

Die Inhaber von  
QUEST Investment  
Partners, Theja Geyer  
(l.) und Jan Rouven  
Künzel, sind selbst  
Architekten



Die Preise,  
die heute für  
Immobilien auf-  
gerufen werden,  
sind historisch  
einmalig.



PERSÖNLICH  
Theja Geyer und  
Jan Rouven Künzel

TEXT: TORSTEN MEISE  
FOTOS: MIKE SCHAEFER



Die Immobilienentwickler QUEST Investment Partners sorgen seit drei Jahren in der Hansestadt für Aufsehen. Die Inhaber Theja Geyer und Jan Rouven Künzel sprachen mit der HW über ihre Boom-Branche.



Theja Geyer (l.) und Jan Rouven Künzel im Gespräch mit HW-Autor Torsten Meise

**HW:** Wenn ich als Unternehmen mit einem Betrieb nach Hamburg oder innerhalb der Stadt in größere Räume ziehen möchte, wie stehen heute die Chancen von Unternehmen, in Hamburg eine passende Gewerbefläche oder gute Büroräume zu bekommen?

**Theja Geyer:** Wer jetzt eine repräsentative Fläche in der Hamburger Innenstadt mit mehr als 1000 Quadratmetern sucht, hat ein Problem. Wir haben gerade ein Objekt mit 6500 Quadratmetern Bürofläche entwickelt, einen Teil davon wollten wir selbst beziehen. Dann kam Unilever und hat gesagt, wir nehmen

das ganze Gebäude. Solche Situationen gab es früher nicht. Große Flächen sind heute schwierig zu finden.

**Das heißt, bei Gewerbeimmobilien herrscht größere Nachfrage als Angebot?**

**Jan Rouven Künzel:** Absolut. Hamburg ist ja, wenn man sich die Innenstadt anguckt, recht klein. Der Wallring ist die Begrenzung des innerstädtischen Nukleus, in dem keine neuen Flächen mehr entstehen können. Es gibt hin und wieder einzelne Objekte wie die Gänsemarktpassage, die jetzt verkauft wurde, abgerissen und neu gebaut wird. Mehr ist nicht möglich.

**Geyer:** Und bei den wenigen neuen Projekten entstehen ja auch nicht mehr Flächen, vielleicht mal zwei- oder dreitausend Quadratmeter, mehr aber nicht. Wir haben zudem eine eher rigide Stadtplanung, zum Beispiel bei der Höhe der Gebäude. Ein bisschen mehr Mut könnte hier dem Ganzen auch ganz guttun. Stattdessen wird das Allianz-Hochhaus abgerissen und dort eine Blockrandbebauung errichtet. Mehr Fläche entsteht so nicht.

**Immerhin hat Hamburg mit der HafenCity ein ganz neues stadtnahes Viertel hinzubekommen.**

**Geyer:** Richtig, aber die HafenCity ist auch bereits voll verplant und kann nicht erweitert werden. Wenn es die nicht gegeben hätte, wären wir heute möglicherweise bei Gewerbemieten von 40 Euro. Aber die Stadt benötigt weiteres Wachstum. Wir hatten über Ewigkeiten eine Leerstandsquote von knapp unter zehn Prozent. Jetzt sprechen wir in der Innenstadt von drei, vielleicht sogar nur zwei Prozent.

**Künzel:** In Berlin kann man beobachten, wohin so eine Entwicklung führt. Dort gibt es bereits Bereiche mit einer Leerstandsrate von knapp über null Prozent. In den letzten drei Jahren haben sich daher in Berlin die Mieten verdoppelt. In einigen Lagen gibt es nichts mehr, vielmehr kaufen sich die Mieter gegenseitig aus den Flächen raus. Unseres Erachtens droht uns das in Hamburg zukünftig auch. Zu Berlin gibt es allerdings einen wichtigen Unterschied: Dort existieren viele verschiedene zentrale Lagen. Hier haben wir neben der Innenstadt gerade noch Altona, die City Süd und die HafenCity. Berlin kann daher noch anders wachsen, Hamburg ist, wie gesagt, viel kleiner und begrenzter.

**Wir brauchen also mehr Gewerbeflächen, und das schnell?**

**Künzel:** Ja. Wenn wir im Wettbewerb mit anderen Städten mithalten wollen, dann ist das definitiv so. Hamburg ist eine wachsende Stadt und benötigt eine entsprechende Belebung. Wir müssen aufpassen, dass andere Städte das Thema Flächenressourcen nicht aktiver angehen als Hamburg, sonst könnten Firmen abwandern.

