



Interview

Dirk W. Rahlfs,
geschäftsführender
Gesellschafter von
Rahlfs Immobilien
und
Helge Grefrath,
geschäftsführender
Gesellschafter von
Grefrath Projekt,
über ihr
gemeinsames Bau-
projekt „multimedis“
in Hamburg



Helge Grefrath



Dirk W. Rahlfs

„Es ist einfacher, Baurecht für eine Pflegeimmobilie als für ein Einzelhandelsobjekt zu bekommen“

Herr Rahlfs, Herr Grefrath, wie froh sind Sie beide, dass der Bau des Gesundheitszentrums „multimedis“ in Borgfelde schon so weit fortgeschritten ist?

Dirk W. Rahlfs: Ich glaube, ich kann in diesem Punkt für uns beide sprechen, wenn ich sage, wir sind sehr froh, dass wir inzwischen schon mit dem Innenausbau begonnen haben. Wären wir noch in einer deutlich früheren Projektphase, müssten wir ernsthaft überlegen, ob es überhaupt noch so umsetzbar wäre. Eventuell stünde das ganze Projekt sogar auf der Kippe.

Inwieweit haben Sie beim Bau des Gesundheitszentrums mit der aktuellen Krisen-Gemengelage zu kämpfen?

Rahlfs: Da wir schon 2017 starten und Mitte 2021 den Auftrag an ein Generalunternehmen vergeben konnten, haben wir die schlimmsten Auswirkungen, mit denen die Branche zurzeit kämpft, nicht erfahren müssen. Aber Lieferengpässe und steigende Materialkosten haben auch uns betroffen. Wir konnten das Ganze aber gut lösen

und befinden uns jetzt schon mehr oder weniger auf der Zielgeraden.

Healthcare war nicht gerade die Kernkompetenz von Rahlfs Immobilien. Was hat Sie dazu bewogen, sich mit Gesundheitsimmobilien zu beschäftigen?

Wir haben uns in den vergangenen Jahren immer mehr mit dieser Assetklasse angefreundet. In Stade haben wir eine Pflegeimmobilie mit 80 Plätzen für Kurzzeit-, Langzeit- und Verhinderungspflege entwickelt und in Neustadt eine Seniorenresidenz in ein Ambulanzzentrum integriert, das aus Onkologie, einem Internisten, einem Dialysezentrum und einem Kardiologe besteht und damit das Portfolio der Akutgeriatrie vervollständigt. Außerdem sind dort mittlerweile auch ein Bäcker, eine Apotheke und ein Handel für Hörgeräte ansässig. Wir erleben ja alle, dass zum einen Pflegeheime aus demografischen Gründen immer wichtiger werden, es zurzeit aber noch viel zu wenige gibt, um den wachsenden Bedarf zu decken. Zum anderen haben wir die Erfahrung gemacht, dass es einfacher ist, Baurecht für eine Pflegeimmobilie als für ein Einzelhandelsobjekt zu



bekommen. Da fällt die Entscheidung darüber, was man bauen will, schon leichter.

Lassen Sie uns an Ihrem Wissen teilhaben...

In Hannover hat es acht Jahre gedauert, bis wir Ende November vergangenen Jahres endlich das Baurecht erhalten haben – und das, obwohl auch 40 Sozialwohnungen zum Gesamtprojekt gehören. Das geht nicht nur uns so. Diese Erfahrungen machen immer mehr Unternehmen, die solche Verzögerungen auf Dauer kaum überleben können.

Herr Grefrath, Sie sind schon länger im Bereich der Gesundheitsimmobilien unterwegs. Wie erklären Sie sich das?

