**H**THAMBURGTEAM





Unser Anspruch ist es, urbane Räume und Ökosysteme nachhaltiger und lebenswerter für zukünftige Generationen zu gestalten.

# Die besten Werte schafft man im Team

Seit über 25 Jahren ist unsere Unternehmensphilosophie davon geprägt, einen positiven Beitrag zur Verbesserung urbaner Ökosysteme zu leisten. Mit unseren Immobilienprojekten beteiligen wir uns aktiv daran, das Arbeiten und Wohnen – das Leben von morgen – zu gestalten. Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen die Nutzenden und Bewohnenden unserer Immobilien. Partnerschaftlich und auf Augenhöhe entwickeln wir zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte, die gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Veränderungen gerecht werden können.

Für unsere Mitarbeitenden und Partner stehen die Werte Vertrauen, Nachhaltigkeit und Transparenz bei unserem Handeln an oberster Stelle. Wir sind davon überzeugt, dass guter Teamgeist Mehrwert für alle schafft und zu besseren Ergebnissen führt – Ergebnisse, die einen ganzheitlich positiven Beitrag zur gebauten Umwelt für alle kommenden Generationen leisten.

Ganz gleich, ob bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere, beim aktiven Asset Management unserer Investmentfonds oder bei der Immobilienverwaltung und -vermietung, ist eines für uns klar: Erfolg haben wir nur gemeinsam. Bei HAMBURG TEAM verschmelzen die Fähigkeiten unterschiedlichster Fachexperten miteinander und schaffen eine synergetische Zusammenarbeit. Wir sind Projektentwickler, Architektinnen, Fonds Manager, Asset Manager, Kaufleute, Betriebswirte, Ingenieure, Bautechniker, IT'ler, Property Manager, Finanz- und Marketingspezialistinnen. Wir betrachten Immobilien aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln und können damit das gesamte Spektrum der Wertschöpfung über den Lebenszyklus einer Immobilie aus einer Hand anbieten.

Für die Schaffung zukunftsfähiger Lebensräume sind wir in folgenden Sektoren tätig:





Wohnen

Quartiere





Altersgerechtes Wohnen

Büro

### Die HAMBURG TEAM Gruppe

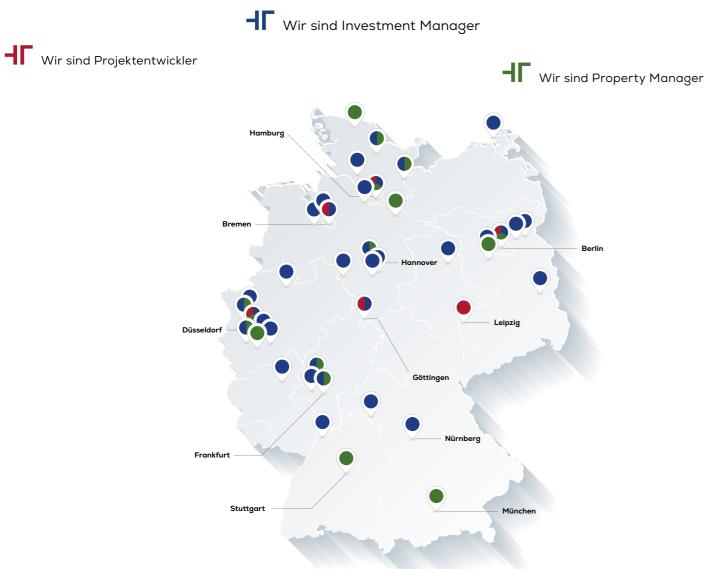
## Von der Idee bis zur Verwaltung - alles aus einer Hand

Die HAMBURG TEAM Gruppe deckt mit ihren drei Geschäftsbereichen Projektentwicklung, Investment Management und Property Management die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab.

Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt verfügen wir über ein umfassendes Know-how im Bereich des nachhaltigen Wohn- und Gewerbebaus sowie in der Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere.

