DAS GELD LIEGT AUF DER STRASSE. ABER WO GENAU?

ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2016

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

INDEX

ZINSHÄUSER

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 4

Rekordumsatz am Hamburger Zinshausmarkt 4

Verkäufe in den Stadtteilen 2015 5

Entwicklung 2016 6

Die Entwicklung der Nachfrage 6

Die Entwicklung des Angebots 7

Preisspiegel für Bestandsobjekte 8

Erneute Eingriffe des Gesetzgebers in den Mietwohnungsmarkt 10

Bundesregierung plant Verschärfung der Mietpreisbremse 10

Erhaltungssatzungen über weitere Hamburger Stadtgebiete geplant 11

EU-Verbraucherschutz-Richtlinie erschwert private Altersvorsorge 12

Noch Spielraum für höhere Mieten? 13

Zinshäuser als Kapitalanlage ohne Alternative 14

Die Entwicklung in den Lagen 16

Referenzen 17

GEWERBE-INVESTMENT

Gewerbe-Investment in Hamburg 18

Für Kapitalanleger bietet Hamburg beste Voraussetzungen 19

Tourismuszahlen weiter steigend 20

Verkäufe in den Stadtteilen 2015 21

Tiefzinsphase treibt die Anleger 21

Transaktionsvolumen auf Rekordniveau 22

Entwicklung 2016 23

Preisspiegel für Gewerbe-Investment-Objekte 24

Europäische Trends schaffen Bewegung auch in Hamburg 25

Mehr Vermietung am Büroflächenmarkt 26

Ladenflächenmieten auf hohem Niveau 27

Referenzen 29

Bildnachweis: Christoph Bellin/fotograf-hamburg.de · Arne Hoffmann/arnehoffmann.de · Ulrich Perrey/ulrichperrey.de · Hansaterrassen: Hamburg Team/Cordelia Ewerth · Reimerstwiete/Katharinenstraße: Otto Wulff/Jochen Stüber · Shutterstock/shutterstock.com · iStock/istock.com

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

Immobilien sind, wie der Name schon sagt, wenig mobil. Als Kapitalanlage sollten sie in der Regel nur langfristig betrachtet werden. Vor jeder Investition sollte daher eine Vielzahl von Einflüssen und Einflussmöglichkeiten geprüft werden, die auf die zukünftige Wertentwicklung einwirken könnten. Das klingt gut und ist auch richtig. Doch das Verhalten des Marktes, vor allem des Hamburger Zinshausmarktes, hat sich deutlich geändert, und die Marktteilnehmer scheinen sich zunehmend gegen diese Grunderkenntnis zu wenden. Das zeigen die Umsätze sowie vor allem die Preise für Zinshäuser im vergangenen und auch im laufenden Jahr. Die kurz nach der großen Finanzkrise begonnene „Rallye" scheint kein Ende zu nehmen. Die Nachfrage nach Zinshäusern ist ungebrochen, die Vermarktungsgeschwindigkeit von neu an den Markt kommenden Objekten hoch und dies alles, obwohl sich die Preise seit 2009 bereits verdoppelt haben und sich die Anfangsverzinsung eines Investments mehr als halbiert hat.

Es ist gleich ein ganzes Bündel an Faktoren, das den Markt treibt und diesen in solch einer Stärke noch nie beeinflusst hat. Zunächst sind es jahrelange Versäumnisse in der Stadtentwicklung, die nun offenkundig werden. Man hat sich nicht rechtzeitig um die Schaffung von neuem Wohnraum bemüht, sondern im Gegenteil sogar viel unternommen, um den Investitionswillen zu hemmen. Das ist unverständlich, denn seit mehr als zehn Jahren kann jeder den Trend der Singularisierung der Gesellschaft beobachten und feststellen, dass gerade in den Großstädten immer mehr allein lebende Menschen zunehmend mehr Wohnraum beanspruchen. Auch der wachsende Zu-

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

zug in die Ballungsräume und deren zunehmende Zentralisierung im Land ist keine neue Realität, erst recht nicht in Hamburg. Und dass sich schließlich immer mehr Menschen aus den Krisenregionen der Welt auf den Weg nach Europa und Deutschland machen werden, war ebenso vorhersehbar.

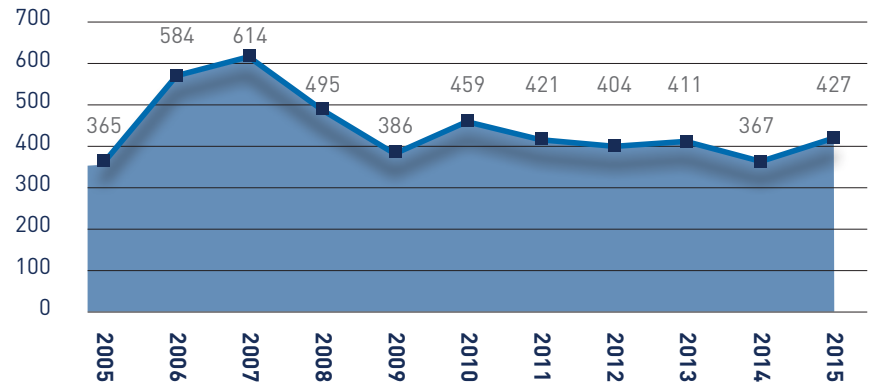
Das mangelnde Wohnraumangebot treibt die Mieten und so auch die Preise der Zinshäuser nach oben. Der fulminante Anstieg der Kaufpreisfaktoren belegt zudem, dass weitere deutliche Mietensteigerungen erwartet werden. Zusätzlich treiben die Investoren die Zinsbedingungen an den Kapitalmärkten voran, die in dieser Form einzigartig sind. Erstmals hat sich das Phänomen der Negativzinsen auf breiter Front durchgesetzt; ein Ende ist nicht in Sicht und so besteht auch weiterhin die Furcht um den Wertverlust des eigenen Kapitals. Die Politik wiederum schafft zusätzliche neue Rahmenbedingungen, die noch stärker als bisher in die Eigentumsrechte eingreifen, um Mietsteigerungen einzudämmen. Diese greifen aber in der Praxis kaum und sind darüber hinaus sogar kontraproduktiv.

Gleichwohl ist es angesichts der Marktentwicklung nicht zu übersehen, wie die zum Teil sehr unterschiedlichen Faktoren den Markt bewegen. Sie sollten sehr ernst genommen werden, da sie großen Einfluss auf die langfristige Wertentwicklung der Zinshäuser haben werden. Wir widmen uns deshalb im vorliegenden Marktbericht ausdrücklich diesen Faktoren und analysieren ihre langfristigen Effekte. Darüber hinaus sind wir gern bereit, all denen unsere Expertise zur Verfügung zu stellen, die sich mit dem Verkauf oder dem Kauf eines Zinshauses in Hamburg beschäftigen. Wir sind sicher, dass unsere Unterstützung einen positiven Einfluss auf Ihre Investitionsentscheidungen haben wird.

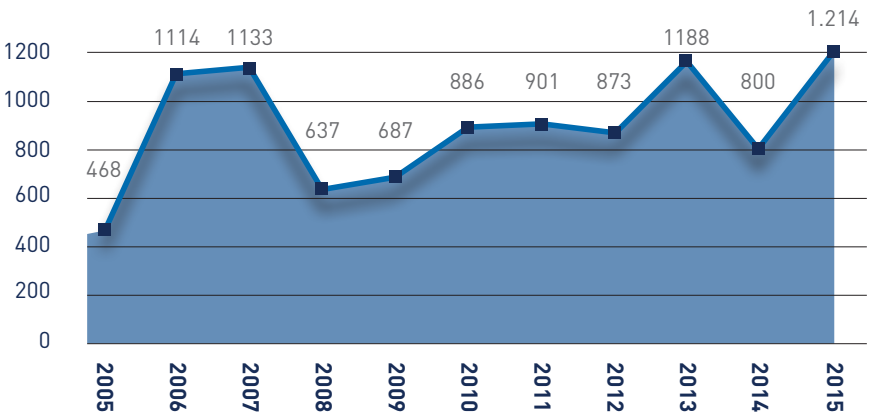
Mit freundlichen Grüßen

ZINSHAUSTEAM & KENBO

ANZAHL VERKAUFTER ZINSHÄUSER



GELDUMSATZ (in Millionen Euro)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2016, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

REKORDUMSATZ AM HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Ein weiterer kräftiger Preisanstieg und der Verkauf von vergleichsweise mehr Objekten in guten Lagen haben im vergangenen Jahr zu einer bisher noch nicht erreichten Umsatzhöhe mit Zinshäusern am Hamburger Immobilienmarkt geführt. Das Transaktionsvolumen stieg um 51,8 % von 800 Mio. Euro auf 1,214 Mrd. Euro, während sich die Zahl der verkauften Zinshäuser lediglich um 15,8 % von 367 auf 427 Einheiten erhöhte. Damit wurden auch die Erwartungen vieler Marktteilnehmer übertroffen, die lediglich mit dem Einpendeln des Transaktionsvolumens auf dem erreichten Vorjahresniveau gerechnet hatten.

Einfluss auf die erhebliche Umsatzsteigerung hatte die deutlich erhöhte Verkaufsanzahl von hochwertigen Zinshäusern in guten und bevorzugten Lagen der Hansestadt. Der durchschnittliche Objektumsatz stieg deutlich von 2,18 Mio. Euro auf 2,84 Mio. Euro. Der im Vergleich zum Transaktionsvolumen unterproportionale Anstieg des Flächenumsatzes um 21,8 % von 398.000 m² auf 485.000 m² belegt die Preissteigerung ebenso, wie der Anstieg des Durchschnittspreises je Quadratmeter Wohnfläche aller 2015 verkauften Zinshäuser, der sich auf 2.485 Euro gegenüber 2.101 Euro in 2014 erhöht hat. Im Gegensatz zu ursprünglichen Erwartungen sind offenbar auch Eigentümer von besonders hochpreisigen Objekten bereit, sich von ihren Häusern zu trennen, um die zwischenzeitlich erreichten Wertsteigerungen von bisweilen 100 bis 150 % zu realisieren.