**Wo könnte die Stadt Ihrer Meinung denn noch wachsen?**

**Geyer:** Das nächste städtebauliche Projekt könnte südlich der Elbe entstehen, wenige hundert Meter



Das QUEST-Projekt Kallmorgen Tower wurde Ende Januar von der Kapitalanlagegesellschaft BNP Paribas REIM erworben

von der Elbphilharmonie entfernt. Dort gibt es attraktive Flächen, auf denen heute etwa Gefahrgutlager stehen.

**Künzel:** Der Hafen ist ein wirtschaftlicher Motor in Hamburg, und man muss ihm weiterhin die Freiheit geben, sich zu entwickeln. Die Elbe darf aber keine Denkbarriere für die Stadtplanung darstellen. Es gibt Logistikflächen, die gar nicht unbedingt die unmittelbare Hafennähe benötigen. Die haben sich historisch dort angesiedelt, könnten aber auch woanders sein.

**Geyer:** Alles was nach Blohm und Voss die Elbe aufwärts bis zu den Elbbrücken steht, sind beste und sehr interessante Flächen. Städte wie Boston oder Kopenhagen haben es mit ihren Docklands vorge-macht. Für die Entwicklung bräuchte man jetzt einen Masterplan, und die Umsetzung müsste schneller gehen als bei der HafenCity, die seit den ersten Plänen jetzt auch schon 30 Jahre lang gebaut wird.

**Wie stark wirkt sich die Knappheit bei den Gewerbeflächen denn auf die Preise und die Situation der Immobilienbranche aus?**

**Künzel:** Die Preise, die heute für Immobilien aufgerufen werden, die gab es so noch nie. Das ist historisch einmalig.

**Geyer:** Die gesamte Immobilienbranche befindet sich in einem nie dagewesenen Boom. Die Preise



QUEST Investment Partners ist eine Projektentwicklungs- und Investmentgesellschaft und wurde Mitte 2016 von Jan Rouven Künzel und Theja Geyer gegründet.

Die beiden Architekten kennen sich bereits seit anderthalb Jahrzehnten und waren zuvor beim Immobilienentwickler Art Invest Real Estate beschäftigt.

QUEST Investment Partners mit Büros in Hamburg und Berlin haben seit der Gründung bereits 850 Millionen Euro in Immobilienprojekte investiert. Die Firma beschäftigt 25 Mitarbeiter.





## Ich wundere mich immer, dass wir nur bei Wohnimmobilien über Gentrifizierung reden.



Markante QUEST-Objekte in Hamburg sind der Kallmorgen Tower auf der Spiegelinsel, der zukünftige deutsche Unilever-Standort Neue Burg direkt an der Hauptkirche St. Nikolai, das Überseehaus oder das Gebäude Cremon 1 am Hafенrand.

Jüngstes Vorhaben von Jan Rouven Künzel und Theja Geyer ist der Bau eines Luxus-Boutique-Hotels direkt neben dem Hotel Vier Jahreszeiten an der Binnenalster.

sind zinsgetrieben, viele institutionelle Anleger haben einen hohen Anlagedruck. Die Konjunktur ging seit zehn Jahren immer nur nach oben, die Flächen werden knapp, Preise und Mieten steigen. Ich wundere mich immer, dass wir nur bei Wohnimmobilien über Gentrifizierung reden. Der Prozess findet bei Gewerbeimmobilien ebenfalls statt. Dennoch: Sinnlose Preise werden nicht gezahlt, das Investment muss sich auch für Großinvestoren rechnen.

### Wird sich diese Entwicklung mittelfristig fortsetzen?

**Künzel:** Die Mieten für Gewerbeimmobilien werden weiter steigen, man könnte sagen: Hamburg ist bereit für die 30 plus, also für Mieten über 30 Euro pro Quadratmeter. Das gesamte Gefüge verschiebt sich. Die sogenannte Hafenspanne zwischen City und HafenCity, das ist der Bereich entlang der Ludwig-Erhard- und Willy-Brandt-Straße, ist mittlerweile bei den Mieten an die City herangewachsen. Wir vermieten dort bereits jenseits der 20, 25 Euro pro Quadratmeter. Das hat man sich vor Kurzem nicht vorstellen können. In der City Süd hat man vor zwei Jahren noch für zwölf bis 14 Euro pro Quadratmeter vermietet. Jetzt werden bereits 16 bis 18 Euro aufgerufen.

