ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG

MARKTBERICHT 2015

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

INDEX

ZINSHÄUSER

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 4

Marktvolumen mangels Angebot rückläufig 4

In 2014 weniger Transaktionen in bevorzugten Lagen 5

ENTWICKLUNG IN 2015 6

Mietpreisbremse drosselt Erwartungen und künftige Wertentwicklung 7

Preisspiegel für Bestandsobjekte 8

Mietpreisbremse trifft ältere Objekte und Häuser in besten Lagen 10

Künftige Entwicklung des Zinshausmarktes 10

Künftige Nachfrageentwicklung 11

Entwicklung in den Lagen 12

Aus einfachen werden mittlere, aus mittleren werden gute Lagen 13

Künftige Entwicklung in Hamburg 15

Erhaltungssatzungen behindern Wohnrauminvestitionen 16

Referenzen 17

GEWERBE-INVESTMENT

Gewerbe-Investment in Hamburg 18

Mehr Wohnungsneubau braucht auch Raum für neue Gewerbeflächen 19

Transaktionsvolumen zieht kräftig an 20

Herausragende Investmentobjekte in 2014 verkauft 22

Erhöhter Eigenkapitaleinsatz, sinkende Renditen 23

Preisspiegel für Gewerbe-Investment-Objekte 24

Mehr Vermietung am Büroflächenmarkt 25

Entwicklung in den Stadtteilen 26

Ladenflächenmieten auf kontinuierlich hohem Niveau 27

Referenzen 29

Bildnachweis: Andreas Vallbracht/prachtvoll.de · Christoph Bellin/bildarchiv-hamburg.de · Arne Hoffmann/arnehoffmann.de · Othmarschenhöfe: Richard Ditting GmbH & Co. KG · Wandsbeker Markt W1: HBB · Planungsstudie: Gärtner u. Christ GbR, Hamburg · Visualisierung Marienthal: GNBF

EDITORIAL

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Hamburg ist eine wachsende Stadt – mit diesem Slogan hat der frühere Bürgermeister von Beust die Hansestadt nach einem langen Dornröschenschlaf zu Beginn des neuen Jahrtausends geweckt und vielfältige Entwicklungen vorangetrieben, etwa den Umbau des Hafens zu einem modernen Logistikzentrum, das immer mehr von der Containerisierung der Schifffahrt profitiert. Heute ist die Stadtentwicklung einer seltsamen Ambivalenz ausgesetzt. Einerseits tut der sozialdemokratisch-grün-dominierte Senat alles, um der seit der zweiten Hälfte der 2000er-Jahre wachsenden Wohnungsknappheit Herr zu werden – eine Anstrengung, die immerhin zu Baugenehmigungen für knapp 11.000 Wohnungen und der Fertigstellung von fast 7.000 Wohnungen im letzten Jahr geführt hat. Aber andererseits legt derselbe Senat eine Gesetzesdecke über die Stadt, die dem sehr positiven Investitionswillen und den damit verbundenen guten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wieder Einhalt gebietet.

Ganze Stadtgebiete wurden so mit den Erhaltungssatzungen überzogen, die die Rechte betroffener Eigentümer massiv einschränken und das Ziel verfolgen, dass sich die in den Gebieten bestehende Bevölkerungsstruktur nicht verändert. Darüber hinaus wurde die Mietpreisbremse gleich über ganz Hamburg gelegt, ohne die vom Gesetzgeber verlangte vorherige Prüfung der jeweiligen Marktsituation in den betroffenen Wohnlagen zu prüfen. Das soll erst im Nachhinein geschehen, was eine unsichere, wenn nicht gar rechtswidrige Situation erzeugt. Denn das Risiko ist groß, dass in manchen Gebieten die vereinbarten Mieten in der Neuvermietung zu niedrig abgeschlossen wer-

Die geschäftsführenden Gesellschafter der ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG, v.l.: Andreas Boberski, David Kenney, Oliver Sieweck, Matthias Baron, Thomas König, Lars Linnenbrügger

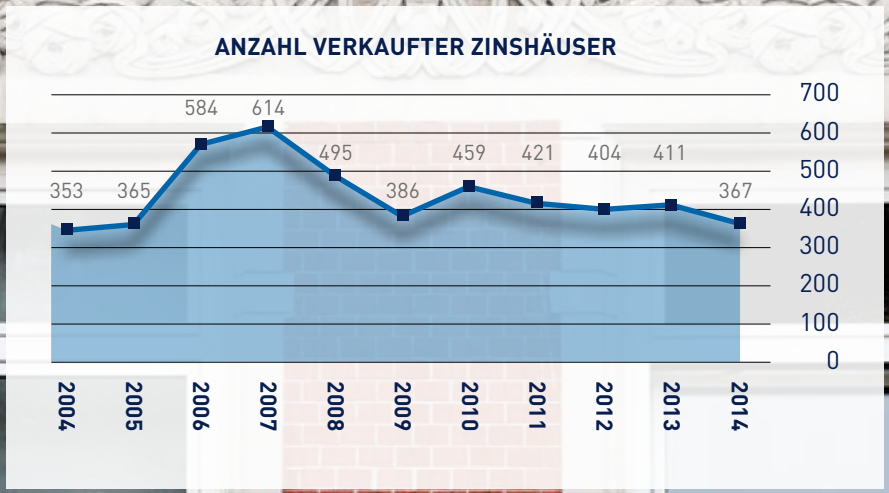
den, obwohl sich später herausstellen könnte, dass diese gar nicht der Regulierung durch die Mietpreisbremse unterliegen.

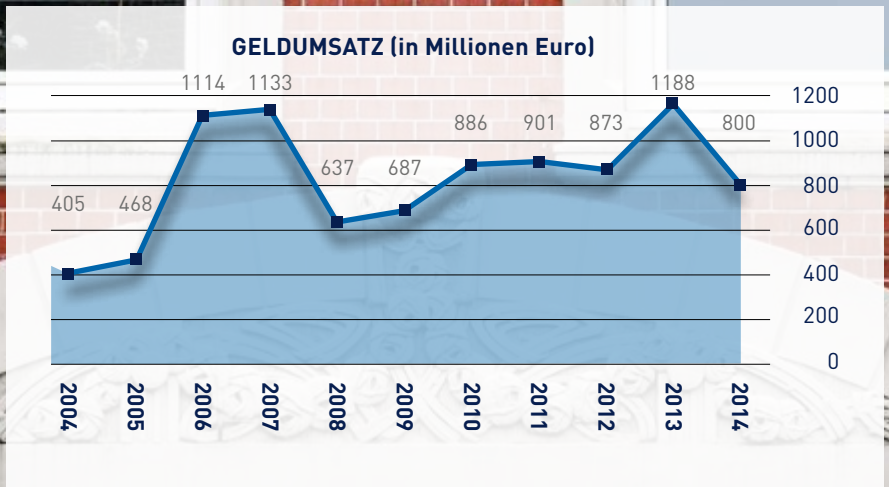
Die Branche hält die regulatorischen Eingriffe für kontraproduktiv; diese drohen oft nötige Modernisierungen im Wohnungsbestand zu unterbinden und hemmen die Investitionsbereitschaft beim weiterhin benötigten Neubau. Blickt man aber nüchtern auf das, was in der Stadt in den letzten Jahren an Neubaumaßnahmen angeschoben wurde, so werden die dadurch ausgelösten Folgen nicht aufzuhalten sein. Denn ganze Stadtteile beginnen ihr Gesicht zu verändern. Noch nie wurden so viele neue komplette Quartiere geplant, die die Baureserven und weiteren Verdichtungsmöglichkeiten der Stadt ausnutzen. Die Quartiere entstehen in Wohnlagen, die noch vor Kurzem als weniger gut galten. Sie folgen dem Beispiel bzw. der positiven Erfahrung, dass neue Investitionen letztlich auch zu völlig neuen Lagequalitäten führen. Bestes Beispiel ist die HafenCity: Vor 10 oder 15 Jahren konnte man sich kaum vorstellen, dass sich ein so interessanter, vielseitiger Stadtteil entwickelt, der inzwischen in seinen besten Lagen preislich mit den Luxusarealen an der Außenalster oder entlang der Elbe gleichgezogen hat.

Hamburg also wird sich weiter verändern – und das sogar massiv. Im vorliegenden Marktbericht skizzieren wir die Entwicklung und liefern Anhaltspunkte für Investitionsmöglichkeiten bzw. analysieren, wo sich auch Investitionen in den Bestand als nachhaltig positiv erweisen können. Gern beraten wir Sie persönlich bei Ihren Investitionsvorhaben oder bei der marktgerechten Wertermittlung Ihrer Anlageimmobilie.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ZINSHAUSTEAM & KENBO





Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2015, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

