



# Maßmann & Co.

Handelsimmobilien GmbH

Ihr  
Pressespiegel  
erstellt am 01.08.2017

- Ein Service der PMG Presse-Monitor GmbH -

#### Nutzungshinweis:

Dieser Pressespiegel ist nur für den internen Gebrauch bestimmt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Verbreitung an Dritte und Speicherung über vier Wochen hinaus nicht gestattet - nach Ablauf dieser Frist ist der Pressespiegel vom Empfänger vollständig zu löschen.

# Inhaltsverzeichnis

Quelle/Titel	Seite
Hamburger Abendblatt vom 31.07.2017, Seite 13	
Angst vor Leerstand in der City .....	1

**Autor:** ULRICH GASSDORF  
**Seite:** 13 bis 13  
**Rubrik:** Hamburg  
**Ausgabe:** Hauptausgabe

**Gattung:** Tageszeitung  
**Jahrgang:** 2017  
**Nummer:** 176  
**Auflage:** 201.708 (gedruckt) 183.346 (verkauft)  
 187.428 (verbreitet)

## Angst vor Leerstand in der City

Vermietung von Flächen wird immer schwieriger. Dennoch werden derzeit zahlreiche Großprojekte realisiert

ULRICH GASSDORF

HAMBURG:: Wer ein Geschäft in der Innenstadt eröffnen möchte, der kann derzeit auswählen. Denn das Angebot an Immobilien ist enorm. Die Stadthöfe und das Art-Invest-Projekt am Alten Wall bieten insgesamt rund 16.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen. Dazu kommen weitere Großprojekte wie das Birstah-Ensemble und das Springer-Quartier, wo bis 2020 zahlreiche weitere Ladenflächen entstehen. Im südlichen Überseequartier der Hafencity baut Unibail Rodamco ein Einkaufsquartier mit rund 80.500 Quadratmeter Verkaufsfläche und etwa 200 Geschäften. Es ist ein Milliardenprojekt. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Besonders dieses Großprojekt macht den Geschäftsleuten in der Innenstadt Angst. "Die Stadt macht einen großen Fehler, wenn das Projekt von Unibail Rodamco in der jetzt geplanten Form realisiert würde. Das Einkaufszentrum ist völlig überdimensioniert und wird sich negativ auf die Umsätze in der Innenstadt auswirken. Es sind an diesem Standort mehr als 40.000 Quadratmeter für Einzelhandel nicht vertretbar", sagte Unternehmer Ludwig Görtz (Görtz Schuhe). Görtz ist Vorsitzender des Trägerverbands Projekt Innenstadt, der die Interessen von Einzelhandel und Grundeigentümern vertritt. Es werden Einbußen von bis zu 15 Prozent für die Einzelhändler befürchtet, wenn das Einkaufszentrum in der Hafencity eröffnet (wir berichteten). Auch Alexander Otto, Chef vom Einkaufscenter-Betreiber ECE, hatte vor Kurzem im Abendblatt-Interview im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gesagt: "Derzeit

stagniert der Umsatz im Einzelhandel. Folglich führt jedes neue Angebot zu Umsatzverschiebungen."

### Die Makler stehen vor großen Herausforderungen

Görtz befürchtet: "Außerdem könnte eine Konsequenz sein, dass es dadurch zu Leerständen an den Standorten Stadthöfe und Alter Wall kommen wird, an denen neue Flächen für Geschäfte in der City entstehen. Und es könnten künftige Investoren für die Weiterentwicklung der Innenstadt abgeschreckt werden, weil sich dann nur schwer neue Mieter finden werden."

Die Makler stehen jetzt schon vor Herausforderungen. Sven Bechert, Prokurist und Leiter Einzelhandelsvermietung beim Immobiliendienstleister Grossmann & Berger, sagte: "Die Vermieter kommen den Interessenten bei den Konditionen für die Mietverträge inzwischen oft entgegen. In der Innenstadt sind die Mieten in den vergangenen Jahren vielerorts um zehn bis 15 Prozent gefallen. Durch den Onlinehandel gehen die Umsätze bei vielen Einzelhändlern zurück, deshalb können nur noch wenige Spitzenmieten bezahlen."

Waren früher Mietverträge mit einer Laufzeit von zehn Jahren üblich, "gibt es inzwischen häufig eine Klausel, dass bereits nach fünf Jahren ein Sonderkündigungsrecht, in Verbindung mit einer Vertragsstrafe, für den Mieter besteht. Das bietet dem Mieter mehr Flexibilität, sofern das Geschäft nicht so gut laufen sollte", sagte Bechert. Die Makler müssen auch einen langen Atem haben. Wenn eine Fläche auf dem Markt ist, dauert es laut Bechert in der Regel zwölf bis 18 Monate, bis

diese einen neuen Mieter hat. Der Immobilienexperte beobachtet auch die neuen Projektentwicklungen in der Innenstadt: "Das Angebot an Flächen wird immer größer, aber natürlich gibt es auch zahlreiche Marken, die noch nicht auf dem Hamburger Markt vertreten sind." Die Stadthöfe und der Alte Wall seien eine Bereicherung für die City. Aber beide Standorte seien eine Herausforderung, weil sie sich nicht in den klassischen Auflagen befänden und eben noch keine bekannte Adresse für den Einzelhandel seien. Der Immobilienexperte Peter Maßmann, Geschäftsführer der Maßmann & Co. Handelsimmobilien GmbH, beschäftigt sich bereits seit Längerem mit drohenden Leerständen in der Innenstadt. "Die Situation hat sich leider in den vergangenen Monaten noch verschärft, da sind die zahlreichen freien Flächen am Neuen Wall nur ein Beispiel", sagte er. "Wenn es schon in Toplagen schwierig ist, Mieter zu finden, dann muss man sich um die Einsparungen wirklich Sorgen machen." Deshalb sei es nicht sinnvoll, in der Innenstadt neue Einzelhandelsflächen im großen Stil zu schaffen, für die es offensichtlich keinen Bedarf gebe.