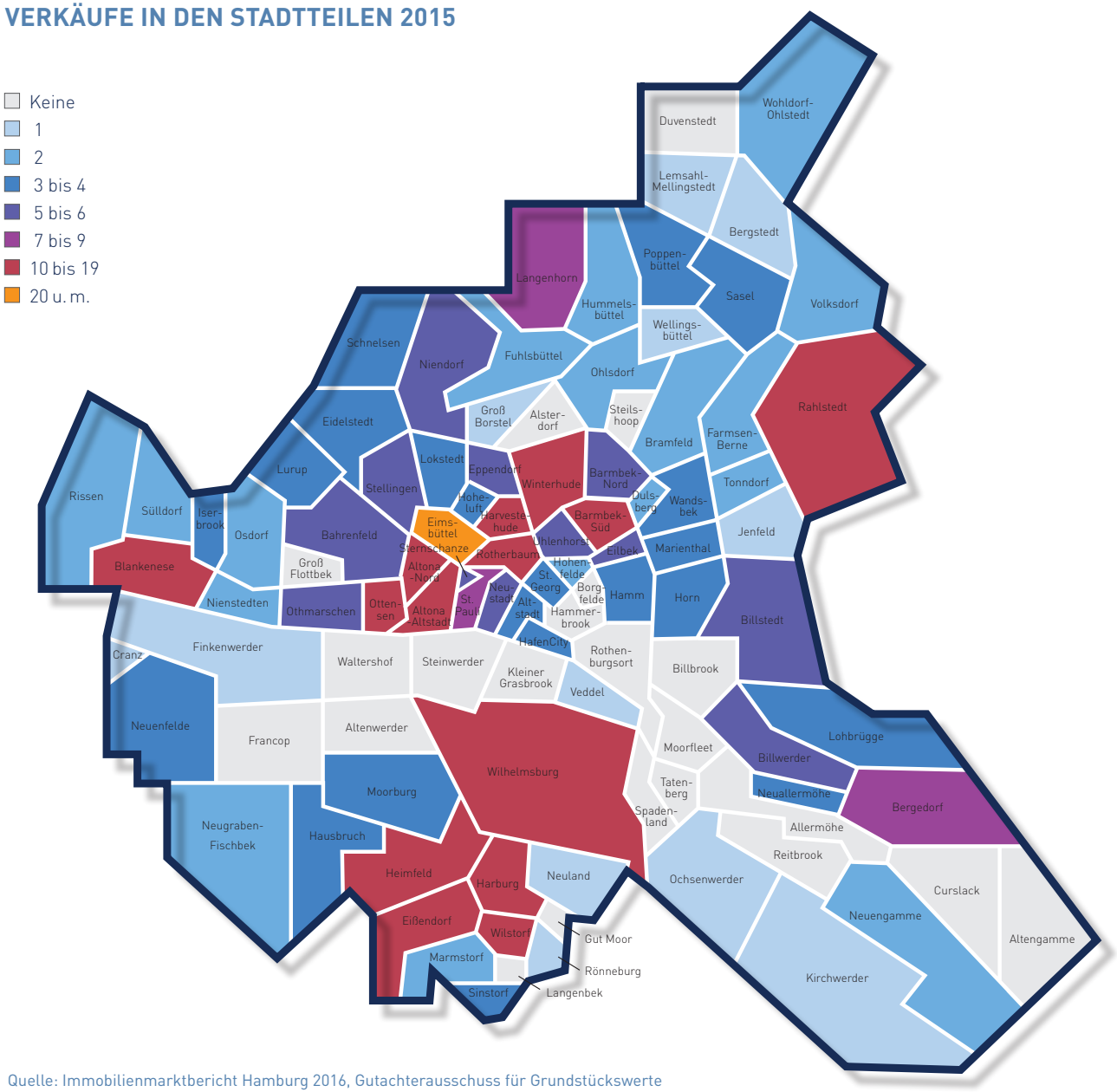
Ein Blick in die Stadtteillagen zeigt, dass die Preissteigerungen zum Teil aus einer größeren Zahl von Verkäufen in guten wie auch Top-Lagen resultieren. So erhöhte sich die Zahl verkaufter Zinshäuser in Harvestehude um 4 Einheiten und in Rotherbaum um 8 auf jeweils 10 Einheiten, in Blankenese um 9 auf 12 Einheiten und in Altona sogar um 12 auf 29 Einheiten.

Relativ stabile bis leicht rückläufige Verkaufszahlen verzeichnete der Gutachterausschuss in Harburg (minus 4 auf 19 verkaufte Zinshäuser), in Eimsbüttel (21 nach 20 im Vorjahr), in Heimfeld (plus 3

auf 16 Einheiten) oder in Ottensen (plus 1 auf 14). Deutlich rückläufige Verkaufszahlen verzeichneten Bergedorf (minus 9 auf 8 Einheiten), Eppendorf (minus 8 auf 5) oder Winterhude (minus 5 auf 12).

Auch die Aktivitäten von sogenannten Aufteilern haben die Preisentwicklung beeinflusst. Während die Zahl der Käufe von Zinshäusern mit Teilungsabsicht mit 20 nur geringfügig über dem Vorjahr lag (17 Fälle), stieg der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche der erworbenen Objekte in diesem Segment auf 2.978 Euro (2014: 2.286 Euro). Auch der Spitzenpreis einer Immobilie, die zu Zwecken der Aufteilung und des Weiterverkaufs an Wohnungskäufer erworben wurde, stieg erheblich: von im Vorjahr 3.865 Euro auf 7.506 Euro/m². Investoren in diesem Marktsegment zeigen auf diese Weise, wie stark sie auf einen weiteren Preisanstieg für Wohnimmobilien in Hamburg setzen. Dass ihnen der Markt allein im letzten Jahr recht gab, belegt auch der Immobilienmarktbericht 2016 des Hamburger Gutachterausschusses, wonach 2015 hamburgweit die Preise für Eigentumswohnungen um durchschnittlich 6 % gestiegen sind.

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2015



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2016, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der vom Gutachterausschuss entwickelte Preisindex von Mehrfamilien- bzw. Zinshäusern zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung. Der Index des Jahresmittels von 100 Punkten für das Jahr 2010 ist demnach bis Ende 2015 um fast 50 % auf 147 Punkte gestiegen. Gegenüber dem Jahr 2005 lag der mittlere Preisanstieg für Zinshäuser in Hamburg bei rund 80 %.

ENTWICKLUNG 2016

Nachfrage, Umsatzaktivität und Preisentwicklung am Hamburger Wohnimmobilienmarkt sind 2016 in ihrer Ausprägung mindestens so stark wie im Vorjahr. Bestands- und Neubauwohnungen haben sich im Jahresvergleich Mai 2015 bis Mai 2016 sogar um etwa 20 % verteuert. Die Mieten erhöhten sich im selben Zeitraum um mehr als 5 %. Die Entwicklung der Mietpreise schlägt sich auch unmittelbar auf die Preisentwicklung am Markt der Zinshäuser nieder. Sowohl die Kaufpreisfaktoren als auch die Quadratmeterpreise verzeichnen einen mindestens ebenso hohen Anstieg.

Gleichwohl stellt sich für die künftige Entwicklung die Frage, ob sich die kräftige Steigerung der Nachfrage am Hamburger Wohnimmobilienmarkt und damit auch am Hamburger Zinshausmarkt weiter fortsetzen wird. Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind drei große Faktoren:

- Nachfrage nach Wohnraum
- Eingriffe der Politik in die Eigentumsrechte
- Entwicklung der Wirtschaft und der Finanzmärkte

DIE ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE

Bereits seit vielen Jahren folgt die Nachfrage nach Wohnraum denselben stabilen Trends:

URBANISIERUNG: Ballungsräume haben sich in Deutschland im Gegensatz zu den ländlichen Regionen zu kulturellen und wirtschaftlichen Schwergewichten im Land entwickelt. Immer mehr Menschen suchen die Zentralität, weil dort Bildung, Kultur, Jobangebote, medizinische Versorgung und Verkehrsinfrastruktur in starker Ausprägung angeboten werden. Vor allem verlassen immer mehr junge Menschen Dörfer und eher ländliche Regionen und ziehen in die Großstädte.

SINGULARISIERUNG: Die Menschen wohnen in zunehmendem Maße allein. In Hamburg leben bereits über 50 % der Stadtbewohner in einem Single-Haushalt. Dadurch steigt der Flächenverbrauch enorm. Allein Küchen und Badezimmer, früher vornehmlich von zwei oder mehreren Personen benutzt, müssen so für nur jeweils eine Person vorgehalten werden.

ZUWANDERUNG: Deutschland und insbesondere seine Ballungsräume werden mehr und mehr zu Auffangbecken wachsender Flüchtlingsströme. Allein 2015 sind per Saldo rund 1,1 Millionen Personen nach Deutschland zugewandert. 2016 ist die Zuwanderung bei Weitem nicht so ausgeprägt. Gleichwohl muss künftig neben der Befriedigung des normalen Wohnungsbedarfs in Hamburg zusätzlich in großem Umfang Wohnraum für Flüchtlinge geschaffen werden.

Im Ergebnis gehen Institute und Politik von einer zunehmenden Bevölkerung für Hamburg aus, die zudem durch Singularisierung wie auch erhöhter Wohlstandsnachfrage mehr Wohnraum benötigt. Die jüngsten Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Einwohner (Ende 2014 ca. 1,76 Mio.) bis 2020 auf 1,81 Mio. und bis 2030 sogar auf 2,0 Mio. anwachsen wird. Rein rechnerisch ergibt sich daraus ein Bedarf von mehr als 150.000 neuen Wohnungen, wobei der schleichende Rückgang durch Abriss und Umwidmung von Wohnraum zu anderen Nutzungsarten nicht kalkulierbar ist.