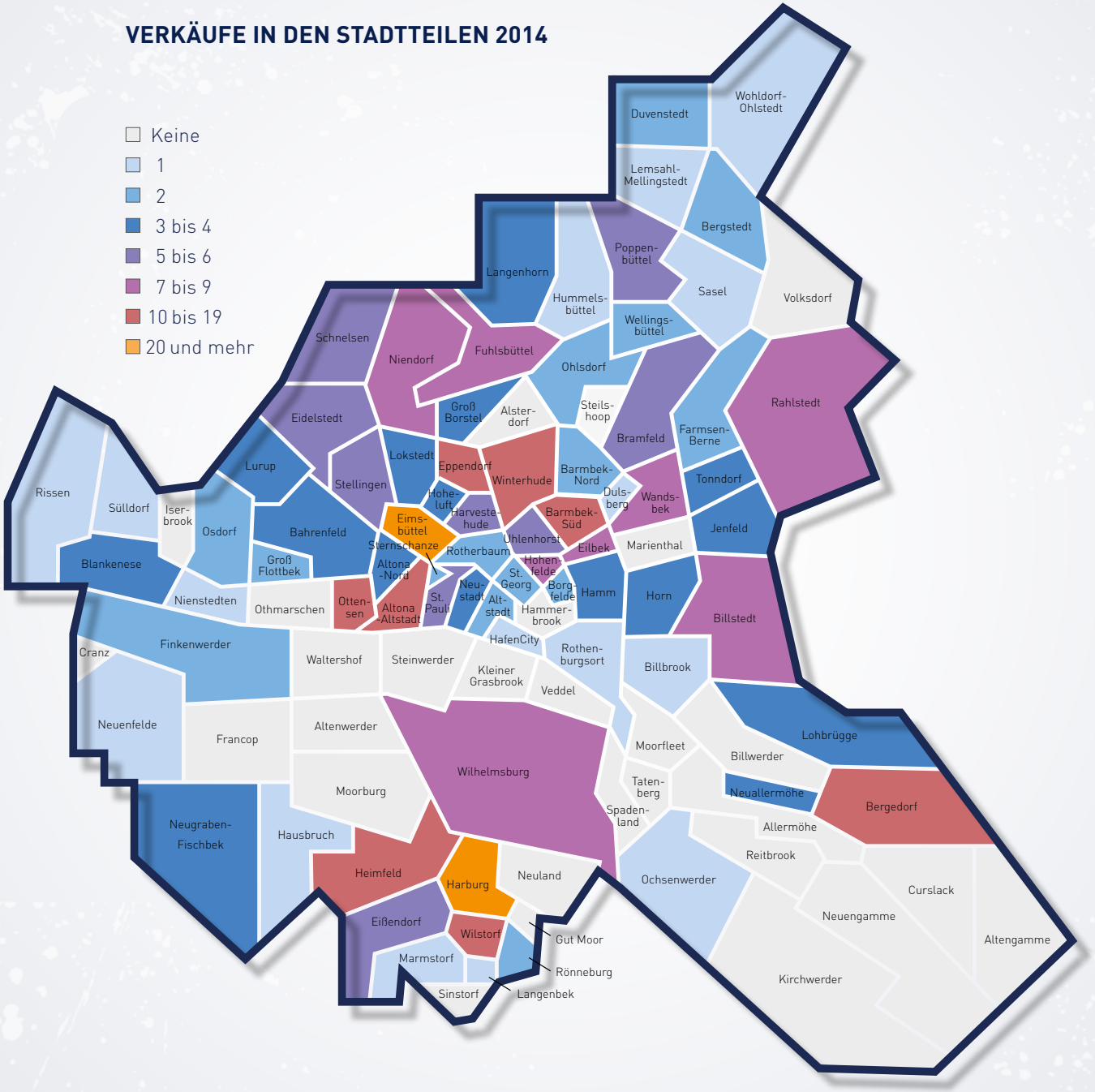
Marktvolumen mangels Angebot rückläufig

Am Hamburger Markt für Zinshäuser hat sich ein geringeres Angebot im vergangenen Jahr 2014 in einem deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen und des Transaktionsvolumens niedergeschlagen. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der verkauften Zinshäuser von 411 auf 367. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich um 33 % auf rund 800 Mio. Euro (Vorjahr: 1,188 Mrd. Euro). Das Marktvolumen hat sich damit auf den niedrigsten Stand seit 2005 zurückentwickelt, dem Jahr, bevor vor allem eine Großzahl ausländischer Investoren das Marktvolumen erstmals auf zuvor nicht gekannte Höhen katapultierten. Auch der Umsatz bezogen auf die summierte Wohnfläche ist deutlich von 552.000 m² auf 398.000 m² gesunken.

Der Marktrückgang spiegelt allein das sehr deutlich zurückgegangene Angebot. Denn mit nur 367 Verkäufen lag der Markt um knapp 19 % erheblich unter dem Jahresmittel von 451 Einheiten in den letzten zehn Jahren. Ein weiterer Beleg für ein nicht ausreichendes Angebot bei sehr starker Nachfrage ist die Preisentwicklung in den vergangenen zehn Jahren. Denn im Jahr 2005 lag der Transaktionsumsatz für 365 Einheiten, also der nahezu gleichen Zahl verkaufter Zinshäuser, bei nur 468 Mio. Euro. Im zehnjährigen Vergleich haben sich Zinshäuser in Hamburg damit um über 65 % verteuert.

Der durchschnittliche Objektpreis fiel gegenüber 2013 von 2,89 Mio. Euro auf 2,18 Mio. Euro. Dies ist darauf zurückzuführen, dass weniger Neubauten gehandelt wurden und mehr Objekte außerhalb der teuersten Lagen der Hansestadt den Besitzer wechselten. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter reduzierte sich ebenfalls im Jahr 2014 um 6,9 % auf 2.101 Euro (2013: 2.256 Euro).

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2014



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2015, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

In 2014 weniger Transaktionen in bevorzugten Lagen

Der im Gesamtdurchschnitt niedrigere Preis je Quadratmeter Wohnfläche zeigt sich in der Verteilung der Transaktionen auf die verschiedenen Hamburger Stadtteile. So halbierte sich der Verkauf von Zinshäusern in Altona-Altstadt von 22 auf 11 Einheiten. Dagegen stieg die Verkaufszahl im vergleichsweise günstigeren Stadtteil Harburg von 16 auf 23 Einheiten.

Die Verringerung der Transaktionen teurer Einheiten zeigt sich wesentlich auch in Harvestehude, wo in 2014 nur sechs Zinshäuser verkauft wurden nach 16 Einheiten im Vorjahr. Ebenfalls rückläufig waren die Verkäufe in Winterhude mit 17 nach 21 Einheiten im Vorjahr, in Eimsbüttel mit 20 nach 28, in St. Pauli mit 6 nach 12 und in Wandsbek mit 9 nach 12 Einheiten. In Heimfeld im Süden der City erhöhte sich dagegen die Verkaufszahl von 10 auf 13 und in Bergedorf von 14 auf 17 Häuser.

ENTWICKLUNG IN 2015

Das Jahr 2015 scheint ein Spiegelbild des Vorjahres zu werden. Die Nachfrage nach Zinshäusern ist unverändert sehr hoch, während das Angebot bei Weitem nicht ausreicht, um die Nachfrage bedienen zu können. Der anhaltende und erhebliche Nachfrageüberhang resultiert wesentlich aus dem Kapitalanlagedruck, den weiterhin fehlenden alternativen Kapitalanlagemöglichkeiten und der noch bestehenden Erwartung, dass sich die Wohnungsmieten zukünftig zumindest kontinuierlich erhöhen werden.

Die wichtigste Benchmark für die Verzinsungsmöglichkeit von Kapital bildet der Rentenmarkt. Hier sind die Durchschnittsrenditen über den Zeitraum 11. April 2011 bis 20. April 2015 kontinuierlich von 3,26 % auf nur noch 0,05 % gefallen. Seit Januar 2015 geriet der Rentenmarkt deshalb weiter unter Druck, weil die Europäische Zentralbank ein Aufkaufprogramm für Staatsanleihen im Volumen von 1,1 Billionen Euro aufgelegt hatte. Diese Summe soll verteilt auf die einzelnen Monate bis September 2016 fließen. Im Bankenhandel und für vermögende Anleger entstand erstmals etwas, was niemand bisher für möglich gehalten hatte: ein Negativzins. Wer also viel Kapital auf seinen Konten liegen hatte, verlor systematisch Geld.

Im Gegenzug erhöhte sich die Nachfrage nach Zinshäusern seit Jahresbeginn weiter, während die Verkaufsneigung von Eigentümern von Zinshäusern gleichzeitig rückläufig ist, da diese nach einem Verkauf ihrer Immobilie dasselbe Problem wie die Kaufinteressenten haben würden, nämlich freie Geldmittel nur noch zu niedrigsten Zinsen wiederanlegen zu können. Die wenigen Objektangebote sind daher überwiegend auf Erbschaften, Erbschaftsauseinandersetzungen, Ehescheidungen oder Liquiditätsgründen zurückzuführen, Letzteres, um beispielsweise Unternehmensinvestitionen finanzieren zu können.

Eine Trendwende im Verhalten der Anleger ist erst dann zu erwarten, wenn sich die Zinssituation an den Kapitalmärkten ändern sollte. Eine voraussichtlich maßgebliche Trendwende setzte Ende April/Anfang Mai ein, als es ganz plötzlich zu einem kleinen „Rentencrash" kam. Hier drehte der Rentenmarkt erstmals wieder seit über vier Jahren mit einer nicht zu übersehenden Aufwärtsentwicklung. In nur zwei Tagen schoss die Durchschnittsverzinsung um über 0,6 Prozentpunkte nach oben, und in der Folge erhöhten die Banken fast im wöchentlichen Rhythmus die Konditionen für Immobilienfinanzierungen. Gleichwohl ist der Anstieg noch zu gering, um sich nachhaltig auszuwirken. Marktexperten aber erwarten, dass schon bald die US-Notenbank die seit Langem erwartete Wende bei ihren Leitzinsen einleiten wird, was dann auch weltweit wieder zu allmählich anziehenden Zinsen führen könnte.

Noch ist die zu erwartende Entwicklung am Hamburger Zinshausmarkt wenig spürbar und hat sich noch nicht im Verhalten der Eigentümer und Kaufinteressenten niedergeschlagen. Allerdings verfestigt sich die bereits seit Ende vergangenen Jahres zu beobachtende Tendenz einer Preisstagnation. Noch höhere Kaufpreisfaktoren, d. h. noch geringere Anfangsrenditen für die Investition in Zinshäuser werden von den Kaufinteressenten nicht mehr akzeptiert. Da jedoch die Kaufpreisforderungen vielfach über dem bereits erreichten, sehr hohen Niveau liegen, kommt es im Einzelfall wieder zu längeren Vermarktungszeiten von mehreren Monaten.