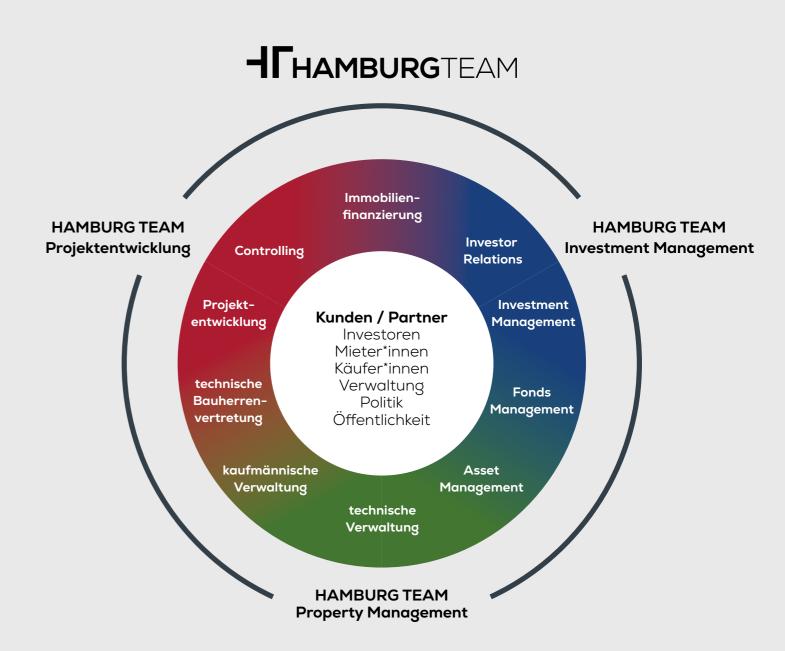
Durchdachte Fondsprodukte und qualitativ hochwertiges Property Management ergänzen das Angebot unseres inhabergeführten Unternehmens.

An unseren Standorten Hamburg und Berlin arbeiten etwa 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Flache Hierarchien und Werte wie Vertrauen, Verantwortung und partnerschaftliches Handeln kennzeichnen unsere Unternehmensphilosophie.