DIE ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS

Für den Zeitraum 2011 bis 2015 hatten sich der Hamburger Senat und die Hamburger Wohnungswirtschaft, vertreten

PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

Kategorie	Stadtteile	Stadtteile in der Entwicklung	Faktor	Preis pro m²/€	Entwicklung
TOP LAGE	Blankenese, HafenCity, Harvestehude, Hohenfelde (West), Nienstedten, Othmarschen, Rotherbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd)	–	**25-30**-fache Jahresmiete	**4.000 - 5.000**	↗
GUTE LAGE	Barmbek-Süd, Eimsbüttel (Nord), Eppendorf, Hoheluft (Ost), Marienthal, Ottensen, St. Georg, Uhlenhorst, Wellingsbüttel, Winterhude	–	**25-28**-fache Jahresmiete	**3.000 - 4.000**	↗
TREND-LAGE	Altona, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Hamm, Hammerbrook, Karolinenviertel, St. Pauli	Schanzenviertel	**20-25**-fache Jahresmiete	**2.300 - 3.500**	↗
MITTLERE LAGE	Bergedorf, Fuhlsbüttel, Harburg, Heimfeld, Horn, Jenfeld, Langenhorn, Poppenbüttel, Sasel, Rahlstedt	Bramfeld, Eilbek, Lokstedt, Lurup, Schnelsen, Wandsbek	**19-22**-fache Jahresmiete	**2.000 - 2.900**	↗
EINFACHE LAGE	Rothenburgsort, Veddel, Wilhelmsburg	Billbrook, Billstedt, Neugraben-Fischbek, Tonndorf	**17-19**-fache Jahresmiete	**1.800 - 2.300**	↗
SCHWACHE LAGE	Moorfleet, Neuenfelde	Süderelbe	**15-18**-fache Jahresmiete	**1.500 - 1.900**	↗

durch deren Spitzenverbände, zu einem „Bündnis für das Wohnen" verpflichtet und gemeinsam bekundet, jährlich mindestens 6.000 neue Wohnungen in Hamburg zu errichten.

Dieses Ziel konnte erreicht werden, denn allein im Jahr 2015 wurden laut Statistikamt Nord 8.521 Wohnungen fertiggestellt. Gleichwohl zeigte bereits das zurückliegende Jahr, dass die Anstrengungen für den Wohnungsbau wieder merklich abzunehmen scheinen, denn im Jahresverlauf wurden nur noch 8.634 Einheiten genehmigt – 21 % weniger als im Vorjahr. Auch 2016 scheint sich dieser rückläufige Trend fortzusetzen. Bis einschließlich März sank die Zahl der für den Neubau genehmigten Wohnungen um 9,5 % auf 1.421 Einheiten.

Über die Gründe für den Rückgang kann derzeit nur spekuliert werden. So könnten die weiteren Eingriffe in Eigentumsrechte der Wohnungsinhaber in Form der Mitte 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse das Investitionsklima abgekühlt haben. Auf Kritik stieß die undifferenzierte Ausdehnung dieses Gesetzes durch den Hamburger Senat auf das gesamte Stadtgebiet, ohne dass zuvor geprüft wurde, wo tatsächlich angespannte Verhältnisse in der Wohnungsvermietung bestehen. Möglicherweise hat auch die weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung ab 2016 (ENEV 2016) zu Vorzieheffekten geführt, indem Bauherren Baugenehmigungen noch vor dem Jahreswechsel 2016 eingereicht hatten, um noch unter das Recht der vorherigen ENEV 2014 zu fallen. Schließlich kann es aber auch damit zusammenhängen, dass diverse große Bauvorhaben (Erweiterung der HafenCity durch die Bille-Achse, Neue Mitte Altona) erst in den kommenden Jahren Auswirkungen zeigen werden.

Der rückläufige Investitionswille bei einem gleichzeitig stark wachsenden Bedarf haben den Hamburger Senat veranlasst, ein neues „Bündnis für das Wohnen" aufzulegen, das bis zum Jahr 2020 zu einer Schaffung von jährlich sogar 10.000 neuen Wohnungen führen soll. Die Verhandlungen mit der Hamburger Wohnungswirtschaft über das neue Bündnis waren lang und zäh, da der Senat nicht bereit war, die Verhängung der Mietpreisbremse durch geeignete Gutachten überprüfen zu lassen. Erst im

Ein Stadtteil im Wandel: Hammerbrook wird wieder zum Wohnquartier.

Juni 2016 haben sich die Parteien auf eine neue Rahmenvereinbarung geeinigt.

Neben der Absicht, jährlich 10.000 neue Wohnungen im Stadtgebiet der Hansestadt zu errichten, haben sich beide Seiten zu einer ganzen Reihe von Maßnahmen verpflichtet, die allerdings insgesamt wenig geeignet erscheinen, den Investitionswillen zu stärken. So enthält die Vereinbarung folgende Punkte:

1. 30 % der neuen Wohnungen sollen in Form geförderten Mietwohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden, um so günstigere Wohnungen am Markt anbieten zu können. Der Hamburger Senat will die Förderung von bisher 2.000 neuen Sozialwohnungen ab 2017 auf 3.000 im Jahr erhöhen.

2. Die Energieeffizienz neuer Wohngebäude soll weiter verbessert werden. Gemeinsam sollen Lösungen erarbeitet werden, um den Energieverbrauch von Wohngebäuden weiter zu senken.

3. Für Menschen mit Behinderungen, die von den zuständigen Bezirksämtern entsprechend anerkannt wurden, soll verstärkt geeigneter Wohnraum geschaffen werden (z. B. bessere Barrierefreiheit).

4. Die das Hamburger Stadtbild prägenden Backsteinfassaden sollen bei Neubaumaßnahmen und auch bei energetischen Modernisierungen stärker geschützt werden. Einzelheiten dazu sollen gemeinsam erarbeitet werden.

Ob das „Bündnis" seine Ziele abermals erreicht, ist aus heutiger Sicht nicht einzuschätzen. Es ist fraglich, ob der starke Bedarf an neuen Wohnungen in den kommenden Jahren gedeckt werden kann.

ERNEUTE EINGRIFFE DES GESETZGEBERS IN DEN MIETWOHNUNGSMARKT

Die Mitte 2015 eingeführte Mietpreisbremse scheint nach den ersten Erfahrungen nicht zu funktionieren. Die Wohnungsmieten – insbesondere in Hamburg – ziehen weiter kräftig an. Auch bei bestehenden Mietverhältnissen zeichnet sich die Tendenz zu deutlich anziehenden Mieten ab. Denn angesichts der Mietpreisbremse überprüfen Vermieter zunehmend auch ihre seit längeren Jahren bestehenden Mietverhältnisse und passen diese an die Marktverhältnisse an. Ohne diese Anpassungen käme es bei einer Neuvermietung für den Vermieter zu Nachteilen. Ein Beispiel: Eine Wohnung kostet bisher 10,50 Euro pro Quadratmeter. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 12 Euro. Bei einer Neuvermietung darf der Vermieter gemäß Mietpreisbremse nun bis zu 13,20 Euro Miete pro Quadratmeter verlangen. Hat der Vormieter allerdings schon 14 Euro Miete für den Quadratmeter gezahlt, muss der Vermieter den Mietpreis nicht senken.

BUNDESREGIERUNG PLANT WEITERE VERSCHÄRFUNG DER MIETPREISBREMSE

Der negative Effekt der Mietpreisbremse, nämlich der Druck auf die Vermieter, ihre Mieten jederzeit aktuell zu halten, führt in der Breite zu einem kräftigen Anstieg der Bestandsmieten in den deutschen Ballungsräumen. Dieses Problem hat mittlerweile auch die Bundespolitik erkannt und arbeitet an einer Verschärfung der Mietpreisbremse, die in Form einer 2. Novelle zum Mietrecht umgesetzt werden soll.

Ziel ist es vor allem, die erheblichen Steigerungseffekte der Wohnungsmieten, die erst durch die Mietpreisbremse ausgelöst wurden, wieder in den Griff zu bekommen. Deshalb soll unter anderem die Bemessungsgrundlage für die Mietenspiegel verändert werden. Bisher werden bei der Errechnung von Mietenspiegeln die jeweils zurückliegenden vier Jahre zugrunde gelegt. Nach dem jüngsten Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums soll sich künftig die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die als Grundlage für mögliche Mieterhöhungen herangezogen wird, nun auf acht Jahre erstrecken. Damit würde der Effekt heftiger Preissteigerungen gerade in den letzten Jahren abgeschwächt.

Im Rahmen der Novellierung sieht der Gesetzgeber weitere Änderungen vor: So sollen Eigentümer bei der Umlage von Modernisierungskosten laut dem neuerlichen Gesetzentwurf künftig nur noch 8 % statt bisher 11 % pro Jahr auf ihre Mieter umlegen können. Zusätzlich soll eine Kappungsgrenze die Umlage auf 3 Euro/m² innerhalb von acht Jahren beschränken, in ersten Entwürfen war noch von 4 Euro/m² die Rede. Zudem soll es eine Härtefallklausel geben, wonach kein Bürger mehr als 40 % seines Haushaltseinkommens für Miete inklusive der Heizkosten ausgeben muss. Für Maßnahmen bis zu einem Umfang von 10.000 Euro pro Wohnung soll ein vereinfachtes Verfahren eingeführt werden, mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach der Modernisierung geltend machen können.

Ob dieser Entwurf tatsächlich so umgesetzt wird, ist noch nicht entschieden. Gegenwärtig steht dieser Referentenentwurf erheblich unter Kritik der Wohnungswirtschaft. Der Hauptkritikpunkt bezieht sich auf die Wirkung einer veränderten Berechnungsgrundlage für Mietenspiegel. Würde nämlich der Zeitraum zur Berechnung des Mietenspiegels verlängert, würden die Erhöhungsmöglichkeiten eingedämmt und damit die Werte der Wohnimmobilien reduziert. Das hätte unmittelbar einen negativen Effekt auf die Höhe der Finanzierbarkeit bzw. bei bereits bestehenden Finanzierungen von Bestandsimmobilien auf die Höhe des Verschuldungsgrades in der Wohnungswirtschaft. Davon betroffen wären insbesondere große kommunale Unternehmen, die eigentlich besonders durch dieselbe Politik aufgefordert werden, mehr neue Wohnungen zu schaffen.