Mietpreisbremse drosselt Erwartungen und künftige Wertentwicklung

Auch die Entwicklung der Wohnungsmieten trägt nicht dazu bei, dass die Kaufinteressenten weiter steigende Preise akzeptieren werden. Denn die aktuelle Mietentwicklung, so dynamisch sie auch war, steht seit dem 1. Juli 2015 unter dem nächsten regulatorischen Eingriff der Politik, nämlich der Mietpreisbremse. Diese neuerliche Regulierung wird erheblichen Einfluss auf die Wertentwicklung der betroffenen Immobilien haben und sich preisdämpfend auf den Markt auswirken. Der Hamburger Senat hat die entspre-

PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

Kategorie	Stadtteile	Stadtteile in der Entwicklung	Faktor	Preis pro m²/€	Entwicklung
TOP LAGE	Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd), HafenCity, Othmarschen, Nienstedten, Blankenese, Hohenfelde	–	**22 - 27**-fache Jahresmiete	**3.000 - 4.000**	➔
GUTE LAGE	Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, St. Georg, Eimsbüttel (Nord), Ottensen, Rissen, Volksdorf, Wellingsbüttel, Hoheluft, Marienthal	–	**20 - 25**-fache Jahresmiete	**2.700 - 3.200**	➔
TREND-LAGE	St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel, Altona, Bahrenfeld, Barmbek	–	**19 - 22**-fache Jahresmiete	**1.900 - 2.500**	➔
MITTLERE LAGE	Fuhlsbüttel, Rahlstedt, Bergedorf, Poppenbüttel, Sasel, Heimfeld	Hamm, Hammerbrook, Wandsbek, Lokstedt, Lurup, Schnelsen	**17 - 19**-fache Jahresmiete	**1.700 - 2.500**	➔
EINFACHE LAGE	Wilhelmsburg, Rothenburgsort, Tonndorf	Neugraben-Fischbek, Harburg, Billstedt, Horn, Billbrook, Jenfeld	**15 - 17**-fache Jahresmiete	**1.200 - 1.900**	➔
SCHWACHE LAGE	Moorfleet, Neuenfelde	Süderelbe, Veddel	**11 - 15**-fache Jahresmiete	**1.000 - 1.500**	➔

chende Gesetzesgrundlage seit Jahresmitte auf das gesamte Hamburger Stadtgebiet ausgedehnt, ohne zuvor zu prüfen – wie eigentlich vom Gesetzgeber vorgesehen –, in welchen Bezirken die Anspannung des Mietwohnungsmarkts ungewöhnlich hoch und damit die Anwendung dieses Instruments begründet ist. Erst im Nachhinein soll durch ein zwischenzeitlich veranlasstes Gutachten geprüft werden, in welchen Stadtteilen die Mietentwicklung angespannt ist, d. h. wo weitere, sehr deutliche Erhöhungen des gesamten Mietenniveaus drohen.

Zunächst ungeachtet der Mietpreisbremse haben sich die Wohnungsmieten in Hamburg weiter kontinuierlich erhöht. Nach Darstellung der Plattform wohnungsboerse.net hat sich die Miete für eine Wohnung mit 100 Quadratmeter Wohnfläche in Hamburg von Jahresende 2014 bis Juli 2015 um 2,4 % auf durchschnittlich 12,27 Euro/m² verteuert. Seit Ende 2011 beträgt der Anstieg sogar 13,7 %. Die Angebotsmieten stiegen im Jahresvergleich Mai 2014 zu Mai 2015 um 2,6 % und lagen damit um 28,3 Prozentpunkte über dem Niveau des Jahres 2007. Ob der weitere Anstieg der Mieten in diesem Jahr mit Vorzieheffekten beim Blick auf die Mietpreisbremse zusammenhängt, lässt sich nur schwer ermitteln.

Die Mietpreisbremse hatte der Bundesgesetzgeber beschlossen, um in besonders angespannten Wohnungsmärkten, also dort, wo eine große Nachfrage auf zu geringes Angebot trifft und damit die Mieten erheblich treibt, eine starke weitere Erhöhung des Mietenniveaus einzudämmen. Ausgenommen von diesem Regulativ sind umfassend modernisierte Wohnungen sowie Neubauten. Wo die Bremse verhängt wurde, dürfen bei Neuvermietungen nur 10 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufgeschlagen werden. Ferner gilt Folgendes: Hat ein Vormieter eine bereits über der Vergleichsmiete liegende Miete gezahlt, so darf auch diese vom Neumieter verlangt werden.

Mietpreisbremse trifft ältere Objekte und Häuser in besten Lagen

Betroffen sind von dieser Regelung vornehmlich ältere Objekte sowie solche, die sich in sehr guten Lagen befinden.

Objekte aus älteren Baualtersklassen sind deshalb betroffen, weil ortsübliche Vergleichsmieten in der Regel deutlich niedriger sind, als die bei einer Neuvermietung bisher vereinbarten. Im aktuellen Mietenspiegel der Hansestadt aus dem Jahr 2013 ist die Spitzenmiete für eine Wohnung aus den Baujahren 1968 bis 1977 in normalen Lagen, mit einer Wohnfläche bis zu 91 m², bei 6,53 Euro/m² festgelegt. Gemäß der Mietpreisbremse kann diese Wohnung somit maximal nur zu einem Mietpreis von 7,18 Euro/m² neu vermietet werden. Das trifft zum Beispiel begehrte Wohnungen in wohnlicher Lage von St. Pauli, laut Mietenspiegel eine normale Lage, wo der Markt für normale Bestandswohnungen bisher bei Neuvermietung Mieten von 10 Euro/m² und manchmal sogar noch mehr bezahlte. Lediglich Adresslagen an der Außenalster, etwa Alsterufer, Harvestehuder Weg, Bellevue, Schöne Aussicht, der Kaiserkai in der HafenCity oder die Elbchaussee in den Elbvororten, sind von dem Mietenspiegel ausgenommen und können ihre Miethöhe durch „wirkliche" Vergleichsmieten in vergleichbaren Objekten in direkter Nachbarschaft untermauern.

Mietpreisbremse bedroht ältere Objekte und solche in bester Lage mit Werteinbußen

Die geschilderten Einschränkungen führen inzwischen am Markt zu umfangreichen Prüfungen seitens der Kaufinteressenten, welche tatsächlichen Mietpreiserhöhungsspielräume nach Maßgabe der Mietpreisbremse noch gegeben sind. Gerade Objekte aus älteren Baualtersklassen weisen aktuell deutlich weniger Spielraum auf, als bisher gedacht. Vor allem Eigentümer, die über Jahre hinweg die Bestandsmieten nicht angepasst und sich damit ihren Mietern gegenüber mehr als sozial verhalten haben, müssen nunmehr zum Teil erhebliche Werteinbußen für ihre Objekte hinnehmen.

Umfassend modernisierte Wohnungen sind per Gesetz genauso von der Bremse ausgenommen wie Neubauten. In den zahlreichen Stadtgebieten, die die Stadt inzwischen mit Erhaltungssatzungen überzogen hat, sind jedoch die Möglichkeiten umfangreicher Modernisierungen stark eingeschränkt bzw. hängen an jeweiligen Genehmigungen der Bauämter. Eigentümer mit Objekten in diesen Gebieten, vor allem diejenigen, die ihre Mieter über Jahre hinweg von kontinuierlichen Mietpreissteigerungen verschont haben, sind also mehrfach benachteiligt. Es ist zu erwarten, dass die Preise für solche Objekte mittelfristig sinken oder bestenfalls stabil bleiben.

Künftige Entwicklung des Zinshausmarktes

Für die weitere Entwicklung des Hamburger Zinshausmarktes, insbesondere für die Wert- und Preisentwicklung, spielen vier wesentliche Faktoren eine wichtige Rolle:

Kurz- bis mittelfristig wirken die regulatorischen Eingriffe des Gesetzgebers. Die Mietpreisbremse kann für die durch ein Gutachten als angespannt diagnostizierten Wohnungsgebiete bis zu maximal fünf Jahre verhängt werden. Betroffen sind Zinshäuser aus älteren Baujahren und solche, die sich in sehr guten Lagen befinden. Fraglich ist, ob nach Beendigung der Bremszeit weite-

re Maßnahmen oder eine Verlängerung folgen.

Mittelfristig wirkt sich die Zinsentwicklung aus, denn niedrige Zinsen haben neben dem starken Nachfragedruck erhebliche Spielräume für höhere Preise eröffnet. Zugleich hat das an den Kapitalmärkten herrschende niedrige Zinsniveau insgesamt auch die Zinserwartungen für andere Kapitalanlagen, die insbesondere mit einer höheren Sicherheit verbunden sind, ermäßigt. Finanzmarktexperten erwarten ein noch längeres Anhalten der Tiefzinsphase, weil sich andernfalls die unveränderte Schuldenkrise in Europa weiter verschärfen würde. Andererseits sendet die US-Notenbank bereits verhaltene Signale, ihre Leitzinsen alsbald wieder anzuziehen, was weltweit Auswirkungen auf die Zinsentwicklung haben würde.

Mittel- und langfristig wirkt sich die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum aus. Dies hängt in Hamburg an der Bevölkerungsentwicklung, der spezifischen Nachfrage eines jeden Bewohners und damit an den gesellschaftlichen Standards und der soziodemografischen Entwicklung. Die Erwartungen an die wirtschaftliche Entwicklung eines Zinshauses in Hamburg sind hoch, da die bereits akzeptierten sehr hohen, in den letzten Jahren vielfach um 50, 70 oder sogar 100 % erhöhten Kaufpreisfaktoren die Aussicht an einen weiteren Anstieg der Wohnungsmieten beinhalten.

Langfristig verändern die zahlreichen Neubauten und Investitionen in die Infrastruktur das Bild Hamburgs. Ganze Stadtteile und damit auch ihre Lagequalitäten werden sich wandeln. Entscheidend für eine weitere Preis- und Wertentwicklung wird sein, in welcher Lage sich die Objekte befinden.

Künftige Nachfrageentwicklung

Nach der 12. Bevölkerungsvorausberechnung (Statistikamt Nord, 2010) wird Hamburg voraussichtlich noch bis in die zweite Hälfte des kommenden Jahrzehnts an Bevölkerung gewinnen. Erwartet werden eine Bevölkerungszahl von rund 1,85 Mio. und damit knapp 100.000 Einwohner mehr als heute. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert bis zum Jahr 2030 sogar eine Zunahme auf 1,9 Mio. und Bürgermeister Scholz auf 2 Mio. Denn die fundamentalen Faktoren (wunderschöne Stadt, breit diversifizierte und chancenreiche Wirtschaftsstruktur, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote) werden weiterhin gelten. Bereits seit dem Jahr 2008 ziehen jährlich rund 15.000 Menschen mehr nach Hamburg hinein als heraus.

