

Wertgrund mit Pilotprojekt in Wedel

Wedel. Wertgrund Immobilien entwickelt in Wedel, nahe Hamburg, ein Pilotprojekt. Premiere sind der geplante Neubau sowie das kooperative Verfahren zur Entwurfsentwicklung. 100 Wohnungen werden modernisiert, 82 neue kommen hinzu.

Das Projekt ist nicht riesig und nicht spektakulär. Es ist ein Brotjob für Asset-Manager. Zum Jahreswechsel 2015/2016 kaufte die Wertgrund Immobilien im schleswig-holsteinischen Wedel, direkt an der Hamburger Stadtgrenze, 100 Wohnungen in neun Häusern. Das 1953 bis 1957 als Werksiedlung für die Strumpffabrik errichtete Ensemble wurde für 9 Mio. Euro von TAG Immobilien gekauft – für das Portfolio des offenen Publikums-AIF Wertgrund WohnSelect D.

„Wir haben deutlich weniger als 2.000 Euro/m² gezahlt“, erklärt Timo Holland, Prokurist bei Wertgrund Immobilien und Geschäftsführer von Wertgrund Asset Management. Das sei auch deshalb ein recht günstiger Preis, weil es ein Nachverdichtungspotenzial durch Neubau auf dem Areal gab. Um zu eruieren, wie mit Modernisierung und Nachverdichtung umzugehen sei, entschloss sich Wertgrund zu einem kooperativen, städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbsverfahren. Dazu waren vier Architekturbüros eingeladen sowie Stadt, Ämter und Träger öffentlicher Belange von Beginn an beteiligt.

„Das sieht zuerst nach mehr Arbeit aus“, sagt Holland. „Aber wenn man die Beteiligten gleich mitnimmt, wird es in der gesamten Baurechtschaffung einfacher, weil es weniger Konfliktpotenzial gibt. Der Weg hat sich

bewährt.“ Und auch mit dem siegreichen Entwurf der Hamburger Architekten blauraum ist der Asset-Manager zufrieden. Das Preisgericht würdigte besonders den schonenden Umgang mit dem Bestand, der komplett erhalten bleibt.

Attraktiv sind für Holland die 82 Wohnungen, die zusätzlich entstehen, davon 30% als öffentlich geförderte Wohnungen. 62 Wohneinheiten werden in sechs Neubauten errichtet, die der blauraum-Architekt Jannes Wurps als „architektonische Partner“ bezeichnet. Das klinge besser als Nachverdichtung. Auch sechs Reihenhäuser sind vorgesehen. 20 weitere Wohnungen entstehen durch den Ausbau von Dachgeschossen. Hier rechnet Holland mit Investitionskosten von knapp 2.000 Euro/m².

blauraum schlägt zur Umsetzung des Stellplatzschlüssels von 1:1 den Bau halb versenkter Tiefgaragen zwischen Neubau und Bestand vor. „Wir wollen nicht die schönen Höfe mit Autos zustellen, unterliegen aber wirtschaftlichen Zwängen.“ Holland rechnet mit unter 20.000 Euro je Stellplatz für diese Lösung, lässt sie aber von den Architekten verifizieren. Weitere Stellplätze entstehen im Straßenraum am Rand der Siedlung. Ohne Kaufpreis rechnet Holland mit 16 Mio. Euro Investitionskosten für das

Gesamtprojekt. Im Mai/Juni sollen Modernisierung und Dachgeschossausbau starten. Hier kalkuliert Holland mit Investitionen von 700 Euro/m². Der Neubau beginnt im Frühsommer 2019.

„Die Bestandsmiete liegt bei 5 Euro/m² und nach der Modernisierung bei 7 Euro/m²“, zählt der Assetmanager vor. „Die neuen Dachgeschosswohnungen vermieten wir für 9 Euro/m² und im Neubau hoffen wir auf über 10 Euro/m² zu kommen.“ Wedel ist die erste Investition im Großraum Hamburg.

„Architektonische Partner“ statt Nachverdichtung

Wichtig sei der S-Bahn-Anschluss. Daher kommt auch Bergedorf infrage. „Aber es ist sehr teuer, an Bestand mit Nachverdichtungspotenzial zu kommen.“

In Norddeutschland würde Holland gerne die Bestände in Kiel und Braunschweig mit je 400 Wohnungen aufstocken. „In Hannover würden wir gerne kaufen, aber es ist sehr deutlich teurer geworden.“ Auch in Lüneburg ist Wertgrund investiert und saniert hier gerade 100 Wohnungen in unmittelbarer Bahnhofsnähe: ein Hochhaus mit Zeilenbauten. Bei Wolfsburg ist Holland vorsichtig. „Hier ist VW Immobilien aktiv. Da wissen wir nicht, ob VWI nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten operiert oder nach gesamtbetrieblichen wie etwa der Mitarbeiterakquisition für VW.“ ff