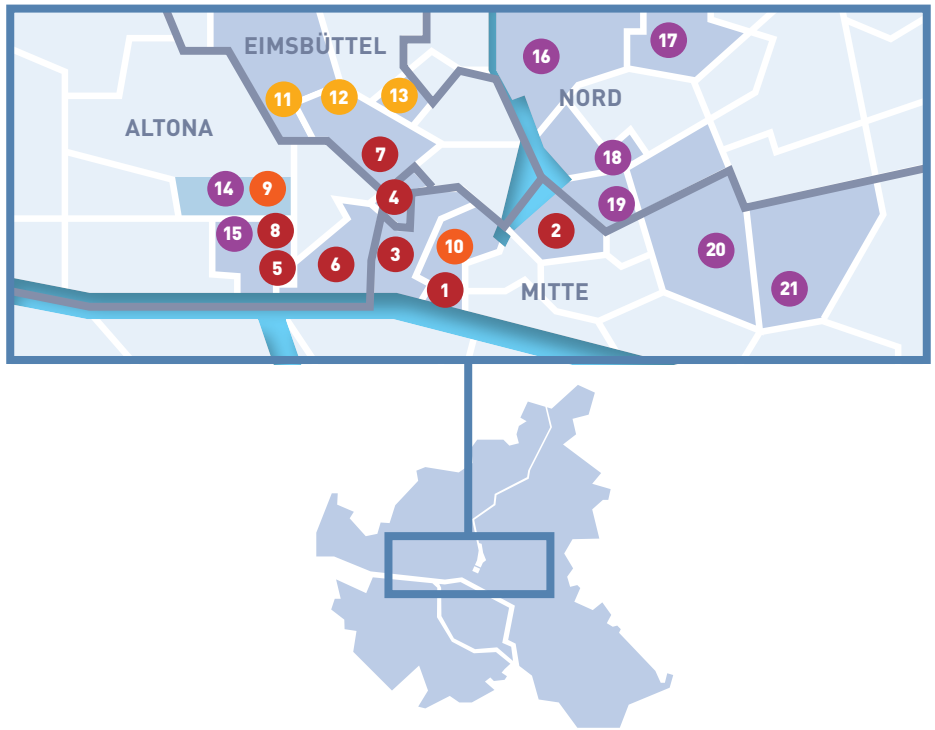
ERHALTUNGSSATZUNGEN ÜBER WEITERE HAMBURGER STADTGEBIETE GEPLANT

Auch durch die Umsetzung von Erhaltungssatzungen greift die Politik in Hamburg immer tiefer in die Eigentumsrechte von Wohnungsinhabern ein und verhindert dadurch u. a. die Schaffung von Wohneigentum zur Altersvorsorge. Die aktuelle „Bündnis"-Vereinbarung

enthält im Anhang Vorschläge für insgesamt acht Gebiete in Hamburg, in denen neue Erhaltungssatzungen vorgesehen sind. Betroffen sind dieses Mal Bereiche in Hohenfelde, Hamm, Horn, Barmbek-Nord, Uhlenhorst, Winterhude, Bahrenfeld sowie Ottensen Nord-West.

Die Erhaltungssatzungen sollen die sogenannte Gentrifizierung bzw. die Aufwertung von Wohnraum durch „Luxussanierungen" eindämmen. Dahinter steht die Absicht, die Verdrängung von alteingesessenen Mietern durch höhere Mieten und Immobilienpreise zu verhindern und das gesamte Milieu eines

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN HAMBURG



BEREITS GÜLTIG:

1 Neustadt-Süd (1995)
2 St. Georg (2012)
3 St. Pauli (2012)
4 Sternschanze (2013)
5 Ottensen-Osterkirchenviertel (2013)
6 Altona-Altstadt (2014)
7 Eimsbüttel-Süd (2014)
8 Ottensen (März 2016)

GEPLANT FÜR 2016:

9 Bahrenfeld-Süd
10 Nördliche Neustadt/Venusberg

IN PLANUNG

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

VORPRÜFUNGEN/VORÜBERLEGUNGEN*:

14 Bahrenfeld-West
15 Ottensen Nord-West
16 Winterhude
17 Barmbek-Nord
18 Uhlenhorst
19 Hohenfelde
20 Hamm
21 Horn

*Quelle: „Vereinbarung für das Wohnen in Hamburg", BSW Hamburg, 2016

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, Deutschland bei der Umsetzung der Energiewende mit mehr Energieeinsparung zu unterstützen.

EU-VERBRAUCHERSCHUTZ-RICHTLINIE ERSCHWERT PRIVATE ALTERSVORSORGE

Im März 2016 wurde in Deutschland eine EU-Verbraucherschutzrichtlinie umgesetzt, die den Banken die Immobilienfinanzierung für einkommensschwächere Haushalte und ältere Personen erschwert. Eigentlich soll diese Richtlinie die Banken lediglich dazu verpflichten, Verbraucher beim Abschluss einer sehr langfristig wirkenden Immobilienfinanzierung über Risiken, insbesondere beim Auslaufen von Festzinsvereinbarungen, aufzuklären. Dies führt aber dazu, dass Banken z. B. älteren Menschen, die nach dem Ablauf von 10- oder 15-Jahreskonditionen nicht mehr erwerbstätig sind, die Kreditzusage verweigern. Manche Banken bewerten mögliche zukünftige Risiken höher als bisher und ziehen sich daher ganz aus der Immobilienfinanzierung zurück.

Während durch Erhaltungssatzungen die Möglichkeit der privaten Altersvorsorge durch den Kauf der eigenen Mietwohnung verwehrt wird, führt die neuerliche „Verbraucherschutzlinie" dazu, dass selbst beim versuchten Kauf einer Wohnung in von Verordnungen unbelasteten Regionen schließlich dem Kaufinteressenten die Kreditfinanzierung versagt wird, weil seine persönlichen Risiken in 10 oder 15 Jahren zu hoch seien.

Diese Richtlinie sowie immer mehr Erhaltungssatzungen dürften den Markt der Wohnungsprivatisierung in Hamburg sukzessive austrocknen, aber auch den Neubau-Eigentumswohnungsvertrieb beeinflussen. Schon jetzt ist die Anzahl der Aufteiler, die Objekte mit Teilungsabsicht erwerben, eher gering. Gegenwärtig fällt die tendenziell rückläufige Nachfrage von an der Aufteilung interessierten Investoren angesichts der allgemein hohen Nachfrage nicht allzu

sehr ins Gewicht. Langfristig aber könnte sich der weitgehende Wegfall einer früher bedeutenden Nachfragegruppe bemerkbar machen, sollte sich der Markt für Zinshäuser wieder zurückentwickeln.

Auf den Wohnungsmarkt wird sich die abschwächende Wohnungsprivatisierung langfristig negativ auswirken, da die Bewegung von Wohnungsmietern eingeschränkt wird und die „Durchzugsentwicklung" abnimmt. Denn Mieter, die ihre Wohnungen frei machen, weil sie sich eine noch vergleichsweise günstige Eigentumswohnung im Bestand leisten können, ermöglichen Nachrückern neuen Wohnraum.

NOCH SPIELRAUM FÜR HÖHERE MIETEN?

Entscheidend für die nachhaltige Wertentwicklung von Zinshäusern ist die Entwicklung der Wohnungsmieten. Angesichts der deutlichen Steigerung der Mieten in Hamburg in den vergangenen Jahren, stellt sich der Markt zunehmend die Frage, ob noch weitere Spielräume nach oben möglich sind. Diese Spielräume hängen letztlich davon ab, wie viel sich die Haushalte vom verfügbaren Haushaltseinkommen für die Wohnungsmiete leisten können. Dieser Frage ist das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) in einer gemeinsam mit der Berenberg Bank erstellten Studie nachgegangen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die in vielen deutschen Großstädten seit Jahren ansteigenden Wohnmieten das verfügbare Einkommen der Mieter weniger reduzieren, als man annehmen könnte. So werden in München durchschnittlich 22 % für die Nettokaltmiete mit mittlerem Wohnwert ausgegeben, in Berlin sind es 21 % und in Hamburg und Hannover sogar nur 20 %. Am günstigsten wohnen Mieter in Duisburg, hier beansprucht die Miete lediglich 13,9 % des Einkommens.

Untersucht wurden die Entwicklung der Wohnungsmärkte und die des verfügbaren Einkommens in den 20 größten Städten Deutschlands im Zeitraum von 2004 bis 2014. Der Mietpreisanstieg lag in diesem Zeitraum im bundesweiten Schnitt bei 25 %, den stärksten Anstieg der Nettokaltmieten im Beobachtungszeitraum gab es mit einem Plus von 57 % in Berlin.

Modernes Wohnen auf der Cremon Insel: Neubauten im historischen Stadtkern Hamburgs.

Laut Studie bleibt dem Durchschnittsbürger nach Abzug der Nettokaltmiete ein verfügbares Einkommen von 16.278 Euro pro Jahr. Spitzenreiter ist München mit 20.253 Euro pro Jahr, und das trotz der mit 12 Euro höchsten Durchschnittsmiete. In Hamburg liegt das durchschnittlich verfügbare Einkommen bei 17.692 Euro pro Jahr. Leipzig (13.815 Euro) und Berlin mit 13.962 Euro liegen im Vergleich der 20 größten deutschen Städte auf den beiden letzten Plätzen. Das HWWI gibt zu bedenken, dass rund 70 % der Haushalte in Gesamt-Deutschland über ein unterdurchschnittliches Einkommen verfügen. Für diese Haushalte gestalte sich die Lage auf dem Mietmarkt schwieriger.

Eine sukzessive höhere Belastung der Haushaltseinkommen resultiert nicht allein aus den höheren Mieten, sondern auch aus den gewachsenen Wohnflächen. Nach einer Studie der Hamburger Sparkasse ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in der Zeit von 1987 bis 2012 von 33,3 auf 39,2 m² gestiegen, die durchschnittliche Wohnungsgröße weitete sich von 69,1 auf 74,9 m² aus.