Neben der Zuwanderung wirken sich die veränderten Lebensformen und die demografischen Verhältnisse auf den

Wohnflächenbedarf aus. Das Wachstum der Einpersonenhaushalte, bedingt durch immer spätere Eheschließungen junger Menschen, allein lebende ältere Menschen und junge Menschen in Ausbildung, erhöht den Wohnflächenbedarf. Im Jahr 2010 gab es in Hamburg nach den Ergebnissen des Mikrozensus 497.000 Einpersonenhaushalte, das sind mehr als die Hälfte aller 983.000 Privathaushalte, so das Statistikamt Nord. Die Überalterung der Gesellschaft erfordert zunehmend altersgerechten, barrierefreien Wohnraum. Diese Wohn-

Eines der zahlreichen Neubauprojekte:
die Kiebitzhöfe im Quartier „Othmarscher Höfe“

raumgestaltungen sind in Altbauten nur schwer umsetzbar, weshalb vor allem Neubauten diesem Bedarf gerecht werden müssen. Unkalkulierbar, aber sehr wahrscheinlich, ist ein deutlicher Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisengebieten der Welt, insbesondere aus dem Nahen und Mittleren Osten und aus Afrika. Schon jetzt sieht sich Hamburg einer Zuwanderung ausgesetzt, die es kaum noch beherrschen kann.

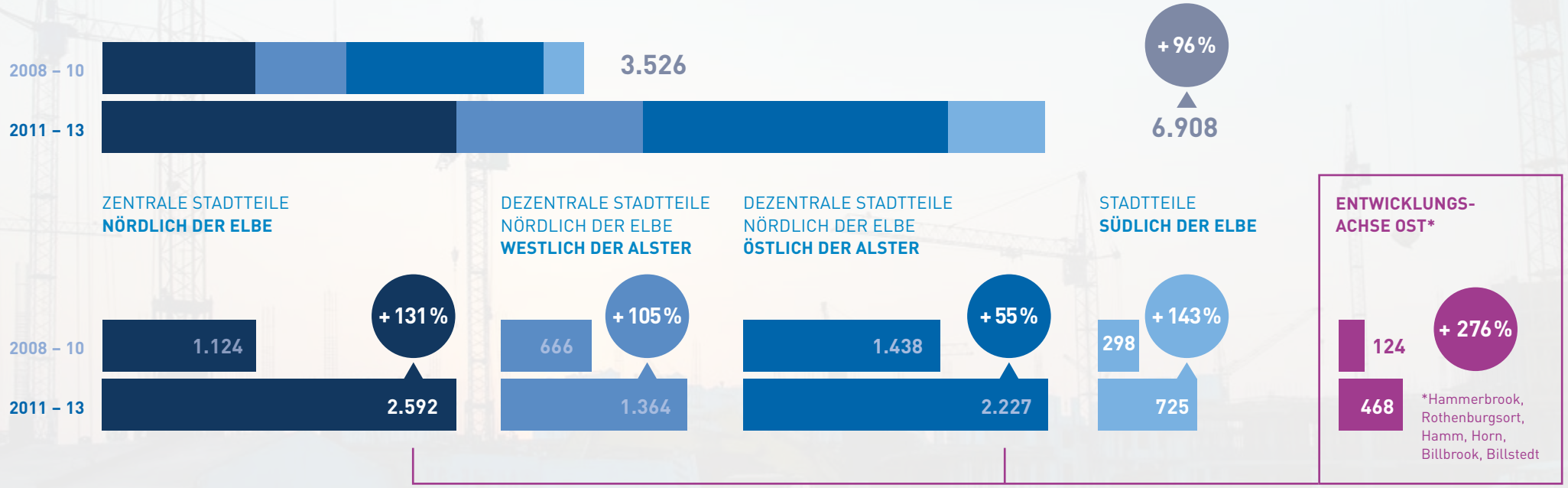
Entwicklung in den Lagen

Die umfangreichen Neubauten und noch viel größeren Planungen führen in vielen Lagen der Hansestadt zu einem erheblichen Umbau bekannter Stadtbilder und -strukturen. Neue Stadtteile, wie die HafenCity oder Neuallermöhe, sind bereits entstanden. In den nächsten Jahren werden zudem sehr große Areale in den zahlreichen Bezirken außerhalb der City neu bebaut. Südlich der Elbe und im Hamburger Osten, in Altona und entlang der A7 („Autobahndeckel“) stehen Veränderungen an, die in den Gebieten die Qualitäten der bestehenden Wohnlagen deutlich verbessern und damit ganze Bezirke aufwerten werden.

Im Jahr 2014 konnte der Senat erstmals sein Ziel, jährlich 6.000 neue Wohnungen in Hamburg zu schaffen, nicht nur erreichen, sondern mit einer Gesamtfertigstellung von 6.974 Wohnungen (plus 8,8 % gegenüber 2013) übertreffen.

Die Baugenehmigungen als Grundlage für den weiteren Neubau erhöhten sich um 9,1 % auf 10.923 Wohneinheiten. Der letzte größere Bauboom der Hansestadt im Gefolge der Wiedervereinigung Mitte der 90er-Jahre wurde noch nicht ganz erreicht (1995: 9.750 fertiggestellte Wohneinheiten). Gleichwohl scheinen immer mehr Baukräne das Stadtbild Hamburgs zu prägen. Das hängt wesentlich damit zusammen, dass in den vergangenen Jahren zunächst der Bedarf an hochwertigen Eigentumswohnungen in den zentralen Citylagen, am liebsten rund um die Außenalster und in den angrenzenden Bezirken, gedeckt wurde, da die Bauträger dort die höchsten Gewinnchancen realisieren konnten und Baumaßnahmen der öffentlichen Hand, etwa zum Bau von Sozialwohnungen, ausblieben. So hat sich zunächst das Bild rund um

DURCHSCHNITTLICHE BAUGENEHMIGUNGEN P.A. (JAHRE 2008 – 2010 IM VERGLEICH MIT 2011 – 2013)
NEUBAU INKL. EFH/ZFH IN HAMBURG, AUF DIE STADTGEBIETE VERTEILT



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

die Außenalster verändert, wo zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt wurden, etwa „H36" und die Sophienterrassen entlang des Harvestehuder Wegs, der Neubau des Nobelhotels „The Fontenay", Alsterufer 1-3 (Wohn- und Geschäftshaus), Alstercampus, An der Alster, „TheView", Buchtstraße, sowie zahlreiche kleinere Baumaßnahmen entlang Schwanenwik, Schöne Aussicht und Bellevue. In zweiter Reihe rund um die Außenalster, etwa Mittelweg, Rothenbaumchaussee sowie in Uhlenhorst, Eppendorf und Winterhude wurden zahlreiche Baulücken geschlossen sowie umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen bei Altbauten durchgeführt.

Auch die in den Jahren 2011 bis 2013 erteilten Baugenehmigungen für neue Wohnungen zeigen, dass zunächst verstärkt die Innenstadtlagen bebaut werden (plus 131 % mehr Baugenehmigungen in zentralen Stadtteilen).

Inzwischen ändert sich aber auch das Bild außerhalb der Citylagen. Denn um nachhaltig jährlich 6.000 neue Wohnungen entstehen zu lassen, müssen verstärkt umfangreiche Baufelder erschlossen und neu bebaut werden, die in zentralen Lagen nicht mehr zur Verfügung stehen. So wurden inzwischen größere Bauvorhaben zur Schaffung von jeweils mindestens mehreren Hundert neuen Wohneinheiten auch in dezentralen Stadtteilen geplant, angedacht bzw. bereits gestartet.

Aus einfachen werden mittlere, aus mittleren werden gute Lagen

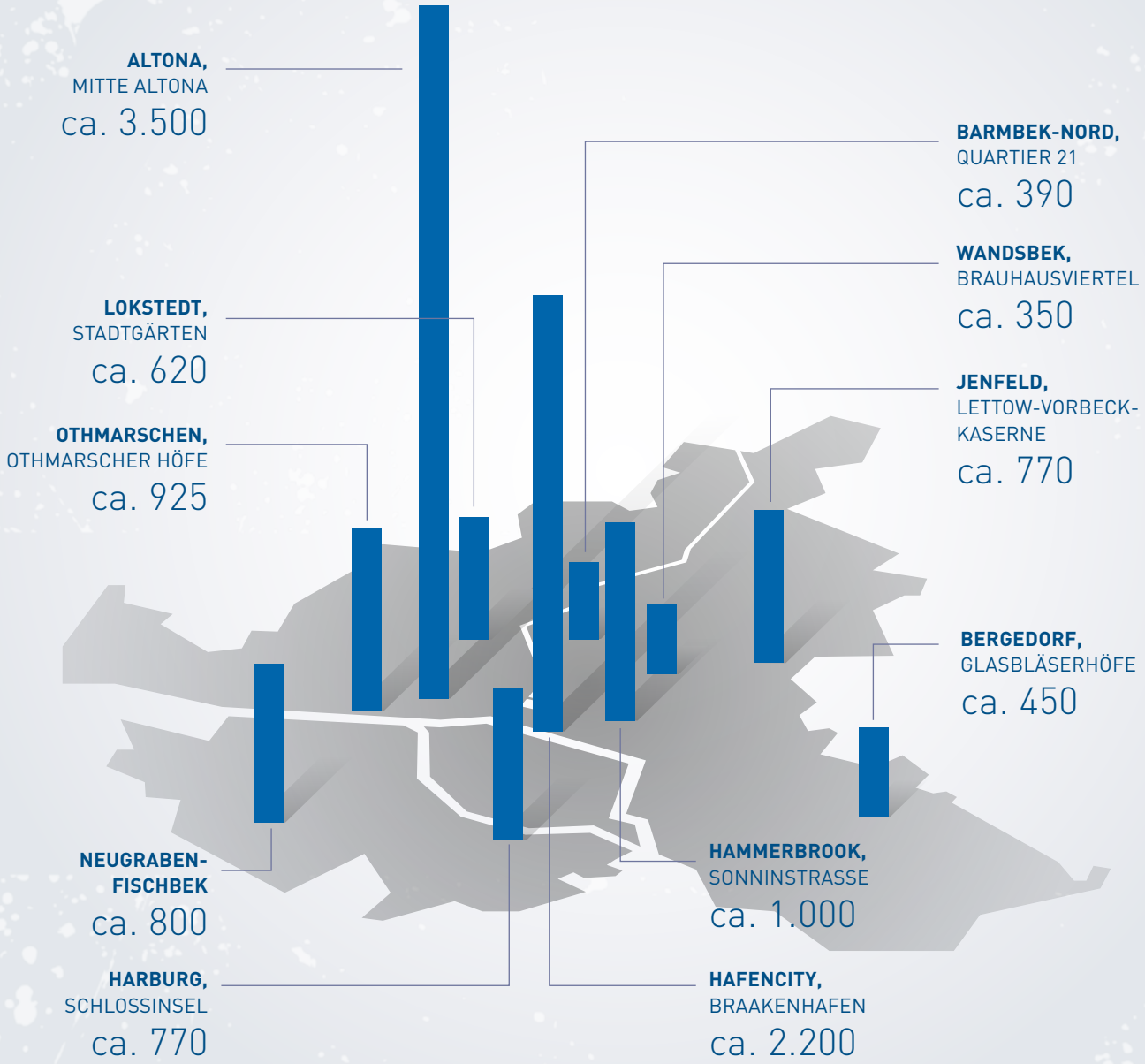
Die umfangreichen Neubaumaßnahmen führen dazu, dass sich die Lagebe-

zeichnungen ganzer Bezirke verbessern werden bzw. schon verbessert haben.