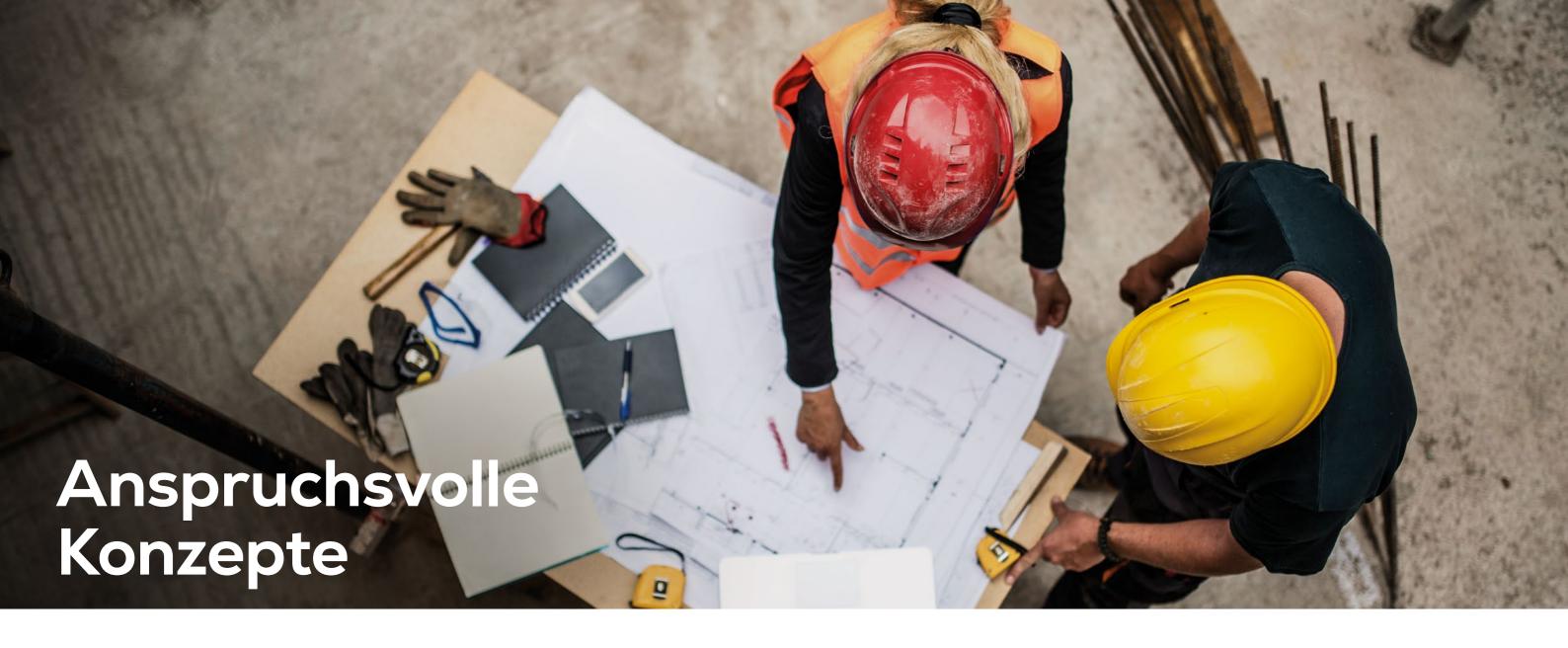
#### Deutschlandweit engagiert

Seine Herkunft trägt HAMBURG TEAM im Namen. Heute sind wir deutschlandweit mit unseren Geschäftsbereichen tätig.



#### Mehr als die Summe unserer Teile

Zur erfolgreichen Umsetzung unserer Projekte bedarf es einer Kombination aus institutioneller Kompetenz, tiefem technisch-baulichen Know-how und operativer Leistungsfähigkeit. Die HAMBURG TEAM Gruppe bündelt diese Kompetenzen in drei miteinander zusammenwirkenden Geschäftsbereichen.





#### **Am Puls der Stadt**

HAMBURG TEAM Projektentwicklung ist als selbstinvestierender Projektentwickler deutschlandweit tätig. Im Fokus der Arbeit steht die Schaffung zukunftsfähiger urbaner Lebensräume zum Wohnen und Arbeiten. Für andere Marktteilnehmer werden Projekte außerdem im Rahmen von Service Developments realisiert.

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 Immobilienprodukte, deren Ausgestaltung bis ins Detail durchdacht ist.

Entwickelte Wohn- und Gewebefläche

920.000

Realisierte Projekte



Aktuelles Projektentwicklungsvolumen

700 Mio. €



Sartorius Quartier

#### Wohn- und Gewerbequartier

Aus dem ehemaligen Werksgelände der Sartorius AG ist Göttingens neues Quartier mit anspruchsvoller Nutzungsmischung geworden. Der sanierte historische Kern wurde kombiniert mit verschiedenen neuen Bausteinen wie etwa Hotel und Smart Apartments.

sartorius-quartier.de





Wir investieren viel – in gute Partnerschaft

HAMBURG TEAM Investment Management ist strategischer Partner institutioneller Investoren. Das Unternehmen verfügt über umfassendes Immobilienund Kapitalmarktwissen und folgt einem ganzheitlichen Dienstleistungsansatz, der sich über den gesamten Immobilienzyklus erstreckt.

Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf maßgeschneiderten Investment-Konzepten und dem aktiven Asset Management deutschlandweiter Immobilienbestände. Investoren profitieren von einem exzellenten Zugang zu nachhaltig attraktiven Immobilienprojekten.

Objekte

60

Investmentvolumen

2,5 Mrd.€

Fonds

12



Neu-Schöneberg

## Nachhaltiges Quartier mit Auszeichnung

Die Berliner Wohnimmobilie des Fonds Urbane WohnWerte wurde mit dem DGNB-Zertifikat in Platin prämiert. Mithilfe eines innovativen Energiekonzeptes können die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Objektes um rund 40 % reduziert werden.