Spielräume für höhere Wohnungsmieten könnten sich deshalb durch steigende Einkommen, durch Konsumverzicht, aber auch aus der Wahl von wieder kleineren Wohnungsgrößen ergeben. Ein entsprechender Trend verfestigt sich bereits am Hamburger Markt für Neubaueigentumswohnungen, wo sich die Nachfrage immer stärker an kleinere Wohnungen wendet und auch die Neubauangebote dieser Nachfrage verstärkt Rechnung tragen.

ZINSHÄUSER ALS KAPITALANLAGE OHNE ALTERNATIVE

Die allgemeinen Rahmenbedingungen – die Entwicklung der Finanzmärkte und der Konjunktur – forcieren auch 2016 den Wunsch, zur Kapitalanlage auch in Immobilien zu investieren. Seit dem späten Frühjahr hat sich die Durchschnittsverzinsung für Staatsanleihen ins Minus gedreht. Nachdem bereits kurzfristige Anleihen bis zu fünf Jahren mit Negativzinsen behaftet waren, ist nun auch die Verzinsung von zehnjährigen Staatsanleihen negativ. Der Bund-Future, der die durchschnittliche Verzinsung aller An-

leihen zeigt, bewegt sich seit Mitte Juni 2016 im Minus. Kapitalanleger mit höheren Beträgen auf ihren Konten müssen bei immer mehr Banken und Sparkassen Gebühren entrichten, nur weil sie dort Geld hinterlegt haben.

Wie lange die Tiefzinsphase noch anhalten wird, ist schwer zu prognostizieren. Eine vergleichbare Situation findet sich in Japan, das sich bereits Anfang der 1990-er Jahre in eine Tiefzinsphase manövriert hatte und diese seitdem nicht mehr verlassen konnte.

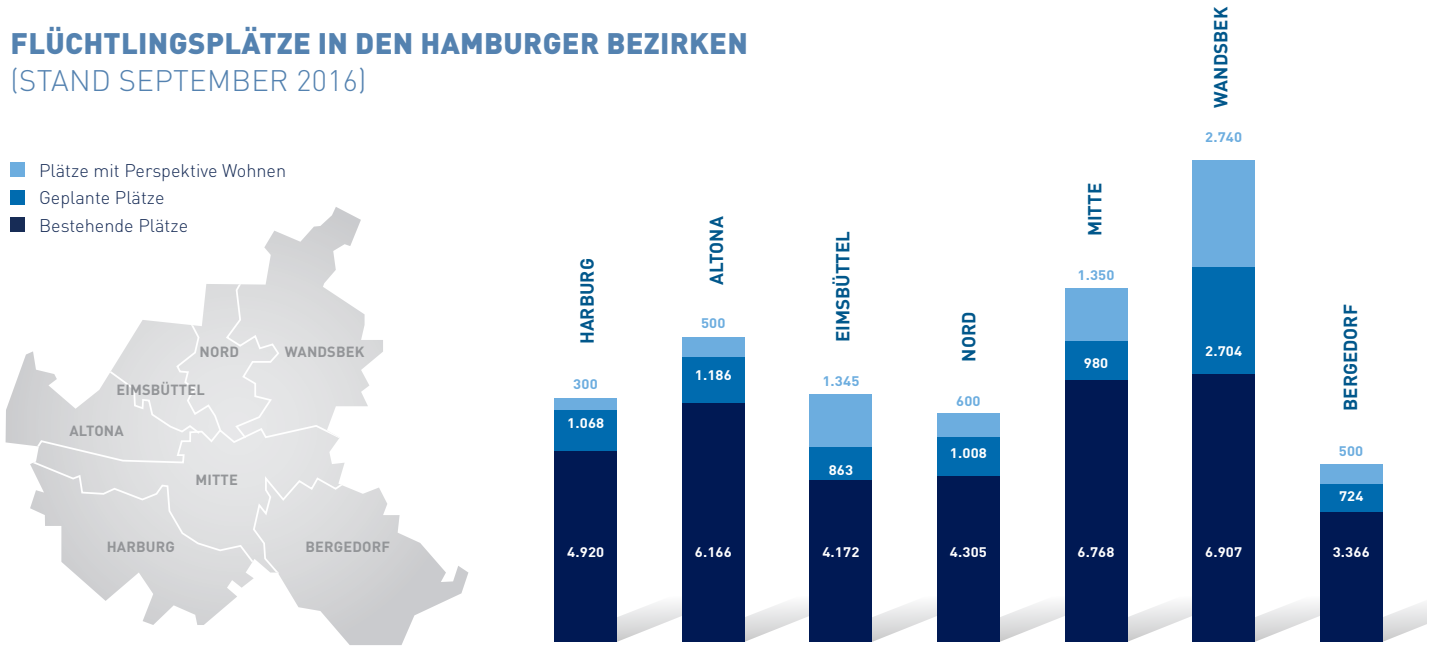
Die Tiefzinsphase ermöglicht die Finanzierung von Zinshäusern je nach Bonität der Käufer zu 1 bis 2 % p. a. Gegenüber dem früheren Durchschnitt von etwa 5 bis 6 % p. a. (vor 2009) bedeutet dies mindestens eine Verdreifachung der Finanzierungsmöglichkeit. Dies erklärt, warum sich die Kaufpreisfaktoren auch am Hamburger Zinshausmarkt seit etwa 2009 verdoppeln konnten. Wurden früher in einfachen Lagen zwischen dem 10- und 12-fachen einer Jahresnettomiete für ein Zinshaus bezahlt, so liegen die Faktoren für entsprechende Objekte heute bei etwa dem 20- bis sogar 25-fachen einer Jahresnettomieteinnahme. Sollten die Zinsen am Kapitalmarkt in der Zukunft wieder nachhaltig steigen, könnte dieses zu erheblichen Veränderungen bei den Kaufpreisfaktoren führen, die Anschlussfinanzierungen erheblich verteuern und den Verlust der Kapitaldienstfähigkeit bedeuten.

Neben der Zinsentwicklung können weitere allgemeine Veränderungen von Rahmenbedingungen den Markt für Anlageimmobilien beeinflussen. Die überraschende Entscheidung des Vereinigten Königreichs von Großbritannien, die Europäische Union zu verlassen, könnte für den deutschen Immobilienmarkt eine steigende Nachfrage von internationalen Investoren bedeuten. Denn viele Investoren haben unmittelbar nach der Volksentscheidung in Großbritannien begonnen, sich von Immobilien in England und vor allem in London zu trennen und andere Märkte auf dem europäischen Festland in den Fokus zu nehmen.

Eine weitere Erbschaftsteuer-Reform in Deutschland dürfte hingegen kaum Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben, da sich auch nach der vom Bun-

Die Bedeutung der citynahen Lagen wächst: Wohnen am Wasser in Hamm-Süd

FLÜCHTLINGSPLÄTZE IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN
(STAND SEPTEMBER 2016)



Quelle: hamburg.de/fluechtlinge

desverfassungsgericht geforderten Änderung der Besteuerung von Erbschaften für Immobilien bisher keine Veränderungen ergeben haben.

DIE ENTWICKLUNG IN DEN LAGEN

Hamburg wächst und scheint immer schöner zu werden. Die zugenommenen Bauaktivitäten verändern viele Stadtteile und Bereiche der City. Die vielen Bauvorhaben rund um die Alster sind vielfach fertiggestellt oder stehen kurz vor der Vollendung. Zahlreiche Neubauvorhaben haben sich in weiter entfernte Bezirke verlagert. Für die Zukunft stehen sehr große Vorhaben an, die weitere Stadtteile von Grund auf verändern werden. Altona, seit vielen Jahren ein Trendstadtteil, wird nach dem geplanten Abriss des Bahnhofs und dem Rückbau großer Gleisanlagen eine neue Mitte erhalten. In direkter Nachbarschaft wird außerdem das Holsten-Quartier entscheidend zur Veränderung im Stadtteil beitragen. Die HafenCity wird entlang der Bille nach Osten erweitert, was Stadtteile wie Hamm oder Billbrook tiefgreifend verändern wird.

Die umfangreichen Neubaumaßnahmen führen dazu, dass sich ganze Bezirke nach ihren Lagebezeichnungen verbessern werden bzw. schon verbessert haben. Mittlere Lagen, wie Wandsbek, Lokstedt, Bramfeld, Eilbek oder auch Schnelsen und Lurup befinden sich mitten in einem Entwicklungsprozess. Teile von Ottensen, St. Georg oder dem Karolinenviertel, die noch bis vor einigen Jahren reine Trendviertel der Hansestadt waren, haben sich etabliert. Neue Trendsetter könnten z. B. Hammerbrook und Hamm werden. Auch die Stadtteile südlich der Elbe befinden sich auf dem Wege zur Veränderung. Harburg oder Rothenburgsort und einst schwache Lagen wie Süderelbe oder Veddel weisen deutliche Aufwärtstendenzen auf.

Einfluss auf die Qualität einzelner Wohnlagen scheinen gegenwärtig der Bau oder auch nur die Planung von Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen zu nehmen. Die Stadt Hamburg ist aufgrund der Bundesauflagen gehalten, eine große Zahl von Asylbewerbern aufzunehmen. Angestrebt wird, die Menschen einigermaßen gerecht auf die Bezirke zu verteilen - was sich in der Praxis aber oft als mühsam erweist. Zahlreiche Eigentümer von Immobilien, in deren unmittelbarem Umfeld eine Flüchtlingsunterkunft entstehen soll, befürchten einen damit verbundenen massiven Wertverlust. Für eine dezidierte Prognose herrschen allerdings noch zu viel Bewegung und Unklarheit bei der Festlegung von Standorten sowie bei der Größe der jeweiligen Einrichtungen. Allzu negative Erwartungen könnten sich mittel- und langfristig als falsch erweisen, da die Einrichtungen vielfach kleiner werden sollen und deren Bewohner sich mehr und mehr integrieren werden.