Mittlere Lagen, wie Wandsbek, Lokstedt, Hamm, Bergedorf oder auch Schnelsen und Lurup entwickeln sich so zu bisweilen schon guten Lagen. Denn die Neubauvorhaben gehen einher mit der Verbesserung der gesamten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten usw. werden neu angesiedelt, ausgebaut, erweitert und/oder verbessert. Damit erhöhen sich die Lagequalitäten und schließlich auch die Nachfrage nach Wohnraum in Bestandsimmobilien und damit die Wertentwicklung von bestehenden Zinshäusern, die im Einzelfall schon jetzt zu einem, zwei oder sogar drei Punkten höheren Kaufpreisfaktor als bisher gehandelt werden.

Auch einfache Lagen, wie Harburg, Horn, Billstedt oder Rothenburgsort, sind auf dem Weg zu mittleren Lagen und einst schwache Lagen, wie Süderelbe oder Veddel, weisen Aufwärtstendenzen auf.

ANZAHL NEU GEPLANTER UND IN BAU BEFINDLICHER WOHNUNGEN IN HAMBURG (STAND 2015)



Künftige Entwicklung in Hamburg

Um das Ziel eines nachhaltigen Neubaus mit mindestens 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr auch in den kommenden zehn Jahren zu erreichen, muss Hamburg immer neue Flächen ermitteln und zur umfangreichen Bebauung freigeben. Mangels entsprechend großzügiger Flächen in den meisten anderen Stadtteilen konzentriert sich die Stadtentwicklung auf den Osten Hamburgs. Hier bieten noch die Stadtteile Horn, Billbrook und Rothenburgsort genügend Raum zur Neuentwicklung, auch für neue, stadtprägende Großbauprojekte. Darauf hatte die Stadtentwicklungsbehörde bereits Ende 2013 mit dem Grundsatzpapier „Mehr Stadt in der Stadt" hingewiesen, in dem sie ihre weiteren Ziele festgelegt hatte.

Auch die Handelskammer hatte Anfang Juli 2015 mit dem Standpunktpapier „Leben und Arbeiten entlang der Bille-Achse" ihre Vorstellungen von der künftigen Entwicklung vorgelegt. Die Kammer legt dabei Wert auf den Bau von ausreichend Gewerbeflächen, um neben dem Wohnraum an die Notwendigkeit von Schaffung neuer Arbeitsplätze zu erinnern. Nach den Vorstellungen der Handelskammer besteht Potenzial für 13.000 neue Arbeitsplätze und Wohnraum für 20.000 Menschen. Herzstück des Plans ist eine Kombination aus Wohnungen und Unternehmen auf der Billhuder Insel und der Horner Marsch. Berücksichtigt werden auch die Überlegungen zur anstehenden Bewerbung der Hansestadt um die Olympischen Spiele in Hamburg im Jahr 2024.

Das gesamte Areal umfasst rund 330 Hektar und ist damit noch einmal deutlich größer als die gesamte geplante HafenCity auf Flächen von bis zu 240 Hektar, von denen bisher gut die Hälfte bebaut ist. Den Anfang von „Stromaufwärts an Elbe und Bille" bildet das Projekt „Neuer Huckepackbahnhof". Hier sollen allein Flächen für 3.000 bis 4.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Für den Produktionsstandort Hamburg bilden diese Flächen, die nur 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt liegen, eine große Chance für strategisches Wachstum in der inneren Stadt. Die vorbereitenden Baumaßnahmen für die Erschließung des Huckepackbahnhofs haben bereits

Planungsstudie der Hamburger Handelskammer zur Neubebauung von Billhuder Insel und Horner Marsch

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN HAMBURG

BEREITS GÜLTIG:

1 Neustadt-Süd (1995)
2 St. Georg (2012)
3 St. Pauli (2012)
4 Karolinenviertel (2012)
5 Sternschanze (2013)
6 Ottensen-Osterkirchen-viertel (2013)
7 Altona-Altstadt (2014)
8 Eimsbüttel-Süd (2014)

GEPLANT FÜR 2015:

9 Bahrenfeld-Süd
10 weitere Teile Ottensens

IN PLANUNG:

11 Eimsbüttel-Nord
12 Hoheluft-West
13 Neustadt-Nord
14 Stellingen-Süd

begonnen. Für die gesamte Entwicklung des Fokusraums Billebogen wurde die HafenCity Hamburg GmbH beauftragt. Die Gründung einer eigenen Entwicklungsgesellschaft, der Billebogen Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co KG ist in Vorbereitung. Mittel- und langfristig werden die Stadtteile Horn, Hamm, Billbrook, Jenfeld und auch umliegende Bereiche von den Entwicklungen profitieren. Auch hier werden sich die Lagequalitäten und damit die Werte von Wohnimmobilien erhöhen.

Erhaltungssatzungen behindern Wohnrauminvestitionen

Neben den enormen und bisweilen sogar euphorischen Anstrengungen hält der Senat jedoch auch an seinen Regulierungen zum Milieuschutz und zur Eindämmung von Mietpreisanstiegen fest. So wurden zahlreiche Erhaltungssatzungen über ganze Stadtbereiche verhängt, um die Aufwertung durch sogenannte „Luxussanierungen" einzudämmen. Dahinter steht die Absicht, die Verdrängung von alteingesessenen Mietern durch höhere Mieten und Immobilienpreise zu verhindern und das gesamte Milieu eines Bezirks zu erhalten. Investitionen selbst in Erhaltungsmaßnahmen von Gebäuden werden umfangreichen Prüfungen unterzogen und bisweilen sogar untersagt. Erschwert werden energetische Sanierungen, womit das wichtige Ziel untergraben wird, das Land auf die Energiewende mit mehr Energieeinsparung vorzubereiten.

Mittel- und vor allem langfristig drohen durch diese Erhaltungsverordnungen erhebliche Verwerfungen in den betroffenen lokalen Märkten. Während die umfangreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen Hamburg in zahlreichen Bezirken und Gebieten neue Chancen eröffnen, werden die von Erhaltungssatzungen betroffenen Areale in ihrer Entwicklung stagnieren.

REFERENZEN

EIMSBÜTTEL | Mehrfamilienhaus
Faktor: 20,9-fach

HOHELUFT | Wohn- und Geschäftshaus
Faktor: 19,2-fach

OTHMARSCHEN | Mehrfamilienhaus
Faktor: 25,6-fach

JENFELD | Wohnanlage
Faktor: 14,6-fach

BILLSTEDT | Wohn- / Geschäftshaus
Faktor: 13-fach

BAHRENFELD | Mehrfamilienhaus
Faktor: 15,5-fach

ST.GEORG | Wohn- und Geschäftshaus
Faktor: 13,6-fach

BÖNNINGSTEDT | Mehrfamilienhaus
Faktor: 14-fach

NORDERSTEDT | Wohnanlage
Faktor: 14,1-fach

ALTONA-NORD | Mehrfamilienhaus
Faktor: 21,1-fach

EIDELSTEDT | Mehrfamilienhaus
Faktor: 19,3-fach

MARIENTHAL | Baugrundstück

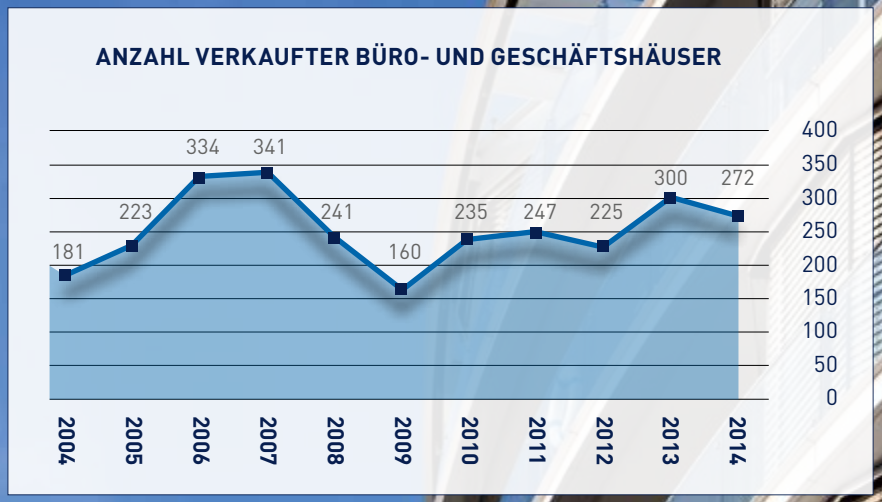
GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

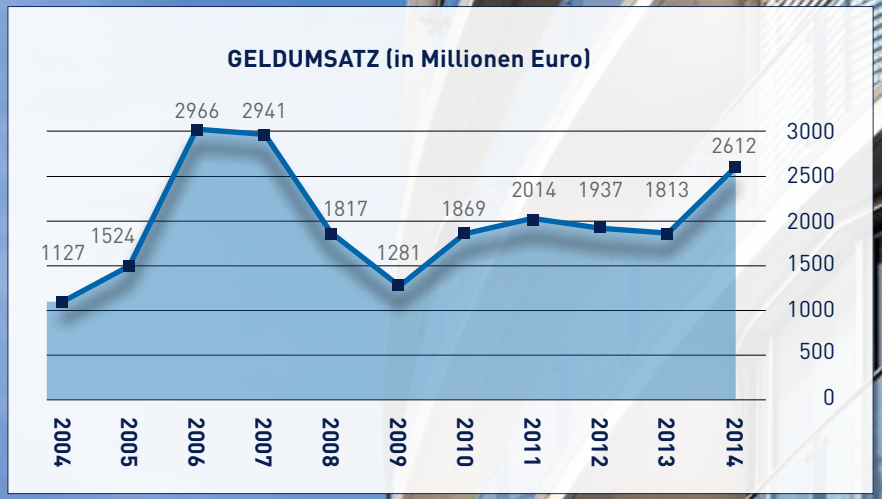
Hamburg als zweitgrößte deutsche Stadt gehört für Investoren von Gewerbeimmobilien zu den führenden vier Topstandorten im Land. In den vergangenen zehn Jahren wurde lediglich in München, Frankfurt und Berlin mehr in Investmentobjekte investiert. Die Hansestadt profitiert von ihrer breit diversifizierten und damit wenig krisenanfälligen und langfristig gut kalkulierbaren Entwicklung der Wirtschaftsstruktur. Dass Hamburg im bundesweiten Vergleich allerdings hinter den genannten anderen Standorten liegt, hängt mit zwei wesentlichen Faktoren zusammen. Bis vor einigen Jahren war die Investition in den Neubau bis auf wenige Schwerpunkte, wie die HafenCity oder die City-Süd, geringer ausgeprägt, zumal Hamburg unter anderem im Büroflächenmarkt hohe Überkapazitäten mit einem Leerstand von über 1,3 Mio. Quadratmeter zuletzt im Jahr 2010 aufwies. Darüber hinaus waren zahlreiche Bestandsimmobilien im Besitz von Investoren, die eher an langfristiger Wertentwicklung als an kurzfristigem Handel interessiert waren. Das hat sich inzwischen geändert, zumindest was die Neubautätigkeit und damit einhergehende Änderungen des Stadtbilds betrifft.