Es stellt sich daher die Frage, wie die Vermietung der Einzelhandelsflächen bei den beiden Großprojekten läuft. Konkrete Zahlen wollten die Projektentwickler auf Abendblatt-Anfrage nicht nennen. "Es haben bereits erste Retail-Vermietungen stattgefunden, zu denen sich Art-Invest Ende des Jahres konzentriert äußert", sagte Niederlassungsleiter Johannes Lichtenthaler. Die ersten Geschäfte am Alten Wall sol-

len im Herbst 2018 eröffnen. Insgesamt stehen rund 12.000 Quadratmeter zur Verfügung. Transparenter ist das Unternehmen, wenn es um die Vermietung der Büroflächen geht: 40 Prozent seien aktuell vermietet. **Vermarktungsstand bei Stadthöfen ist unklar**

Auch die Projektentwickler der Stadthöfe, die hinter denkmalgeschützten Fassaden auf dem Areal der ehemaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an der Stadthausbrücke entstehen, wollen den Vermietungsstand nicht nennen. "Die Vermarktung der bis zu 40 Ladenflächen startet sukzessive, abgestimmt auf die Fertigstellung der vier großen Höfe bis Sommer 2018. Das Interesse aus dem Markt ist groß", sagte Tanja Lucas, Projektleiterin der Quantum Immobilien AG. Der Fokus bei der Belegung liege auf Einzelhandel mit attraktiven und individuellen Konzepten. Auch zu den Mietkonditionen gibt es keine Angaben. "Die Größen und Preise der jeweiligen Flächen werden individuell verhandelt, denn die Stadthöfe mit ihrer von Qualität, Erlebnis und Genuss geprägten Atmosphäre bieten keine standardisierten Läden von der Stange", sagte Lucas. Die ersten Geschäfte könnten bereits im Herbst eröffnen.

Auch die Politik beschäftigt das Thema. "Es ist ambitioniert, die neuen Flächen in den Stadthöfen und am Alten Wall zu vermieten, vor allem wenn man aufgrund der hohen

Baukosten eine entsprechende Miete erzielen muss", sagte SPD-Stadtentwicklungsexperte Dirk Kienscherf. "Damit der Einzelhandel auch künftig gute Umsätze macht, muss die Attraktivität der Innenstadt gesteigert werden."

**Das Einkaufszentrum wird sich negativ auf die Innenstadt auswirken**

Ludwig Görtz, Vorsitzender des Trägerverbands Projekt Innenstadt

#### **Neue Vorschläge für das südliche Überseequartier**

HAMBURG:: Der Trägerverbund Innenstadt hat sich eigene Gedanken über die Gestaltung des südlichen Überseequartiers gemacht, wo Unibail-Rodamco das Areal mit Einkaufszentrum, Büros, Hotels und Wohnungen plant. "Wir brauchen für das südliche Überseequartier ein originelles Nutzungskonzept, das Touristen wie Hamburger begeistert und der Hafen-City mit ihrer modernen und lebendigen Ausrichtung gerecht wird", sagte Günter Rudloff, stellvertretender Vorsitzender vom Trägerverbund. "Ein Einkaufszentrum, wie es auf jeder grünen Wiese gebaut wird, kann das an diesem besonderen Standort in direkter Wasserlage nicht sein."

Als Beispiele verweist Rudloff auf spektakuläre Projektentwicklungen wie "Fisherman's Warf" in San Francisco und "V&A Waterfront"

in Kapstadt. Dort seien Erlebniswelten am Wasser entstanden - mit einer Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Kultur.

Ganz konkret kommt der Trägerverbund zu dem Ergebnis, dass im südlichen Überseequartier maximal 40.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche entstehen sollte. "Dazu könnte eine Markthall kommen, die eine außergewöhnliche Architektur hat und eine Mischung aus Gastronomie und verschiedenen Ständen mit hochwertigen Lebensmitteln bietet", so Rudloff. Als Beispiel nennt er die Torvehallerne in Kopenhagen und die Faneuil Hall in Boston. Für eine Markthalle hatte sich auch die CDU ausgesprochen.

Als Ergänzung bringt der Trägerverbund zudem ein "Haus des Reisens" ins Gespräch: "Durch eine solche Einrichtung könnte das touristische Potenzial der Hafen-City sehr viel besser und gezielter hervorgehoben werden als durch ein Shoppingcenter, das die Touristen auch zu Hause haben", sagte Heinrich Grüter, Geschäftsführer des Trägerverbunds. Spezifische Einzelhandels- und Gastronomieangebote, die mit dem Thema Reisen harmonisieren, könnten ein solches Nutzungskonzept überzeugend abrunden, so Grüter weiter. (ug) Ludwig



Noch ist es eine der besten Geschäftsadressen in der Hamburger Innenstadt: die Mönckebergstraße



Das Millionenprojekt Stadthöfe am Neuen Wall



Ludwig Görtz, Heinrich Grüter und Günter Rudloff (v. l.) vom Trägerverbund Projekt Innenstadt

**Abbildung:** Noch ist es eine der besten Geschäftsadressen in der Hamburger Innenstadt: die Mönckebergstraße  
**Abbildung:** Das Millionenprojekt Stadthöfe am Neuen Wall  
**Abbildung:** Ludwig Görtz, Heinrich Grüter und Günter Rudloff (v. l.) vom Trägerverbund Projekt Innenstadt  
**Wörter:** 1193  
**Urheberinformation:** © Zeitungsgruppe Hamburg GmbH