REFERENZEN

BRAMFELD | Wohnanlage
Faktor: 18,3-fach

BARMBEK | Wohnanlage
Faktor: 24,5-fach

ALTONA-ALTSTADT | Mehrfamilienhaus
Faktor: 20,2-fach

WILHELMSBURG | Mehrfamilienhaus
Faktor: 20,4-fach

HEIMFELD | Wohnanlage
Faktor: 21,5-fach

SASEL | Mehrfamilienhaus
Faktor: 17,7-fach

BAHRENFELD | Häuserzeile
Faktor: 24,3-fach

HAMM | Gebäude-Ensemble

EIMSBÜTTEL | Wohn-und Geschäftshaus
Faktor: 19,7-fach

WELLINGSBÜTTEL | Mehrfamilienhaus
Faktor: 22,8-fach

RAHLSTEDT | Mehrfamilienhaus
Faktor: 22-fach

WANDSBEK | Baugrundstück

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

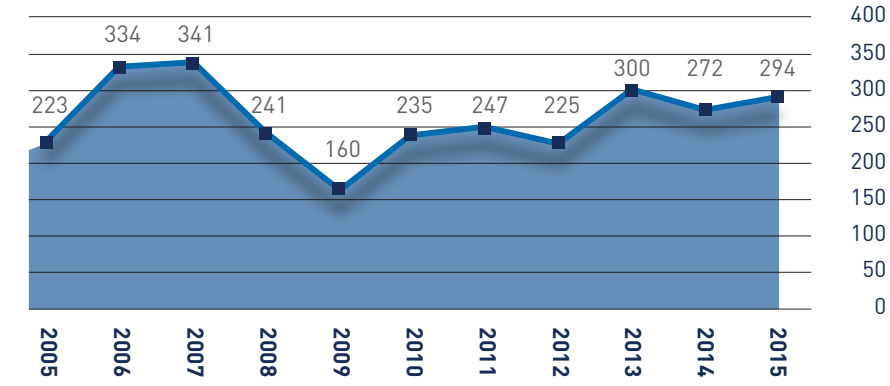
FÜR KAPITALANLEGER BIETET HAMBURG BESTE VORAUSSETZUNGEN

Hamburg bildet als zweitgrößte deutsche Stadt das Zentrum der größten Metropolregion im Norden des Landes mit rund fünf Millionen Einwohnern. Die Wirtschaft der Freien und Hansestadt ist zudem breit gefächert und darum weniger krisenanfällig als die vieler anderer Regionen in Deutschland. Sowohl das Bevölkerungswachstum als auch die Hamburger Wirtschaft legen regelmäßig etwas stärker zu als in den meisten anderen Teilen des Landes. Immer mehr Arbeitsplätze entstehen, allein 95.000 seit dem Jahr 2010. Dazu sinkt die Arbeitslosenquote in demselben Zeitraum kontinuierlich: von 11 % auf gut 7 % im Frühjahr 2016. Aufgrund hohen Wohlstands liegt die Kaufkraft in Hamburg deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

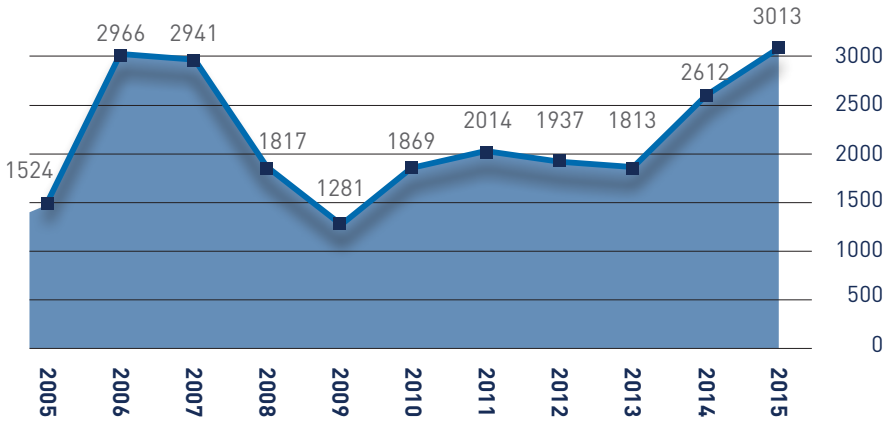
Für Kapitalanleger, die langfristig investieren, bietet die Hansestadt ideale Voraussetzungen: kontinuierliche Zuwanderung, wachsende Kaufkraft und neben der Nachfrage nach Wohnraum einen stetig steigenden Bedarf an Gewerbeimmobilien. Denn die Stadt entwickelt sich rasant. Die forcierten Neubauaktivitäten im Wohnungsbau werten viele Stadtteile Hamburgs auf, die früher als eher schwache Lagen galten. Mit der HafenCity ist ein komplett neuer Stadtteil entstanden, der in den kommenden Jahren um den östlichen Abschnitt des früheren Baakenhafens noch einmal deutlich erweitert wird. Dort werden ca. 2.200 neue und besonders hochwertige Wohnungen errichtet.

Die HafenCity wird des Weiteren durch das noch größere Vorhaben der „Bille-Achse" ausgedehnt. Die betroffenen Stadtteile Billbrook, Hammerbrook, Horn und Rothenburgsort bieten noch genügend Raum für Neuentwicklungen auch von Gewerbeflächen. Ladenflächen für die Nahversorgung sowie Büroflächen für die neu in Hamburg ankommenden Menschen werden benötigt, was Investoren aller Größenordnungen viele neue Chancen für interessante Investments bieten wird. Allein das Projekt „Neuer Huckepackbahnhof" (zwischen Billhorner Brückenstraße und S-Bahn-

ANZAHL VERKAUFTER BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

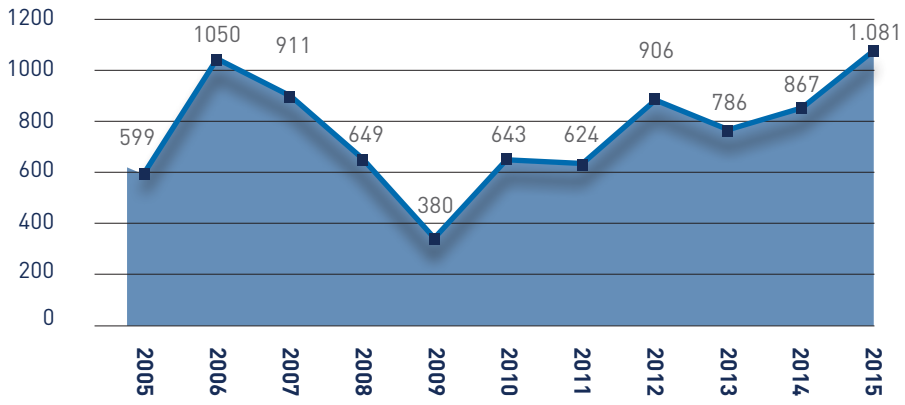


GELDUMSATZ (in Millionen Euro)



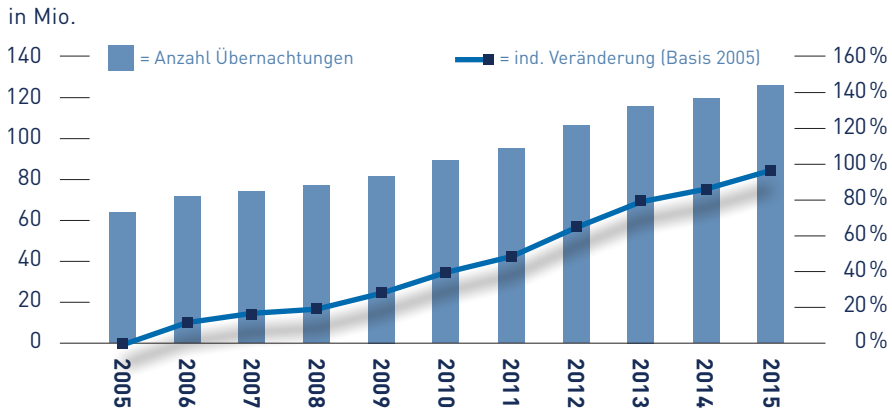
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2016, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

FLÄCHENUMSATZ (in 1.000 m²)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2016, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ÜBERNACHTUNGSZAHLEN IN HAMBURG



Quelle: Statistikamt Nord

hof Rothenburgsort) soll Flächen für 3.000 bis 4.000 Arbeitsplätze schaffen.

TOURISMUSZAHLEN WEITER STEIGEND

Hamburg wird auch mehr und mehr zu einem Anziehungspunkt für Touristen. In der Dekade von 2005 bis 2015 hat sich die Zahl der Übernachtungen auf ca. 12,6 Mio. verdoppelt. Weiteres Wachstum wird erwartet. Inzwischen erreicht die Auslastung der Übernachtungskapazitäten einen Wert von 78 % und entspricht damit dem Niveau von Weltstädten wie London oder Paris. Im Markt reagieren Investoren und Hotelbetreiber mit einer Vielzahl von Investitionen – bis zum Jahr 2018 sollen in der Hansestadt 26 neue Hotels entstehen.

Touristen beleben den Einzelhandel nicht nur in der Hamburger City, sondern auch in den diversen Quartieren, insbesondere in der HafenCity. Zahlreiche Neubauprojekte für Einkaufspassagen, Ladenflächen oder ganze Einkaufszentren prägen derzeit die Innenstadt Hamburgs wie auch die HafenCity.

Am stärksten werden gegenwärtig neue Büroflächen gebaut. Im laufenden Jahr wird die Fertigstellung von fast 300.000 m² Bürofläche erwartet, was mehr als dem Doppelten des Vorjahres entspricht und auch deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre liegt. Wie stark die Nachfrage nach Büroflächen ist, zeigt die hohe Vorvermietung der Neubauten. Denn von den neuen Flächen kommen voraussichtlich nur etwa 30 % noch unvermietet in den Markt. Die deutlich steigende Fertigstellung von Büroflächen dürfte allerdings 2016 vorerst ihren Höhepunkt erreichen, da für 2017 mit der Ablieferung von deutlich weniger neuen Flächen gerechnet wird.