Mehr Wohnungsneubau braucht auch Raum für neue Gewerbeflächen

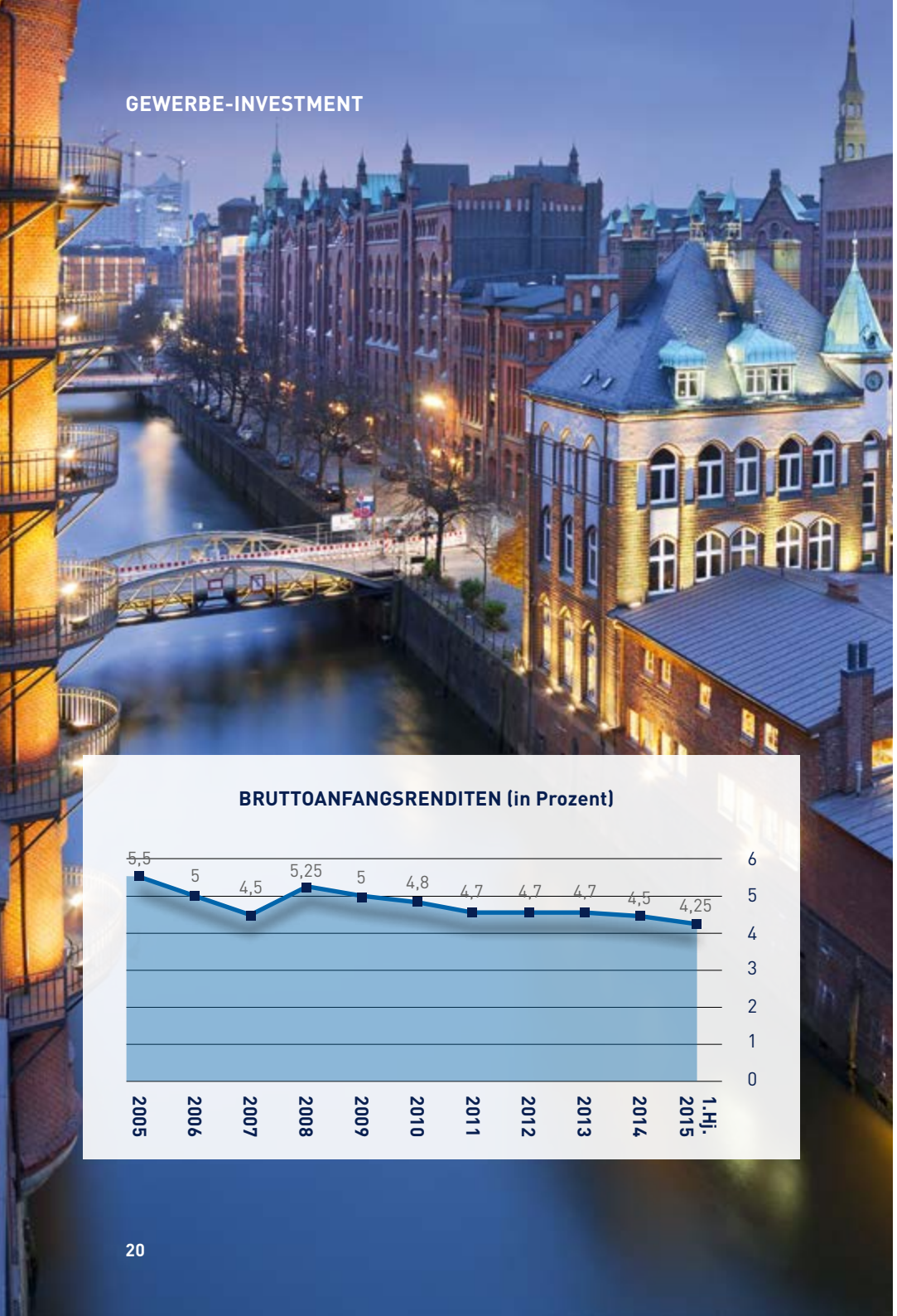
In Hamburg entwickelt sich ein Bauboom, der zuletzt in dieser Intensität Mitte der 1990er infolge des Wiedervereinigungsbooms zu verzeichnen war. Insbesondere der Wohnungsneubau war bis in die Jahre 2005/2006 auf einen historischen Tiefstand gefallen. Der danach wieder angekurbelte Neubau von Wohnungen, unterstützt durch die Initiative des Hamburger Senats, führt inzwischen auch zu einer Zunahme von Investitionen in neue Gewerbeflächen. Nicht allein in den bekannten Gewerbestandorten, sondern auch in Subzentren der Hansestadt, die durch die Neubauaktivitäten aufgewertet werden. Denn im Umfeld der neuen Wohnungen wird Raum für neu entstehende Arbeitsplätze und für neue, attraktive Einkaufsmöglichkeiten nicht nur benötigt, sondern auch geschaffen.

Hamburg und auch der Bund haben zudem erkannt, dass die Hansestadt un-





Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2015, Gutachterausschuss für Grundstückswerte



ter einem erheblichen Investitionsstau in ihrer Infrastruktur leidet. Auch daran wird inzwischen mit hohem Einsatz gearbeitet. Das zeigen die vielen innerstädtischen Baustellen, die vielfach durch die Umsetzung des sogenannten Busbeschleunigungsprogramms ausgelöst werden. Außerhalb der City behindern die umfangreichen Baumaßnahmen an der wichtigen Autobahn A7 den Verkehr, deren Brückenkonstruktion hinter dem Elbtunnel in Richtung Süden saniert und die in Richtung Norden bis nach Bordesholm verbreitert wird. Außerdem wird die Köhlbrandbrücke über dem Hafen saniert sowie eine Hafenautobahn geplant, die im Süden den Hafen und Hamburg queren soll.

Neben den Neubauinvestitionen und der dringend erforderlichen Sanierung wesentlicher Teile der Hamburger Infrastruktur wurde in den letzten vier bis fünf Jahren zunehmend wieder in bestehende Gewerbeflächen investiert. Zahlreiche Bürogebäude wurden hochwertig modernisiert und so für Büronutzer wieder attraktiv. Zudem wurde das Kontorhausviertel im Juni dieses Jahres neben der Speicherstadt zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt.

Hamburger Gewerbeimmobilien bzw. Investitionsmöglichkeiten in den Investmentmarkt werden neben diesen zukunftsträchtigen Entwicklungen auch gesucht, weil angesichts der fortbestehenden Tiefzinsphase der Anlagedruck enorm ist und deshalb vermehrt auch großvolumige Objekte transferiert werden. Daneben weichen Privatanleger immer mehr insbesondere in den Markt kleinerer Investments mit Volumina zwischen 5 und 15 Mio. Euro aus, weil sie mangels ausreichenden Angebots im Zinshausmarkt nicht fündig werden oder aufgrund zunehmender Regulierungen im Wohnungsmarkt (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Auflagen energetischer Sanierung, Erhaltungssatzungen in verschiedenen Stadtteilen) auf Investments ausweichen, die freier geführt und gemanagt werden können.

