

HAMBURG TEAM
INVESTMENT MANAGEMENT GMBH

HAMBURG
TEAM 

01
/
2016

BEST PRACTICE

Attraktive Immobilienprodukte
auf ehemaligem Krankenhausareal

STRATEGIE

Früher Projekteinstieg –
attraktivere Kaufpreise

EXPERTISE

Leistungsspektrum
Investment Management

Neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten auf
ehemaligem Krankenhausgelände: Das „Quartier 21“

ERFOLGREICHE QUARTIERSENTWICKLUNG – DAS QUARTIER 21

Im Rahmen eines Joint Ventures mit der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH hat Hamburg Team zwischen 2006 und 2013 in Hamburg-Barmbek ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten entwickelt und auf verschiedenen Baufeldern eigene Wohnungsbauprojekte realisiert. Insgesamt sind ca. 570 neue Wohnungen und etwa 43.000 qm Bruttogeschossfläche für Büros und Läden, Gastronomie und Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen entstanden. Ende 2014 waren alle Gebäude im neuen Quartier 21 fertiggestellt. Heute hat es etwa 1.500 Bewohner, weitere ca. 700 Menschen haben dort ihren Arbeitsplatz.

Historie als Krankenhausgrundstück

Aus einer Konversionsfläche, dem freigezogenen ehemaligen Pavillonkrankenhaus des AK Barmbek, das zwischen 1910 und 1916 erbaut worden war, wurde ein gemischt genutztes Quartier. Dazu wurden 21 denkmalgeschützte Gebäude in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt revitalisiert und größtenteils zu Wohnraum umgebaut. 16 Gebäude wurden neu errichtet.

Die Planer waren fasziniert von dem parkähnlichen Charakter des Grundstücks, das hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung durch S-Bahn und Buslinien versprach. Die gute Nahversorgung sowie die Stadtparknähe zählten als ein weiteres Plus, auch wenn sich das Baugebiet außerhalb der besonders gesuchten Stadtteillagen befand und von Quartieren mit Standardwohnungen der Zwischenkriegszeit und des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg umgeben war. Ziel der Projektentwicklung war für Hamburg Team die Schaffung eines Quartiers, das auch das Angebot für den Stadtteil Barmbek-Nord bereichern sollte, sowohl hinsichtlich neuer Wohnungen, speziell für junge Familien, als auch neuer gewerblicher Flächen.

Die Vision der Planer

Die 21 historischen Klinikgebäude des Altgeländes waren Kern und Namensgeber für das neue Wohngebiet. Die historischen Klinikgebäude wurden im Sinne eines „aktiven Denkmalschutzes“ in Ab-

stimmung mit den zuständigen Behörden umgebaut. Zusätzlich wurden Flächen für Bildungs- und Sozialeinrichtungen, für Büros und Einzelhandel sowie für Gastronomie-Objekte geschaffen. Es entstand ein eigenes kleines Quartier, das während seiner Entwicklungs- und Bauzeit neben der HafenCity zu den größten Wohnungsbauvorhaben in Hamburg gehörte.

Die Verantwortlichen bei Hamburg Team und dessen Partner hatten zusammen mit den Investoren hochgesteckte Ziele. Zwar war von vornherein klar, dass sich durch die Bebauung ein „Wohnen im Park“ mit großen Grünflächen und einem attraktiven Baumbestand realisieren lassen würde. Zudem war durch das Nebeneinander von Altbauten und neuen Gebäuden eine Mischung von Denkmalschutz und „Neubau-Wohnqualität“ gewährleistet. Aber es handelte sich um Flächen in Barmbek-Nord, einem von den Nachfragern damals weniger gesuchten Stadtteil. Mittlerweile spricht die Hamburger Stadtplanung von einem als Urbanisierungszone bezeichneten Ring um die Innenstadtquartiere.

Das Projekt aus Investorensicht

Von den rund 310 Mietwohnungen, die im Kfz-Effizienzhaus-55-Standard entstanden, wurden 170 Wohneinheiten für zwei institutionelle Immobilienfonds erworben. Durch die frühe Sicherung dieser Investments in Form von Forward-Deals konnten die Investoren bereits während der Bauphase von einer positiven Entwicklung der Miet- und Kaufpreise profitieren.

Seit Fertigstellung der ersten Gebäude in 2011/2012, haben sich die Preise für die Mietwohnungen um rund 6,0 % p. a. erhöht. Derzeit werden Mieten im Bereich von 13,50 bis 14,50 Euro pro qm erzielt. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 4.000 und 5.000 Euro pro qm.