Hamburg erscheint darüber hinaus ohnehin als eine große Baustelle. Denn der Senat investiert mit Hochdruck in die Sanierung von Brücken, Straßen sowie auch in den Ausbau des umstrittenen „Busbeschleunigungsprogramms“. 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

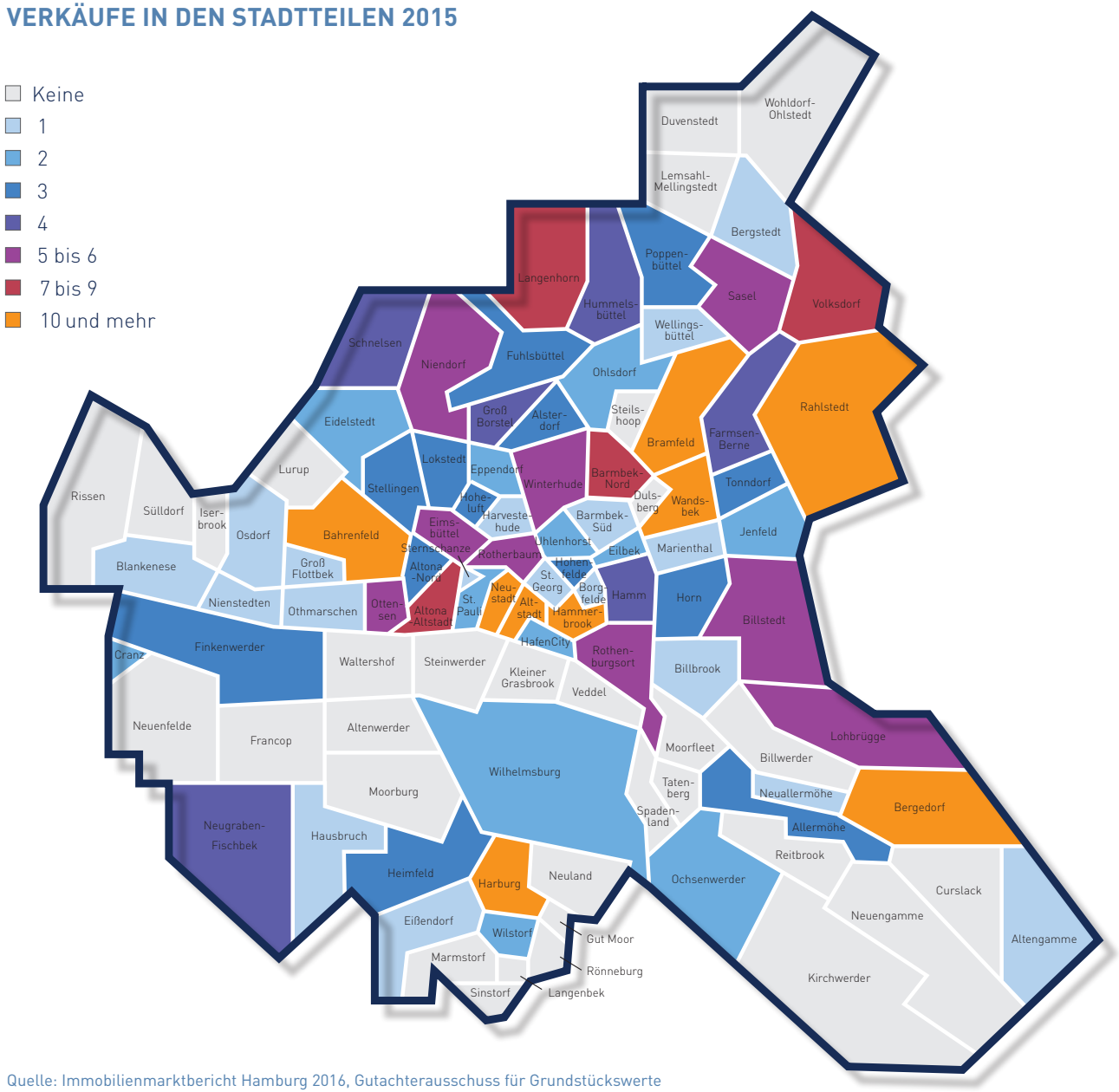
nach Bordesholm verbreitert wird. Außerdem wird die Köhlbrandbrücke über dem Hafen saniert, und weiterhin ist eine Hafenautobahn geplant, die in Wilhelmsburg die Autobahnen A1 und A7 verbinden soll.

TIEFZINSPHASE TREIBT DIE ANLEGER

Hamburger Gewerbeimmobilien bzw. Investitionsmöglichkeiten in den Investmentmarkt werden angesichts der anhaltenden Tiefzinsphase stark gesucht. Vor allem deutsche Versicherungskonzerne treten verstärkt als Investoren auf, weil sie Alternativen zu den nahezu unverzinsten Staatsanleihen benötigen.

Nach Berechnung von Ernst & Young (EY) hat sich die Immobilienquote im Anlageportfolio deutscher Versicherungen 2015 von 7,6 % auf 9,3 % erhöht. Dieser Trend soll sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Vor allem zeigen sich die Versicherungen bereit, tendenziell in höhere Risikoklassen zu investieren. Immer mehr Anleger schwenken von einer reinen Core-Strategie

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2015



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2016, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

David Kenney

zur Investition in Core-Plus-Objekte um. Die Renditeerwartungen der Versicherungsunternehmen und der meisten Kapitalanlagegesellschaften liegen bei direkten Immobilieninvestments wie im Vorjahr bei etwa 4,3 %, bei indirekten Anlagen wurden sie von 5,1 % auf ca. 4,9 % nach unten korrigiert. Neben den Versicherungen suchen auch vermehrt private Investoren im Marktsegment zwischen 5 Mio. und 15 Mio. Euro. Private Investoren weichen immer mehr auf Büro- und Geschäftshäuser aus, weil sie hier attraktive Alternativen im Vergleich zu dem derzeit sehr angebotsschwachen Markt der Zinshäuser finden.

Die hohe Nachfrage institutioneller Anleger erklärt einerseits, warum auch in Hamburg immer mehr Projektentwickler nicht nur im Gewerbebereich, sondern auch bei Wohnimmobilien ihre Projekte zunehmend durch Globalverkäufe vorverkaufen, d. h. von höheren Renditen durch einen möglicherweise gewinnbringenderen Einzelverkauf absehen. Als Risiken werden eine Zinswende gesehen, eine Marktsättigung im oberen Wohnimmobiliensegment oder auch Veränderungen von Lagequalitäten, die durch städtebauliche Veränderungen, insbesondere durch Einrichtungen für Flüchtlinge entstehen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN AUF REKORDNIVEAU

Der Höhenflug am Markt für Hamburger Büro- und Geschäftshäuser hält weiter an und erreichte im Jahr 2015 ein historisches Allzeithoch. Insgesamt erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 15,4 % auf 3,013 Mrd. Euro gegenüber 2,612 Mrd. Euro im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser stieg dagegen nur um 8,1 % auf 294 (2014: 272), weshalb der durchschnittliche Preis für ein 2015 verkauftes Büro- und Geschäftshaus um 6,8 % auf 10,25 Mio. Euro gegenüber 9,6 Mio. Euro im Vorjahr stieg.

Das höhere durchschnittliche Volumen resultiert aus einem leichten Preisanstieg, hauptsächlich aber aus den Transaktionen von im Durchschnitt größeren Objekten. Denn den stärksten Anstieg 2015 zeigt die Ausweitung des veräußerten Flächenvolumens, das um 24,7 % auf 1,081 Mio. m² (2014: 0,867 Mio. m²) gestiegen ist.

Die Lage der verkauften Objekte verteilt sich, ähnlich wie im Vorjahr, über ganz Hamburg. Schwerpunkte lagen allerdings in den Bereichen der Hansestadt, die gegenwärtig am stärksten entwickelt werden, so in Hammerbrook, wo mit 12 Objekten 4 mehr als im Vorjahr den Besitzer wechselten. In Wandsbek verdoppelte sich die Zahl der verkauften Büro- und Geschäftshäuser auf 16, in Bahrenfeld um 4 auf 10 und in Winterhude von 5 auf 6. In Rahlstedt wurden 10 (Vorjahr: 9) Objekte veräußert. In der Altstadt ging die Verkaufszahl um 5 auf 14 und in Harburg und Bramfeld jeweils um 4 Einheiten auf jeweils 12 zurück. Die größte Transaktion des Jahres betraf den Bauabschnitt C des ehemaligen Verlagshauses der Axel-Springer SE an die Stadt Hamburg, die dort das Bezirksamt Mitte unterbringen wird.

Andreas Boberski

Die zunehmenden Aktivitäten von Versicherungsunternehmen zeigen sich insbesondere an diesen 2015 durchgeführten Transaktionen: So wurde die im Bau befindliche Projektentwicklung „Sonnin-Kontor" mit vier Finanzämtern als Mieter (Nordkanalstraße 22 – 24) für einen zweistelligen Millionenbetrag an die R+V Versicherungsgruppe veräußert. Morgan Stanley verkaufte den Bürokomplex „Berliner Tor Center" an die Zurich Versicherung. Auch das Volumen der Portfolio-Transaktionen hat sich 2015 deutlich erhöht. Im Segment der Büro- und Geschäftshäuser wurden vier „Pakete" veräußert, darunter die Hamburger Objekte „Deichtorcenter", „Hanse Forum" und „Hansa Carree", die im Paket durch ebenfalls einen Versicherer, nämlich die Standard Life erworben wurde.