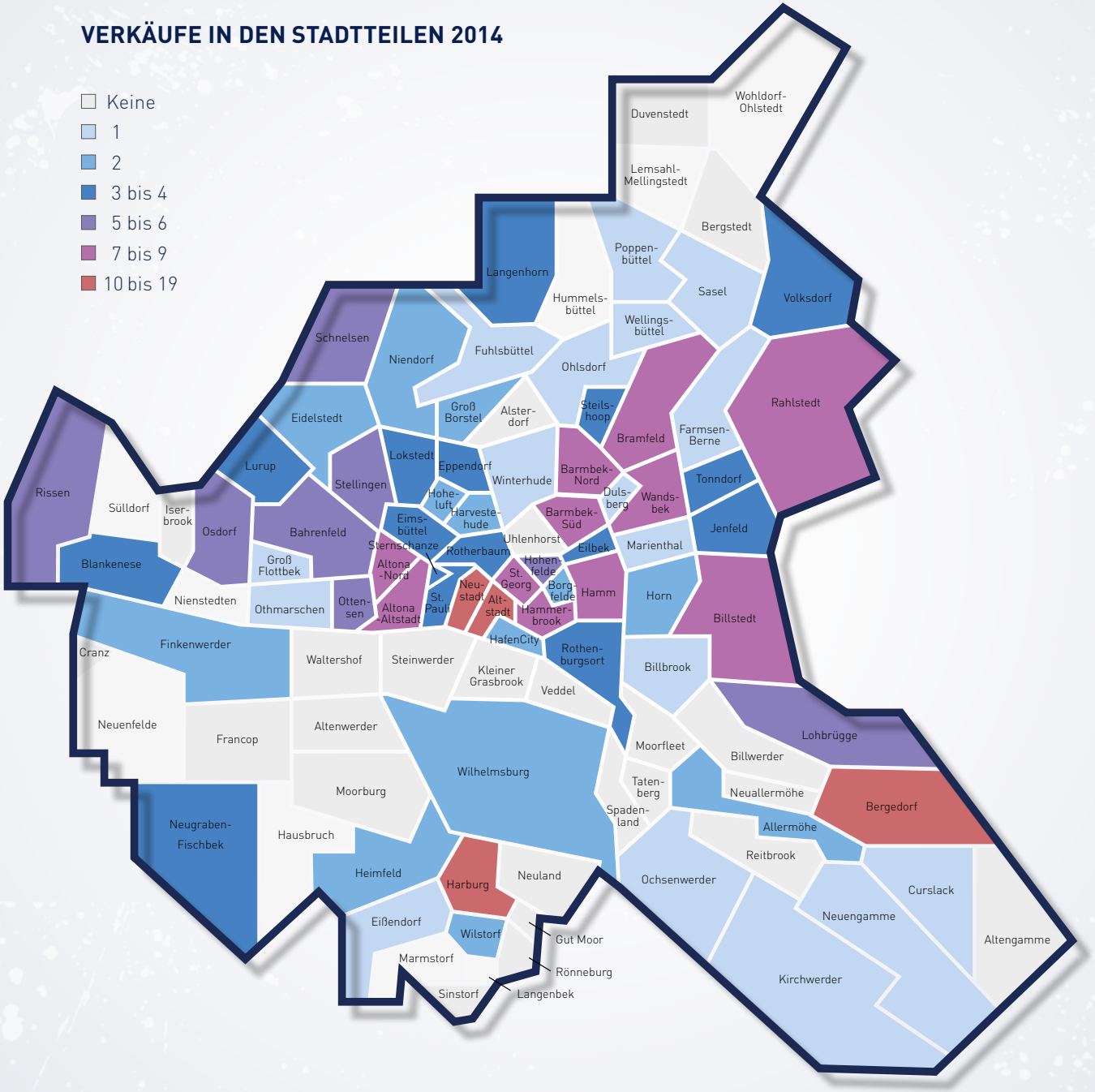
Transaktionsvolumen zieht kräftig an

Gleich mehrere Faktoren haben dazu geführt, dass sich das Transaktionsvolumen bei Investmentimmobilien in

der Hansestadt im Jahr 2014 deutlich erhöht hat und sich auch aktuell weiter steigert. Die wesentlichen Treiber der wachsenden Investitionswelle sind neben der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung Hamburgs der enorme Anlagedruck und ein gewachsenes, attraktives Angebot auch an großvolumigen Objekten und Neubauten, die zur langfristigen Endinvestition vorgesehen sind. Ebenso stimmen eine gute Entwicklung der Auslastung am Büroflächenmarkt sowie im Bereich des Einzelhandels die Anleger positiv. Der innerstädtische Einzelhandel profitiert insbesondere vom wachsenden Tourismus. So erhöhte sich das Transaktionsvolumen aller Investmentobjekte (Büro- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsobjekte, Logistikimmobilien, Industrieflächen, Hotels) im Jahr 2014 um über 40 % gegenüber dem Vorjahr auf über 3,8 Mrd. Euro.

Damit hat sich die Aufwärtsentwicklung seit dem Einbruch infolge der Finanzkrise 2008 und 2009 weiter fortgesetzt und wieder ein Niveau erreicht, das bisher nur einmal im Rekordjahr 2007 mit einem Volumen von über 5 Mrd. Euro

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2014



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2015, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

David Kenney

übertroffen wurde. Im ersten Halbjahr 2015 hielt der Aufwärtstrend an, denn es wurden in den ersten sechs Monaten bereits über 2 Mrd. Euro Objektvolumina verkauft. Damit dürfte der langfristige mittlere Durchschnitt von rund 2,6 Mrd. Euro auch im gesamten Jahr 2015 deutlich übertroffen werden.

Im Markt der Büro- und Geschäftshäuser allein ergibt sich das gleiche Bild. Das Transaktionsvolumen stieg 2014 kräftig um 44,1 % auf 2,6 Mrd. Euro und erreichte damit nach 2006 und 2007 den dritthöchsten Wert überhaupt. Die Zahl der Transaktionen ging auf 272 Einheiten gegenüber 300 im Vorjahr zurück. Der Durchschnittspreis je verkauftes Investmentobjekt erreichte so einen Wert von 9,6 Mio. Euro, der erheblich über dem Durchschnittspreis des Vorjahres von 6 Mio. Euro lag und auch historisch den höchsten Wert markiert. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich bei einem transferierten Flächenvolumen von 867.000 m² im Jahr 2014 mit 3.012 Euro, ein Wert, der ebenfalls deutlich über dem des Vorjahres lag, als bei 786.000 m² umgesetzter Nutzfläche im Schnitt 2.306 Euro/m² erzielt wurden.

Herausragende Investmentobjekte in 2014 verkauft

In den gestiegenen Durchschnittszahlen je Geschäftsvorfall und je Quadratmeter Nutzfläche hat sich der Verkauf von einigen herausragenden Investmentobjekten niedergeschlagen, die in sehr zentralen Lagen liegen und erst in den letzten Jahren neu errichtet worden waren, etwa der Verkauf des Überseequartiers für ein Volumen von ca. 235 Mio. Euro, der Tanzenden Türme am Eingang der Reeperbahn für etwa 165 Mio. Euro oder des Atlantic-Hauses hinter der Reeperbahn. Weitere großvolumige Transaktionen betrafen die Burstah Offices (Neubau) hinter der Handelskammer, das Ericus-Contor am nordöstlichen Eingang der HafenCity oder das Deutschlandhaus an der Dammtorstraße in der City. Der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Maximum-Preis erreichte eine Spitze je Quadratmeter Nutzfläche von 23.283 Euro, war damit fast doppelt so hoch wie im Vorjahr (12.222 Euro), was die herausragende Alleinstellung der verkauften Objekte belegt. Im Mittel erreichte der Preis je Quadratmeter nur eine Größenordnung von 2.432 Euro/m², was nur leicht das Vorjahr überstieg (2.384 Euro/m²).

Wie im Vorjahr wurden die meisten Objekte in der Altstadt (19 nach 18 Einheiten) sowie in der Neustadt (16 nach 19) veräußert. In den Randlagen der inneren City lagen die Verkäufe leicht unter Vorjahr, etwa in Altona-Mitte mit 7 nach 10 Einheiten, nur wenig höher in Wandsbek mit 8 nach 6 Objekten sowie unverändert in Bahrenfeld mit 6 Einheiten. Weitere Schwerpunkte bildeten Hamburg mit 16 nach 11 Transaktionen und Bergedorf mit unverändert 11 Einheiten.

Andreas Boberski

Der Anteil ausländischer Investoren hat sich wieder erhöht und lag 2014 bei rund 40 % (Vorjahr: 20 %). Zu den aktivsten Investoren gehörten offene Fonds, Pensions- sowie Spezialfonds mit Investitionen von etwa 1.600 Mio. Euro. Es folgten mit relativ gleich großen Volumina Unternehmen, Projektentwickler, Immobilien Aktiengesellschaften sowie auch private Anleger. Auf der Verkäuferseite dominierten die

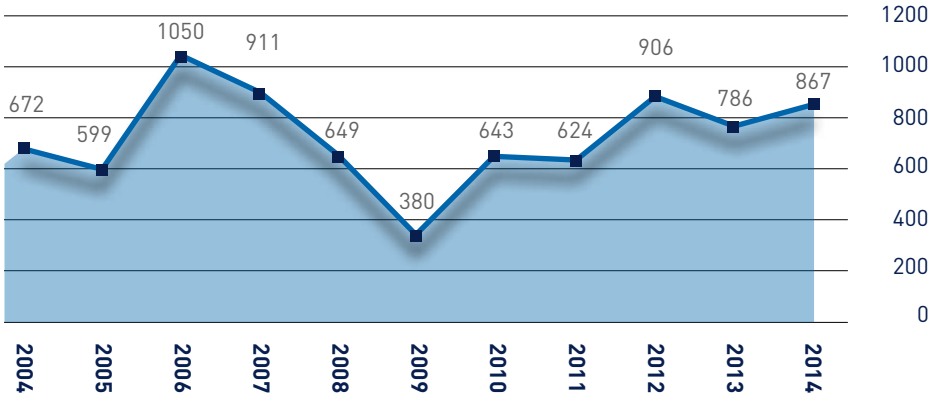
Projektentwickler, die sich von ihren fertiggestellten Neubauten trennten.

Auch im ersten Halbjahr 2015 hat der Umsatz mit Büro- und Geschäftshäusern, wie insgesamt bei allen Investmentobjekten, erneut zugenommen. Das Volumen steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr in den ersten sechs Monaten um etwa 30 %. Dominiert wird das Geschehen erneut durch große Transaktionen, insbesondere ganze Paketverkäufe, wie etwa der Verkauf des Axel-Springer-Gebäudekomplexes an der Caffamacherreihe an die Stadt Hamburg, die dort ihr Bezirksamt-Mitte unterbringen will. Herausragend war auch der Verkauf des Gebäudekomplexes mit dem einzigen Hochhaus in Bahrenfeld durch Euler Hermes. Der Erwerber plant den Abriss des Hochhauses und eine Neuentwicklung an dem Standort.

Erhöhter Eigenkapitaleinsatz, sinkende Renditen

Die anhaltende Tiefzinsphase führt unverändert dazu, dass die Erwerber deutlich mehr Eigenkapital einsetzen als früher. Obwohl die Fremdfinanzie-

FLÄCHENUMSATZ (in 1.000 m²)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2015, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

Lage	Stadtteile	Mikrolagen in der Entwicklung	Faktor	Büroflächen Miete pro m² / €	Einzelhandel Miete pro m² / €	Entwicklung
CITY	Altstadt, Neustadt	Bereich Stadthausbrücke, Nikolai-viertel, Kontorhausviertel	**19 - 24**-fache Jahresmiete	**13 - 27**	**100 - 280**	→
HAFEN	HafenCity und Hafenrand	Vorsetzen	**18 - 23**-fache Jahresmiete	**15 - 25**	**25 - 60**	→
TEILMÄRKTE	Eppendorf, Winterhude, Barmbek, Eimsbüttel, St. Georg, Ottensen, Altona	Gasstraße, Neue Große Bergstraße, An der Alster, Stahltwiete/Celsiusweg, Fuhlsbüttler Str. (Bahnhof Barmbek)	**18 - 23**-fache Jahresmiete	**12 - 17**	**15 - 80**	→
BACKOFFICE	Winterhude (City-Nord), Hammerbrook (City-Süd)	Nordkanalstraße, Sonninstraße	**14,5 - 19,5**-fache Jahresmiete	**8,5 - 13,5**	**15 - 25**	→

rungen extrem günstig sind, wird auf die Inanspruchnahme von maximalen Leverage-Effekten verzichtet und mehr Wert darauf gelegt, möglichst viel liquide Mittel unterzubringen, die sich so trotz rückläufiger Renditen besser verzinsen als am aktuellen Geldmarkt.