# Fondskonzepte, auf die sich bauen lässt

HAMBURG TEAM Investment Management ist da, wo Bedarf und Renditechancen wachsen. Das heißt, wir reagieren auf Marktveränderungen und investieren in zeitgemäße Wohn- und Gewerbeobjekte in urbanen und nachhaltigen Lagen. Urbane Dichte bedeutet Vielfalt und ist die Basis für die Umsetzung einer großen Bandbreite individueller Lebenskonzepte. Es ist deshalb nicht ohne Grund, dass wir uns vorwiegend in Großstädten und deren Metropolregionen engagieren. Unsere Projekte weisen hohe Wertsteigerungspotenziale auf und wir konzentrieren uns auf folgende Assetklassen:











#### **Zukunftssicheres Wohnen**

Ein Mix aus frei finanziertem, preisgedämpftem und gefördertem Wohnungsbau sowie eine konservative Mietpreisfindung und Kaufpreisgestaltung führen zu nachhaltigen Substanzwerten und stabilen Ausschüttungsrenditen. Bei Neubauprojekten bietet ein frühzeitiges Engagement die Chance, kurzfristig auf sich ändernde Marktgegebenheiten zu reagieren. Wir nutzen bei Ankäufen attraktive Förderdarlehen mit zusätzlichen Tilgungszuschüssen sowie KfW-Programme und minimieren dadurch Finanzierungsrisiken und bringen Stabilität ins Portfolio.



#### **Urbane Quartiere**

Die Assetklasse Quartiere fasst unterschiedliche Immobilienarten, die in einem räumlichen Kontext stehen, zusammen. Ein breites Spektrum an Wohnnutzungen belebt das Quartier und bietet Ertragsstabilität. Gewerbebausteine profitieren von diesem Umfeld und können gleichzeitig lokale Versorgungsfunktionen für das gesamte Quartier übernehmen. Wir kombinieren dies mit einem ganzheitlichen Quartiersmanagement, welches zu Qualitätssteigerungen für alle Bewohnenden sowie Nutzenden und somit letztlich zur Entstehung einer eigenen Community führt.



#### Zeitgemäße Bürokonzepte

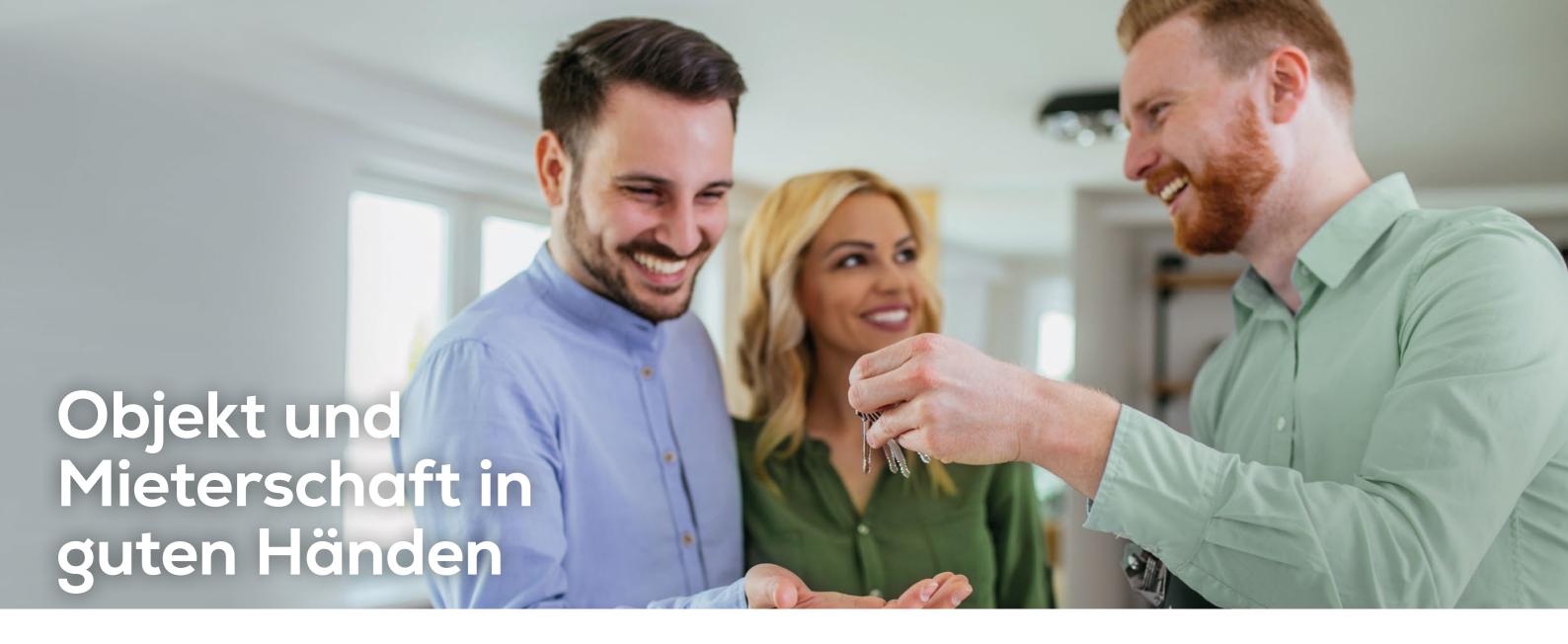
Die vergangenen Jahre haben die Arbeitswelt und die Anforderungen an nachhaltig attraktive Gebäude grundlegend verändert. Moderne Büroflächenkonzepte müssen Kommunikation, Unternehmenskultur sowie das Wohl der Mitarbeitenden in den Mittelpunkt stellen. Nachhaltigkeitserfordernisse machen die Transformation und Sanierung im Bestand notwendig. Dies erfordert zwar massive gezielte Investitionen und hohe technische Kompetenz, bietet für unsere Investoren in dem neuen Marktzyklus aber gleichzeitig deutlich steigende Anfangsrenditen und Risikoprämien für ein sehr attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis.