Die Identifikation von Immobilienprodukten mit attraktiver laufender Verzinsung und gleichzeitig hohem Wertentwicklungspotenzial sind die Ziele von Hamburg Team Investment Management. Dabei wird das deutschlandweite Netzwerk zu Bauträgern und Bestandshaltern genutzt und ein optionaler Zugang zu Nachfolgeprojekten der Gruppe gewährt.

ECKDATEN

13,8 ha Grundstück
120.700 qm BGF
250 Mio. Euro Investitions-
volumen

570 Wohnungen
50% Mietwohnungen
43.000 qm BGF gewerblich
genutzte Flächen

5 Tiefgaragen
1.500 Bewohner
700 Arbeitsplätze
120 KITA-Plätze

Gastronomie, Biomarkt
Fitness-Center, Arztpraxen
Bank, Einkaufsmarkt,
Drogerie

FRÜHER PROJEKTEINSTIEG – ATTRAKTIVERE KAUFPREISE

Viele Immobilienfonds können heute das Geld Ihrer Kunden nicht investieren, weil es am Zugang zu attraktiven Produkten fehlt. Nikolas Jorzick zu den Chancen einer frühzeitigen Kooperation zwischen Investoren und Projektentwicklern.

Herr Jorzick, gerade Investoren im Wohnungssegment akzeptieren immer höhere Kaufpreise und werden trotzdem regelmäßig enttäuscht. Wie erklären Sie sich das?

Mietwohnungsprojekte mit vorhandener Baugenehmigung haben derzeit Seltenheitswert und werden zu Höchstpreisen gehandelt. Wird ein Projekt erst in diesem Stadium für einen Ankauf geprüft, dann ist es vielfach zu spät – die Konkurrenz ist einfach zu groß. Aktuell bieten sehr viele Fondsgesellschaften auf die gleichen wenigen Projekte. Einige Investoren streuen dabei ihre Kapitalzusagen, um die Erfolgchancen zu erhöhen. Gleichzeitig wird dadurch aber die Anzahl der Bieter erhöht und der Preiskampf zusätzlich befeuert. Deutlich erfolgreicher ist es, Projekte frühzeitig durch Kooperationen mit einem Entwickler zu sichern. *Die klassischen institutionellen Investoren verstehen sich aber eher als sicherheitsorientierte Endinvestoren.*

Es geht nicht darum, die originären Entwicklungsrisiken zu tragen oder kurzfristig an Veräußerungsgewinnen zu partizipieren. Durch eine frühzeitige Kooperation vor Baugenehmigung werden die Projekte gesichert, bevor diese auf einen breiteren Markt gelangen. Je früher die Investoren dabei als Partner feststehen, desto größer sind die beidseitigen Kostenvorteile. Auf Basis unserer letzten Pro-

jektentwicklungen haben wir errechnet, dass sich der Ankaufspreis für den Investor um durchschnittlich zwei Ankaufsfaktoren (Jahresmieten) reduzieren lässt. Wir versuchen damit, das Fenster für Forward Deals mit institutionellen Investoren nachhaltig offen zu halten, trotz aller Baukostensteigerungen.

Wo genau liegen die Kosteneinsparungen und welche Risiken muss der Investor im Gegenzug übernehmen?

Es geht um die Einsparung von Finanzierungs- und Transaktionskosten. Zur Optimierung der Transaktionskosten wäre es optimal, wenn sich der Investor bereits vor Projektankauf an der späteren Grundstücksgesellschaft beteiligt. Ziel ist es, dass die Grunderwerbsteuer nur einmalig gezahlt wird. Der zweite Aspekt betrifft den Ersatz von Banken und anderen Finanzierungspartnern, zumindest für die Anteile des Projektes, die langfristig beim Endinvestor verbleiben. Es ist nicht sehr sinnvoll, bis zur Fertigstellung eines Gebäudes eine teure Finanzierungsstruktur mit externen Kapitalpartnern aufzubauen, wenn gleichzeitig viele Investoren Negativzinsen auf ihre Einlagen zahlen. Die Finanzierungskosten eines Projektes entstehen trotzdem, aber es ist für viele Investoren attraktiver, diese Zinsen selbst zu verdienen, anstatt sie letztlich als Teil der Kaufpreise zu bezahlen. Zudem bestehen in der Planungs- und Bauphase eines Projektes für einen langfristigen Investor geringere Erwartungen an eine Finanzierungsmarge, als es z.B. bei einem Mezzanine-Kapitalgeber der Fall ist. Klar ist, dass die originären Projektentwicklungsrisiken, zu denen auch die Baukostenrisiken gehören, beim Entwickler bleiben müssen.