Der hohe Anlagedruck und der Wettbewerb um exzellente Immobilien in guten und sehr guten Lagen treiben die Preisentwicklung. Die Investoren akzeptieren seit 2011 steigende Faktoren bzw. sinkende Anfangsrenditen. Insbesondere bei kleineren Investmentobjekten unter 10 Mio. Euro sind die Renditen noch deutlicher unter Druck als bei großvolumigen Investments. Im Durchschnitt haben sich die Renditen von Büro- und Geschäftshäusern in 2014 bereits um etwa 0,2 Prozentpunkte ermäßigt und liegen im ersten Halbjahr zwischen 4,3 und 4,5 %.

Mehr Vermietung am Büroflächenmarkt

Neben dem Anlagedruck und der guten wirtschaftlichen Verfassung der Hansestadt sorgen auch die anziehenden Vermietungszahlen für das insgesamt hohe Interesse unter den Investoren. Denn nach rückläufiger Vermietung in den Jahren 2012 und 2013 wurden im Jahr 2014 mit rund 525.000 m² fast 20 % mehr Fläche neu vermietet. Dieser Trend hält auch im laufenden Jahr an. Zur Jahresmitte wurden bereits rund 250.000 m² Bürofläche in Hamburg mehr vermietet als im Vergleichszeitraum des Vorjahres – eine Steigerung von über 10 %. Einen großen Anteil an der Vermietungsleistung hatten allerdings Eigennutzer. Die volumenmäßig größte Vermietung im ersten Halbjahr 2015 bezieht sich auf die Flächen des Axel-Springer-Komplexes in der City an das Bezirksamt Mitte durch die Stadt Hamburg, die das gesamte Objekt zuvor erworben hatte.

Die gute Vermietungsquote führt dazu, dass sich auch Leerstände weiterhin abbauen. Im vergangenen Jahr standen noch 800.000 m² Bürofläche zur Verfügung, etwa genauso viel wie im Vorjahr. Im laufenden Jahr ist der Leerstand weiter auf ca. 730.000 m² gesunken, das entspricht nur noch knapp 6 % des Gesamtbestands an Büroflächen in Hamburg. Allerdings gilt nur etwa

ein Drittel der leeren Flächen als modern und effizient. Zahlreiche andere leer stehende Flächen befinden sich außerhalb der City – in Randlagen sowie in den jeweiligen Stadtteilen. Zahlreiche Objekte werden derzeit saniert und modernisiert; andere scheiden aus dem Markt ganz aus, da sie im Zuge der hohen Wohnungsnachfrage umgewidmet und anschließend umgebaut werden.

Trotz des knapper werdenden Angebots an freien Büroflächen zeigen die Mieten nur eine minimale Bewegung. Im Schnitt kostet ein Quadratmeter Bürofläche in Hamburg etwas weniger als 15 Euro, was auch nur geringfügig über dem Wert des vergangenen Jahres liegt. Die Spitzenmieten rangieren ebenfalls in dem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Korridor von 24 bis 25 Euro/m². Mittelfristig dürften die Mieten tendenziell aber anziehen, da die Nachfrage insbesondere nach neuen und effizienten Flächen selbst durch die anstehenden Neubauten nicht gedeckt werden kann. Auch die zahlreichen Anstrengungen, alte Bestandsobjekte zu modernisieren, dürften kaum Abhilfe schaffen.

In diesem und im nächsten Jahr werden voraussichtlich knapp 50 neue Gewerbebauten mit einer Bürofläche von insgesamt über 400.000 m² fertiggestellt, von denen aber bereits im Vorfeld über die Hälfte vorvermietet ist. Im laufenden Jahr steigt die Vorvermietungsquote sogar weiter und belegt damit, dass neue Flächenangebote sehr hohe Chancen auf eine rasche Nutzung bzw. Verwertung haben. Die neuen Flächen dürften nicht ausreichen, um den steigenden Bedarf zu decken.

Entwicklung in den Stadtteilen

Neue Büroflächen können in den erheblichen Umfängen der letzten Jahre in den zentralen Citylagen und selbst in der HafenCity mangels größerer Flächenreserven nicht mehr entstehen. Wachstumschancen bieten sich dagegen hauptsächlich in den neuen Subzentren der Hansestadt, deren Wachstum vor allem durch den Wohnungsbau befördert wird *(siehe auch die Ausführungen im Abschnitt „Entwicklung in den Lagen", Seite 12ff).*

Wachsende Stadtteilmärkte sind Bahrenfeld und Altona, wo bereits großflä-

chig Wohnungsbau umgesetzt wird und durch die Umsetzung des Bahnhofs in Altona mittelfristig ein neuer Stadtteil entstehen wird (Mitte Altona). Größere Neubauvorhaben und Neubauten sind derzeit die Kühnehöfe an der Tasköprüstraße, das Phoenixkontor an der Schützenstraße, die Zeisehallenstudios an der Friedensallee sowie die Marzipanfabrik an der Griegstraße.

In Barmbek und Wandsbek wirken sich die neuen Wohnquartiere „Quartier 21" und „Brauhausviertel" aus. Daneben entstehen neue Gewerbeflächen am Standort der Jungheinrich-Hauptverwaltung, das neue Einkaufszentrum „W1" am Wandsbeker Markt sowie neue Büro- und Einzelhandelsflächen („WA77") an der Wandsbeker Allee. Mittel- und langfristig wird sich zudem im Osten Hamburgs entlang der Elbe und der Bille (Stadtteile Rothenburgsort, Hamm, Billbrook bis Horn) ein Entwicklungsgebiet ergeben, das noch einmal deutlich größer ist als das Areal, auf dem die HafenCity entstanden ist.

In dem sich verändernden Hamburg erschließen sich insbesondere für Anleger kleinerer und mittelgroßer Objekte große Chancen. In und um neu entstehende Quartiere und ganze Stadtteile können viele Objekte zu aussichtsreichen Investments werden, wenn diese vollständig modernisiert werden. Bisweilen reichen auch Renovierungen und „Manage-to-Core"-Maßnahmen, die das Ziel verfolgen, gute Mieter langfristig an die Objekte zu binden.

Ladenflächenmieten auf kontinuierlich hohem Niveau

Eine hohe Kaufkraft, ein sehr großes Einzugsgebiet mit mehr als fünf Millionen Menschen sowie ein deutlich wachsender Tourismus machen Hamburg zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte bundesweit. Innerstädtisch sind die meisten Flächen im Prinzip verteilt; Bewegung ist nur selten möglich. Neue, attraktive Einzelhandelsangebote entstehen mittel- und langfristig nur noch in der „City West", der HafenCity, sowie in den Subzentren (Mitte Altona, Wandsbek, der Hamburger Osten). Wohn- und Geschäftshäuser oder Büro- und Geschäftshäuser, d. h. Objekte mit einem hohen Anteil von Einzelhandelsflächen, werden vor al-

Im „W1" entstehen rund 12.000 m² Geschäftsfläche, Ankermieter werden REWE und dm

lem in der City bisweilen zu Renditen mit deutlich unter 4 % eingekauft.

In 2014 erhöhte sich die Vermietungsleistung in der City um ca. 25 % auf eine Größenordnung von 20.000 m². Mieter sind durchweg internationale Markenkonzerne, welche auch weiterhin die unverändert erhebliche Nachfrage dominieren. Größere Flächen mieteten z. B. die schwedische Sporthandelskette Stadium oder der Filialist Eckerle Herrenmode der Münchner Hirmer Gruppe.

Die „Kaisergalerie" neben der „Galeria", die einer umfangreichen Sanierung unterzogen wurde, konnte in 2014 fast vollständig neu vermietet werden. Die Spitzenladenmieten in der Hamburger City für kleinere Verkaufsflächen zwischen 80 und 120 m² erreichten unverändert den Wert von 280 Euro/m², vereinzelt auch höher.

Im Sommer 2014 zogen Giorgio Armani und Mulberry an den Neuen Wall. Am Ende des Neuen Walls eröffnete Chanel einen neuen Shop und wird dazu beitragen, dass das erste Drittel der Edelmeile – ausgehend von der Stadthausbrücke – weiter aufgewertet wird.

Einen erheblichen Entwicklungsschub bedeutet das Projekt „Stadthöfe" entlang der Stadthausbrücke, des Neuen Walls und des Bleichfleets. Hier werden nach dem Auszug der Behörde für Stadtentwicklung mit einem Investment von rund 340 Mio. Euro neben neuer Büroflächen ein Hotel, Stadtwohnungen sowie Einzelhandelsflächen und Restaurants entstehen – ein weiterer bedeutsamer Impuls für die Ausdehnung der City zur „City West".

Neben den „Stadthöfen" werden die Entwicklung des ehemaligen Hypovereinsbank-Sitzes am Alten Wall mit neuen Laden- und Büroflächen, die Schaffung von hochwertigen Wohnangeboten im Projekt von Frankonia am Großen Burstah und die Neugestaltung des Nikolaiquartiers die neue „City-West" weiter aufwerten.

REFERENZEN

ALTONA | Wohn- und Geschäftshaus

BRAMFELD | Bürogebäude

OSDORF | Fachmarktzentrum

BRAMFELD | Wohn- und Geschäftshaus

BARMBEK | Büro- und Geschäftshaus

STERNSCHANZE | Hotel

ROTHERBAUM | Büro- und Geschäftshaus

LOKSTEDT | Bürogebäude

Titelfoto: Andreas Vallbracht

ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG · Bernhard-Nocht-Straße 99 · D-20359 Hamburg
Tel +49 40.411725-0 · Fax +49 40.411725-30 · hamburg@zinshausteam-kenbo.de · www.zinshausteam-kenbo.de