#### Altersgerechtes Wohnen

Der demografische Wandel ist die Basis für die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum. Dadurch sind stabile Mieteinnahmen langfristig gesichert und die Assetklasse krisenfest sowie konjunkturunabhängig. Bei unseren Investitionen legen wir Wert auf energieeffiziente Gebäudestrukturen, quartiersnahe und am Wohnen orientierte Konzepte sowie Betreiber, die ihrer Verantwortung als Arbeitgeber gerecht werden. Wir konzentrieren uns auf ambulante Versorgungsformen, wie zum Beispiel Betreutes Wohnen oder stationärambulante Mischformen.

HEMBURGTEAM 10 HAMBURGTEAM.DE





Property Management

Mehr als eine Verwaltung

HAMBURG TEAM Property Management übernimmt die kaufmännische und technische Verwaltung sowie das Vermietungsmanagement von Immobilien in ganz Deutschland.

Gemäß der Expertise der HAMBURG TEAM Gruppe im Bereich des hochwertigen Wohnungsbaus und der Entwicklung funktionsgemischter urbaner Quartiere liegt der Schwerpunkt im Bereich der Verwaltung innerstädtischer Immobilienbestände.

Verwaltete Einheiten

2.480

Liegenschaften

74

Nettomieteinnahmen p. a.

46 Mio. €



Vogelweide

## Zentrales Wohnen mit Mobilitätsvorteil

In direkter Nähe zur Hamburger U-Bahnstation Dehnhaide haben wir 147 neue Wohnungen entwickelt – darunter rund 30 Prozent geförderter Wohnungsbau. Später eingebracht in einen unserer Fonds liegt die Hausverwaltung ebenfalls in unseren Händen.

**√** HAMBURGTEAM.DE



#### **Environmental, Social, Governance**

Wir beteiligen uns mit unseren Projekten aktiv an der Weiterentwicklung von Städten und sind uns bewusst, dass wir damit auch Verantwortung für Mensch und Umwelt übernehmen. Für die Menschen, die sie bewohnen, aber auch für diejenigen, mit denen wir gemeinsam an unseren Projekten arbeiten. Deshalb orientiert sich unser gesamtes Handeln an den Kriterien Environmental, Social und Governance – alle Prozesse und Bereiche unserer Arbeit werden ESG-konform ausgerichtet.

Gebäude machen in der Europäischen Union ca. 40 % des Energieverbrauchs und der Emissionen aus. Die **Verantwortung**, die wir als Projektentwickler, Investment Manager und Property Manager haben, ist daher groß, und wir versuchen, ihr bei jeder Maßnahme gerecht zu werden.

Das fängt bei der effizienten Planung unserer Projekte an, setzt sich bei Grün- oder Retentionsdächern sowie Regenwasserbewirtschaftung fort und drückt sich schließlich in der Inanspruchnahme regenerativer Energiequellen und hohen Energiestandards aus.