Helge Grefrath: Für den Bau von Pflege- und Gesundheitsimmobilien muss meist der B-Plan nicht geändert werden. Das spart natürlich Zeit und beschleunigt die Verfahren – wobei das Bauordnungsrecht in beiden Fällen gleich kompliziert ist. Beim multimedis lag die Baugenehmigung binnen eines Jahres vor. Das entspricht auch unseren Erfahrungen bei anderen Projekten im Bereich von Senioren- und Pflegeimmobilien. Dass es im Einzelhandel so lange dauert, hängt aber auch mit dem Fachkräftemangel in den Baubehörden und mit der enormen Bürokratie zu tun. Das alles verzögert sämtliche Prozesse. Außerdem fehlt den Mitarbeitenden in den Bauämtern auch der Mut, selbst Entscheidungen zu treffen. Daher werden lieber noch zig Gremien einberufen. Das Ergebnis sind über Jahre verschleppte Baugenehmigungen.

Wie schwierig ist es, ein Gesundheitsimmobilienprojekt im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zu verwirklichen?

In vielen Fällen gehören die Grundstücke, die dafür in Frage kommen, den Krankenhäusern. In Hamburg beim multimedis ist das auch der Fall. Da gehört das Grundstück dem Marienkrankenhaus. Und natürlich wollen die Krankenhäuser ihre Grundstücke behalten und nicht an einen Projektentwickler verkaufen. Für Projektentwickler sind damit aber meist schlechtere Konditionen bei der Finanzierung verbunden.

Rahlf: Allerdings verhandeln wir zurzeit noch mit dem Marienkrankenhaus über einen möglichen Verkauf des Grundstücks.

Was hätte das für Sie als Projektentwickler jetzt noch für Vorteile?

Rahlf: Neben den Finanzierungsvorteilen, wird das Projekt dadurch klarer und besser „greifbar“. Häufig sind die Erbbaurechte bei Gesundheitsimmobilien an umfangreiche Abstimmungen mit dem Erbbaurechtsgeber verbunden, diese Abstimmungen entfallen weitestgehend, wenn die Grundstücke gekauft werden können. Allerdings beobachten wir, dass Erbbaurechte auch in Deutschland marktfähiger und -gängiger werden.

Multimedis wird nicht Ihr letztes gemeinsames Projekt bleiben. Worin sehen Sie beide die Basis Ihrer Kooperation?

Grefrath: Schwerpunkt unserer gemeinsamen Entwicklungsarbeit war von Anfang an die Förderung vernetzter medizinischer Strukturen – sowohl ambulant als auch ambulant-stationär. Das ist auch der entscheidende Vorteil unseres Gesundheitszentrums in Hamburg. Außerdem wollen auch stets die Aufenthaltsqualität für Patienten und Personal erhöhen, in Hamburg etwa durch ein Bäckerei-Café mit Restaurantcharakter sowie weitere Dienstleistungsflächen aus dem medizinischen Bereich. Bereits vor Fertigstellung des Rohbaus haben wir beim multimedis eine Vermietungsquote von circa 75 Prozent und für weitere rund 10 Prozent werden aktuell Verhandlungen geführt. Wir sind zuversichtlich, dass wir nicht nur Ende dieses Jahres mit dem Bau fertig, sondern im Laufe der kommenden Monate auch alle Flächen vermietet sind. □

Mit dem „multimedis“ entsteht in Hamburg-Borgfelde ein Ärztehaus, zu dem ein klinisches Labor, eine Onkologie, Rheumatologie, Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie, Augenambulanz, eine Intensivpflege sowie ein MVZ mit weiteren medizinischen Disziplinen gehören – wie Angebote im Bereich Angiologie, Endokrinologie, Kardiologie, Kinder-Rheumatologie, Pädiatrie und Infektiologie. Bei dem Neubau in der Hinrichsenstraße 1 mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt rund 14.500 qm handelt es sich um ein sechsgeschossiges Ärztehaus mit zwei Tiefgeschossen auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 qm. Das neue Gesundheitszentrum liegt in unmittelbarer Nähe zum Marienkrankenhaus, dem größten konfessionellen Krankenhaus Hamburgs mit 590 Betten und jährlich mehr als 100.000 Patienten.