Für diese Art der Kooperation benötigen Sie aber auch geeignete Projekte.

Aktuell haben wir eine Produktpipeline von 300 Mio. Euro für innerstädtische Projektentwicklungen mit wohnungswirtschaftlichem Schwerpunkt. Zuletzt konnten wir erfolgreich ein Projekt in Hamburg-Barmbek (Baubeginn 2016) und ein weiteres in Berlin-Charlottenburg sichern. Zusammen haben diese beiden Projekte ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 70 Mio. Euro. Ziel ist es, für unsere Kunden nachhaltig attraktive Produkte zu akquirieren und diese auch nach Fertigstellung als Asset Manager zu betreuen.

Haben Sie bereits konkrete Erfahrungen mit dieser Kooperationsidee sammeln können?

Wir prüfen dieses Konzept derzeit mit einem kleinen Kreis institutioneller Investoren auf Basis unserer Projektpipeline. Wir haben bis dato ein sehr positives Feedback auf dieses Konzept erhalten und gehen davon aus, es in 2016 erstmalig umsetzen zu können.

ZUR PERSON

Nikolas Jorzick, Geschäftsführender Gesellschafter der Hamburg Team Investment Management GmbH, ist seit über 10 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Fokus seiner langjährigen Erfahrung sind die Konzeption und das Management von institutionellen Immobilienprodukten. Vor Eintritt in die Gesellschaft führte er als Prokurist den Bereich für die Entwicklung institutioneller Immobilienprodukte und die strategische Geschäftsfeldentwicklung der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH.



**„JE FRÜHER BEI PROJEKT-
ENTWICKLUNGEN DIE INVESTOREN
ALS PARTNER FESTSTEHEN, DESTO
GRÖßER SIND DIE BEIDSEITIGEN
KOSTENVORTEILE.“**



LEISTUNGSSPEKTRUM INVESTMENT MANAGEMENT

Fondsmanagement/Finanzierung



Der Bereich Fondsmanagement umfasst die ganzheitliche Eigentümervertretung für indirekte Immobilien-Investitionen. Dazu zählen die Steuerung des Transaktions- und des Asset Managements sowie die Erfüllung aller investimentrechtlichen Anforderungen unserer Kunden. Ziel ist es, auch unter Optimierung aller sonstigen wertrelevanten Einflussgrößen wie Finanzierung und Steuern, ein attraktives Rendite-/Risiko-profil und eine überdurchschnittliche Wertentwicklung zu generieren.

Asset Management



Im Bereich Asset Management werden die Zielvorgaben des Investors auf Immobilienebene umgesetzt. Dazu zählen die Planung und Umsetzung von Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, aber auch Flächen- und Mieterumstrukturierungen bis hin zur Neupositionierung von Objekten. Ziel ist die Hebung von Wertsteigerungspotenzialen durch aktives Immobilienmanagement.

Vermietungsmanagement



Erfolgreiche Vermietungsleistungen sichern nachhaltig die planbaren Erträge und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur kontinuierlichen Wertstabilität und -steigerung einer Immobilie. Über alle Nutzungsarten hinweg stehen die Gewinnung neuer Mieter, und das Bewahren von Bestandsmietern im Vordergrund des täglichen Handelns. Eine besondere Expertise liegt in der Erstvermietung und Organisation des Bezuges von Neubauquartieren.

Dienstleistungen Projektentwicklungen



Langjährige Kenntnisse des Immobilienmarktes, ein ausgeprägtes Gespür für Entwicklungspotenziale, verlässliche Beziehungen zu Finanzgebern und Behörden, zu Bauunternehmen und Fachplanern sowie ein fundiertes Know-how in allen Leistungsphasen einer Projektentwicklung sind Garant für individuelle und qualitativ hochwertige Immobilien-Produkte. Das individuell zur Verfügung stehende Dienstleistungsspektrum beinhaltet Plan- und Baurechtschaffung, technische und wirtschaftliche Konzeption von Bauvorhaben, Wettbewerbsdurchführungen, Baucontrolling, Mängel- und Gewährleistungsmanagement.