Damit wir in Sachen ESG stets am Puls der Zeit liegen, haben wir dafür eigens eine **gruppenübergreifende Taskforce** eingerichtet. Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Bereichen bringen ihr wertvolles Fachwissen ein, um auf Unternehmens- und Projektebene Nachhaltigkeitsthemen weiter voranzutreiben.

Die Beachtung sozialer Gesichtspunkte ist für uns von höchster Wichtigkeit. Sicherheit, Gesundheit und Diversität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen für uns an erster Stelle. Bei unseren Wohnungs-Fonds investieren wir mindestens 30 % in geförderten und preisgedämpften Wohnraum. Mit unseren zwei Fonds zum Thema altersgerechtes Wohnen begegnen wir der zunehmenden Bedeutung des demografischen Wandels.

Signatory of:



Im Rahmen sämtlicher Ankäufe erfolgt eine ESG Due Diligence nach abgestimmten Bewertungskriterien. Darüber hinaus initiieren wir ausschließlich ESG-Strategiefonds nach Artikel 8 oder 9 der EU-Offenlegungsverordnung. Seit 2019 sind wir zudem Partner der Investoreninitiative PRI – Principles for Responsible Investments.



Unsere Mitgliedschaft bei der Bundesinitiative Impact Investing haben wir im Juli 2023 aufgenommen. In Arbeitskreisen und im Rahmen von Projekten arbeiten wir aktiv mit an der Verbreitung und Vertiefung von Impact Investing in Deutschland. Die Initiative verfolgt die Vision eines regenerativen Investierens und Wirtschaftens, das sowohl ökologische Grenzen respektiert als auch soziale Standards einhält.



#### **HAINWERK**

## Grünes Ensemble in Berlin-Friedrichshain

Das nachhaltig konzipierte, mit DGNB Platin vorzertifizierte Gebäude in Holzhybridbauweise erhält eine autarke regenerative Energieversorgung aus Geothermie, Photovoltaik und Luftwärmepumpen. Großzügige Freianlagen auf mehreren Ebenen ermöglichen in Berlins Zentrum Arbeiten und Wohnen mit hoher Biodiversität.

hainwerk.berlin

#### madaster

■ KOALITION für HOLZBAU

Der **partnerschaftliche Austausch** mit anderen Marktteilnehmenden ist für uns ebenfalls von besonderer Wichtigkeit. Mit unserer Mitgliedschaft bei der Koalition für Holzbau sowie durch unsere Innovationspartnerschaft mit Madaster, der Plattform für zirkuläres Bauen, setzen wir genau hier an.

Die Verfügbarkeit und Erhebung von Daten wie etwa mittels eines softwarebasierten Building Information Modeling sind wesentlich bei der Umsetzung von ESG-Maßnahmen, daher ist das Thema **Digitalisierung** auch bei der Realisierung von ESG-Strategien von großer Bedeutung. Die Implementierung einer digitalen Verbrauchsdatenerfassung für alle HAMBURG TEAM-Objekte befindet sich aktuell im Aufbau.

HEMBURGTEAM 14 HAMBURGTEAM.DE



vielfältig sein. Die Frage ist für Investoren, Projektbeteiligte, Nachbarschaft und Öffentlichkeit: Wie soll es weitergehen?

## "Hypements Berlin": Investment Management greift auf Projektentwicklung zurück

Das Neubauobjekt "Hypements" der PROJECT Immobilien-Gruppe im Berliner Bezirk Lichtenberg war ein genau solches. In der Hauptstraße 80–81 plante das Nürnberger Entwicklungsunternehmen 59 Mikroapartments und 22 Mietwohnungen mit insgesamt 3.400 m² Wohnfläche sowie eine Tiefgarage mit 17 Pkw-Stellplätzen. Im März 2021 erwarb HAMBURG TEAM Investment Management die Wohnanlage im Rahmen eines Forward Deals für einen selbst verwalteten Immobilienfonds. Doch dann musste der Projektentwickler Insolvenz anmelden. Ergo: Die Bautätigkeiten wurden noch vor Fertigstellung Ende 2023 eingestellt.