**Blicken wir noch einmal in die Innenstadt. Sowohl der gerade genehmigte Abriss der City-Höfe als auch der geplante des Deutschlandhauses am Gänsemarkt schlugen hohe Wellen. Vernachlässigt Hamburg sein bauliches Erbe, geht Rendite zu oft vor Denkmalschutz?**

**Geyer:** Das würde ich nicht sagen. Vielleicht fehlt manchmal ein bisschen Stringenz, sodass die Entscheidungen des Denkmalschutzes schwer einzuschätzen sind. Aber unsere Erfahrungen mit dem Amt sind durchweg positiv.

**Künzel:** Rund 80 Prozent unserer Objekte haben mit Denkmalschutz zu tun, das ist sozusagen unser Steckenpferd. Wir beide sind selber Architekten, und es macht uns unendlich viel Spaß, die Objekte aus der Historie heraus zu entwickeln. Die alten Baumeister haben Qualitäten geschaffen, die man sich bautechnisch heutzutage kaum mehr leisten kann. Wir versuchen, die alten Ideen neu zu interpretieren. Der Dialog mit dem Denkmalschutz ist dabei durchaus produktiv. Dort gibt es gute Ideen, und wenn man gemeinsam an einem Strang zieht, dann gibt es auch tolle Lösungen.

### Haben Sie ein Beispiel dafür?

**Geyer:** Der Kallmorgen Tower ist ein Projekt, das wir jetzt gerade fertiggestellt haben. Das ist das ehe-

malige IBM-Hochhaus auf der Spiegel-Insel. Es wurde ursprünglich für IBM entworfen. Deshalb sieht die Fassade aus wie eine Hollerith-Lochkarte, ein Speichermedium aus der Frühzeit des Computerzeitalters. Später hat der Spiegel-Verlag es genutzt. Wir haben das Gebäude gekauft und die komplette Fassade erneuert. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz haben wir sie wieder so errichtet, wie sie von Werner Kallmorgen damals entworfen worden war.

**Künzel:** Wir haben uns sogar mit der Tochter des verstorbenen Werner Kallmorgen getroffen und sie gefragt, ob wir das Haus nach diesem bedeutenden Hamburger Architekten benennen dürfen.

### Sind Sie zufrieden damit, wie sich Hamburg städtebaulich entwickelt? Es wird ja viel über die sogenannte Investorenarchitektur in der Stadt gemäkelt.

**Geyer:** Ich finde, man muss differenzieren. In den zentralen Lagen hat architektonische Qualität einen hohen Stellenwert. Es gibt viele Wettbewerbe und lange Genehmigungsverfahren mit vielen Beteiligten wie der Stadtplanung im Bezirk und auf Landesebene, der Politik und dem Denkmalschutz. Das sind teilweise lange Abstimmungsschleifen, aber sie erhalten die hohe Qualität. Je weiter man sich jedoch vom Zentrum entfernt, desto mehr geht dieser Fokus gerade im Wohnungsbau verloren. Was schade ist, wenn man sich manche Quartiersentwicklungen ansieht.

### Wie schlägt sich Hamburg Ihrer Meinung nach im Vergleich zu wegweisenden Städten wie Kopenhagen oder Rotterdam?

**Künzel:** Hamburg ist eine superschöne Stadt. Die Lebensqualität ist sehr hoch, das bestätigen auch die Rankings immer wieder.

Theja Geyer (l.) und Jan Rouven Künzel im QUEST-Büro in den Hohen Bleichen



**Geyer:** Kopenhagen oder Rotterdam sind gefühlt jüngere Städte. Die Leute scheinen irgendwie ein wenig dynamischer, lockerer, vielleicht auch der Zukunft zugewandter. Hamburg ist manchmal ein bisschen spießig-verstaubt. Aber wenn man sich lange in einer Stadt aufhält, verschleiert das auch den Blick. Wahrscheinlich stehen die Besucher aus Kopenhagen auf der Elbphilharmonie und sagen „Wow, was für eine coole Stadt“.

TORSTEN MEISE

redaktion@hamburger-wirtschaft.de

Wissen gibt Sicherheit  
www.dinvision-lake.com

Die TV-Motiv-Abteilung  
des VDR ist ein Teil der  
TV-Motiv-Abteilung