Transaktionsmanagement



Die Identifikation von Ankaufsoportunitäten, die Durchführung der rechtlichen/steuerlichen, technischen und kaufmännischen Due Diligence und die spätere Veräußerung von Immobilien bilden das Leistungsspektrum. Neben dem präferierten Zugang zu den Projektentwicklungen von Hamburg Team werden Objekte von externen Anbietern geprüft. Langjährige, etablierte Geschäftsbeziehungen zu relevanten Marktteilnehmern gewährleisten eine gefüllte Deal-Pipeline.

Konzeption und Strukturierung



Die Entwicklung neuer Immobilien-Anlageprodukte und die investment- und steuerrechtliche Optimierung bilden den Kern der Tätigkeiten. Der Ansatz „one size fits all“ kommt nur noch selten zum Tragen, sodass faktisch jedes neue Produkt auf eine bestimmte Investorengruppe oder auch einen einzelnen Investor zugeschnitten werden kann. Ein enger und von Vertrauen geprägter Austausch sowie eine kontinuierliche Feinabstimmung sind notwendige Voraussetzungen für die erfolgreiche Auflage eines neuen Produktes.



BREMEN – Neues Hulsberg-Viertel

Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers auf frei werdenden Flächen des Klinikums Bremen-Mitte. 14 ha, Projektvolumen 190.000 m² BGF o.i.



BERLIN – Puhlmannhof

Neubau von 40 Miet- und Eigentumswohnungen, 10 Einzelhandelsflächen und ca. 3.800 m² Büroflächen in Berlin-Prenzlauer Berg.



HAMBURG – Hansaterrassen

Neubau von 131 Miet- und Eigentumswohnungen mit Wasserlage an der Keuzung von Rückers-/Mittelkanal in Hamburg-Hamm.

DIE HAMBURG TEAM GRUPPE

Die Hamburg Team Gruppe zählt zu den aktivsten inhabergeführten Immobilienunternehmen in Hamburg und Berlin und realisiert seit 1997 primär urbane Quartiersentwicklungen mit wohnungswirtschaftlichem Schwerpunkt.

Hamburg Team Investment Management GmbH ist ein Unternehmen im Verbund der Hamburg Team Gruppe.

Als strategischer Partner institutioneller Investoren verfolgt sie einen ganzheitlichen Dienstleistungsansatz. Die Entwicklung maßgeschneiderter Investment-Konzepte sowie das aktive Asset Management deutschlandweiter Immobilienbestände bilden ihre Schwerpunkte.

Geschäftspartner profitieren von einem direkten Zugriff auf außergewöhnliche Quartiersentwicklungen und nachhaltig attraktive wohnungswirtschaftliche Projekte der Hamburg Team Gruppe und anderer Bauträger.

**Immobilien dienstleistungen
und Fondslösungen können individuell ausgewählt
und kombiniert werden.**

Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH ist seit 18 Jahren als selbstinvestierender Projektentwickler tätig. Mehr als 30 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen arbeiten an den Standorten Hamburg und Berlin.

Im Fokus der Arbeit steht die Schaffung zukunftsfähiger urbaner Lebensräume zum Wohnen und Arbeiten. Langjährige Kenntnisse des Immobilienmarktes, ein ausgeprägtes Gespür für Entwicklungspotenziale sowie ein fundiertes Know-how im Bereich des Wohnungsbaus sind Garant für individuelle und qualitativ hochwertige Immobilien-Produkte, die Hamburg Team mit hohem Engagement umsetzt und deren Ausgestaltung bis ins Detail durchdacht ist.

Eine besondere Expertise hat sich Hamburg Team im Bereich der Entwicklung von Quartieren mit gemischter Nutzung und in der Weiterentwicklung denkmalgeschützter Gebäude erworben. In Zusammenarbeit mit namhaften Architekturbüros sind bislang unter der Leitung von Hamburg Team über 60 Wohn- und Gewerbeobjekte entstanden. Sie zeichnen sich durch unverwechselbare Architekturen aus, die die Nutzer begeistern und ihre Auszeichnungen verdient haben.

**Durchdachte Projektentwicklungen in
innerstädtisch interessanten Lagen bilden die Basis
werthaltiger Immobilienprodukte.**

KONTAKT

Hamburg Team Investment Management GmbH, Millerntorplatz 1
20359 Hamburg, Fon 040.37 68 09-52, Fax 040.37 68 09-29
Email: n.jorzick@hamburgteam-investment.de