Um das Investment zu schützen, galt es, schnellstmöglich tätig zu werden. Anstatt einen neuen Projektentwickler von außen dazu zunehmen, griff HAMBURG TEAM auf die hauseigenen Kompetenzen zurück. Nach einer sorgfältig durchgeführten Due Diligence übernahm das eigene Projektentwicklungs-Team das Berliner Neubauprojekt als Service Developer.

#### Marktopportunitäten identifizieren und Herausforderungen annehmen

Die Weiterführung eines fremden Bauprojekts ist keine triviale Angelegenheit – ganz im Gegenteil. Die Übernahme der Bauherrenfunktion eines sich im Bauprozess befindlichen Fremdprojekts mit allen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten ist sehr herausfordernd. Es erfordert eine gute Planungs- und Finanzierungsstruktur, ausgewiesenes Immobilien-Know-how und Mut. Darüber hinaus sind enge Abstimmungsprozesse mit allen Beteiligten, einschließlich der Behörden von enormer Bedeutung, wenn das Projekt erfolgreich und in einem zeitlichen Zielfenster fertiggestellt werden soll. Man darf sich nicht täuschen: Es ist ein anderes Geschäft als das einer "normalen" Projektentwicklung. Nur Anbieter, die bereits über entsprechende Erfahrungen verfügen und die speziellen Herausforderungen und prozessualen Anforderungen kennen, können gewährleisten, dass ein in Schieflage geratenes Projekt doch noch zu einem positiven Abschluss gebracht wird.

Durch Einbindung eines Generalunternehmers ist es HAMBURG TEAM gelungen, sich die Synergien der eigenen Unternehmensbereiche zu Nutze zu machen, um die "Hypements" erfolgreich fertigzustellen. Ende August 2024 wurde das Projekt schließlich wie ursprünglich avisiert in das Sondervermögen "HAMBURG TEAM Urbane Themenimmobilien" überführt. Zum 1. September 2024 konnten die ersten Mieter ihr neues Zuhause am Rummelsburger Kiez im Osten der Hauptstadt dann endlich auch beziehen.



## HAMBURG TEAM nutzt hauseigene Synergieeffekte

Ob privater, gewerblicher oder institutioneller Investor: Immobilieninvestments bieten viel Potenzial, aber es gibt auch Unwägbarkeiten – das war in der Vergangenheit so und das wird auch in Zukunft so bleiben. Externe und wenig beeinflussbare Faktoren wie steigende Kosten, sich verschärfende Finanzierungsbedingungen, geopolitische Konflikte oder auch gesellschaftliche Ausnahmezustände wie Epidemien können ein Bauprojekt in Schieflage bringen. Es bedarf ausgewiesener Experten, um ein Projekt grundlegend sicher zu planen – das klassische Betätigungsfeld der Projektentwickler. Noch weitaus höher sind die Anforderungen, wenn es gilt, bei Projekten in die Bresche zu springen, die zuvor von anderen Projektentwicklern verantwortet wurden, nun aber zu scheitern drohen.

Rund um die Baustelle ist es seit einiger Zeit still. Baumaßnahmen? Fehlanzeige. Vielmehr durchbrechen inzwischen Pflanzen und Unkraut die bereits versiegelten Flächen. Fast jede Stadt in Deutschland kennt sie: nicht fertiggestellte Immobilienbauprojekte. Die Gründe dafür können



HEMBURGTEAM 16 HAMBURGTEAM.DE



## Ein echtes Gruppen-Projekt

Geplant und realisiert von der Projektentwicklung, wurden die Mietwohnungen der Berliner Schreibfederhöfe später eingebracht in unseren Fonds HAMBURG TEAM Urbane WohnWerte, und das Property Management liegt nun in Händen unserer Wohnungsverwaltung.

STANDORT Berlin-Friedrichshain, Boxhagener Straße 76–78 / Weserstraße 44–45

GRUNDSTÜCK ca. 8.600 m²

PROJEKTVOLUMEN ca. 28.500 m² BGF

**NUTZUNG** ca. 14.600 m² Wohnfläche,

2.200 m² Handel/Nahversorgung, 7.600 m² Bürofläche,

92 Stellplätze in zwei Tiefgaragen





schreibfederhoefe.de

HAMBURGTEAM 18 HAMBURGTEAM.DE

## **H**ITHAMBURGTEAM

