpunkt und ein ebenfalls siebengeschossiges Gebäude zusammen. Hier entstehen 95 freifinanzierte Mietwohnungen. Erstmals bei einem Gebäude kommt dabei die Gradientenbeton-Technologie zum Einsatz, durch die sich das Gewicht einzelner Bauteile um mindestens 50 Prozent verringert und somit graue Energie und graue Emissionen eingespart werden. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine Kita sowie gewerbliche und publikumsbezogene Nutzungen.

WOHNEN NEBEN DEM MUSEUM Im Quartier Elbbrücken in der östlichen HafenCity entsteht auf den Baufeldern 113 bis 116 ein Gebäudeensemble mit vielfältigen Nutzungen. Highlight ist das Digital Art

Museum, das digitale Kunst des internationalen Künstlerkollektivs „teamLab“ auf rund 7.500 Quadratmeter Gesamtfläche und mit bis zu zehn Meter hohen Decken erlebbar macht. Weitere Bausteine sind rund 600 Miet- und Eigentumswohnungen, ein öffentlich gefördertes Studentenwohnheim mit rund 260 Wohnungen sowie Raum für gastronomische Betriebe und Geschäfte, Coworking-Bereiche und eine Kita im Erdgeschoss. Realisiert wird das Ensemble von ECE, Harmonia Immobilien, Lars Hinrichs und dem Studierendenwerk Hamburg. Die Gewinnerentwürfe des architektonischen Workshopverfahrens für die sieben Gebäudeteile auf vier Baufeldern kommen vom Atelier Kempe Thill, blauraum Architekten (beide Baufeld 113), KPW Papay Warncke und Partner Architekten (Baufeld 114), Heide & von Beckerath (Baufeld 115) sowie Diener & Diener Architekten (Baufeld 116). Die Fertigstellung des Projekts mit einer Bruttogeschossfläche von rund 76.000 Quadratmetern soll schrittweise zwischen Ende 2024 und Anfang 2026 erfolgen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 480 Millionen Euro. <<

Gabrielle Bobka, Bad Krozingen