ENTWICKLUNG 2016

Die Hausse am Investmentmarkt in Hamburg hält auch 2016 an. Bis zur Jahresmitte wurde der Vorjahreswert um ca. 2-3 % übertroffen, sodass sich bei entsprechender Entwicklung im zweiten Halbjahr ein neuerlicher Rekord abzeichnen könnte. Die Nachfrage ist ungebremst, da sich die Entwicklung an den Rentenmärkten für Kapitalanleger weiter verschlechtert hat. Erstmals wurden im Mai für zehnjährige Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland Negativzinsen verlangt. Der Bund-Future, die Durchschnittsrendite aller Anleihen, notiert seit Mitte Juni 2016 im Minus. In der Innenstadt und der HafenCity wurde mit knapp der Hälfte des Transaktionsvolumens von ca. 1,5 Mrd. Euro der größte Anteil der Verkäufe abgewickelt. Allerdings konnte die hohe Nachfrage bei Weitem nicht vollständig bedient werden, weshalb immer mehr Investoren in die Außenbezirke der Hansestadt ausweichen. Die größte Transaktion in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 betraf das Projekt am Alten Wall, gefolgt von dem Telekom Campus in der City Nord, dem Traditionsbau der Commerzbank in der Altstadt sowie dem „Pier3" in der HafenCity. Im ersten Halbjahr ragt zudem ein Verkauf des Portfolios „Cloud9" der Allianz he-

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, Kontorhausviertel, Nikolaiviertel	**20-28**-fache Jahresmiete	**13,5 - 24**	**100 - 280**	↗
HAFEN	HafenCity und Hafenrand	Baakenhafen	**20-25**-fache Jahresmiete	**16 - 22**	**25 - 50**	↗
TEILMÄRKTE	Altona, Barmbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude, Ottensen, St. Georg	An der Alster, Euler-Hermes Gelände, Fuhlsbüttler Str. (Bahnhof Barmbek), Gasstraße, Neue Große Bergstraße	**18-26**-fache Jahresmiete	**9 - 18**	**15 - 90**	↗
BACKOFFICE	Hammerbrook (City-Süd), Winterhude (City-Nord)	Nordkanalstraße, Sonninstraße	**14,5 - 19,5**-fache Jahresmiete	**9 - 15**	**15 - 25**	↗

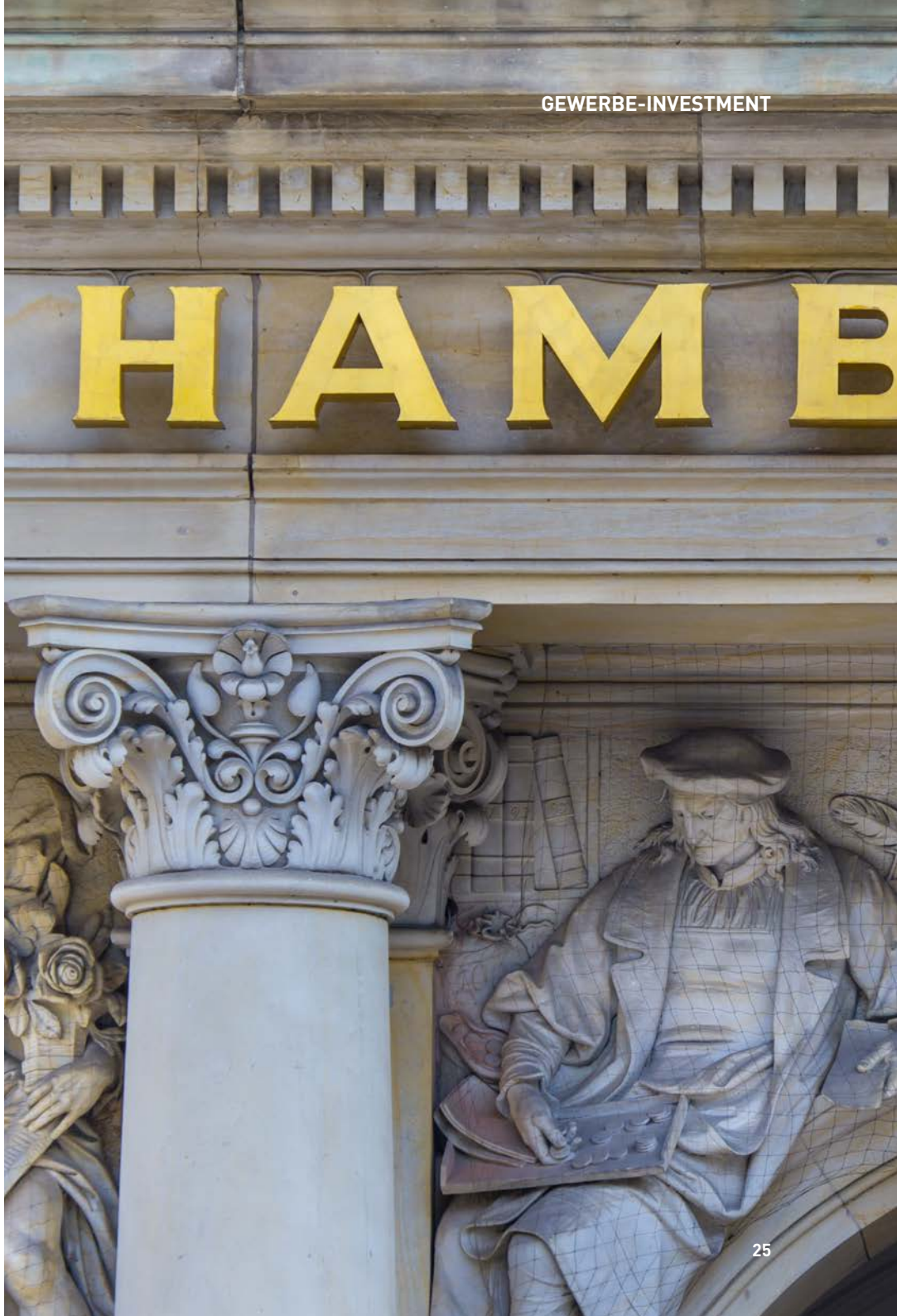
raus, in dem u. a. der Sprinkenhof enthalten ist.

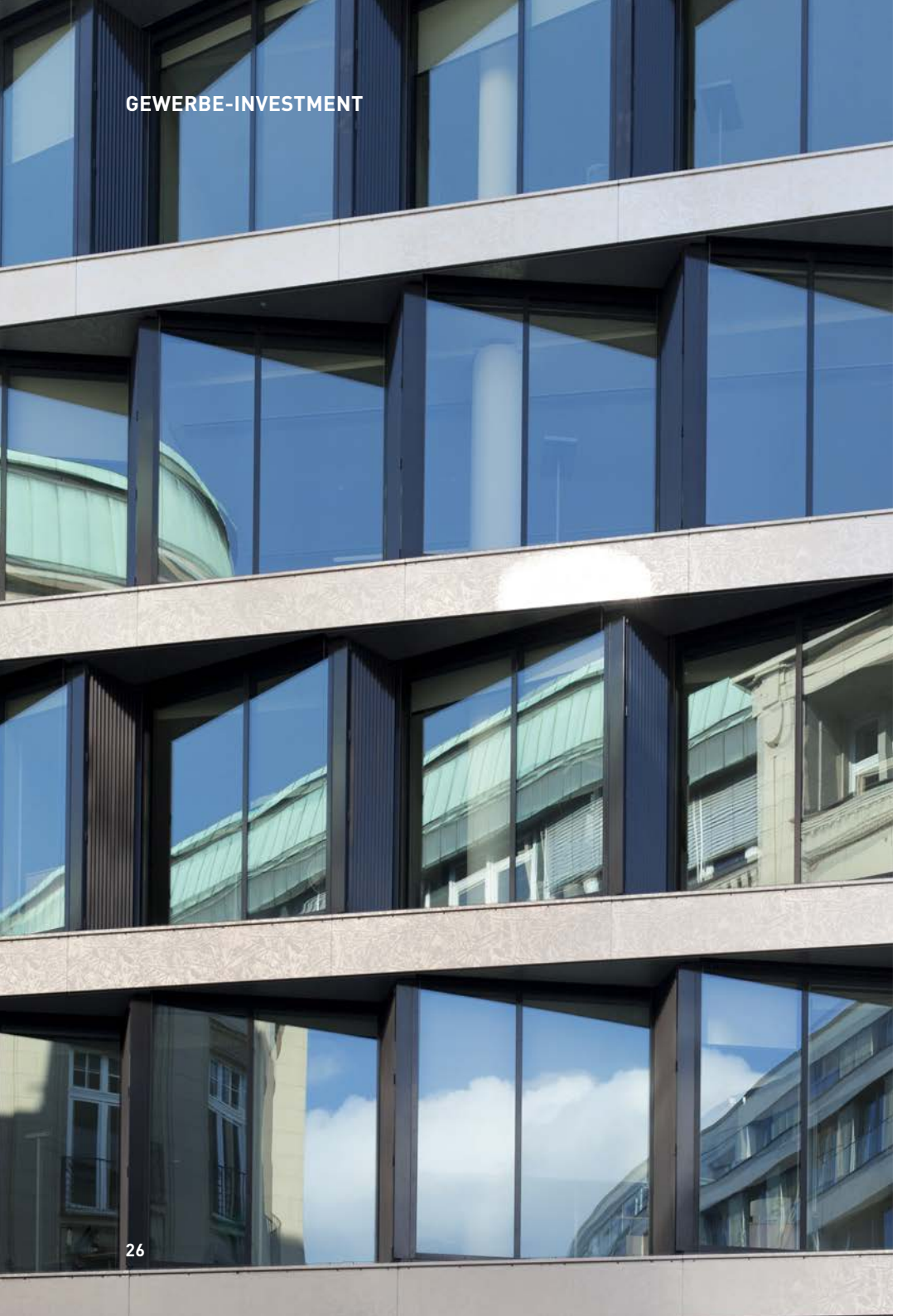
Vor dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage und des erneut gesunkenen Zinsniveaus gehen auch die Renditen am Hamburger Markt der Büro- und Geschäftshäuser weiter zurück. Während im Jahr 2015 die Anfangsrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei etwa 4,5 % lagen, sind sie im ersten Halbjahr 2016 Richtung 4,0 % gesunken. In der Assetklasse der Industrie-, Logistik- und Lagerimmobilien, wo noch 2013 Renditen von über 7,0 % möglich waren, hat sich die Anfangsverzinsung 2016 bisher auf etwa 6,0 % reduziert.

EUROPÄISCHE TRENDS SCHAFFEN BEWEGUNG AUCH IN HAMBURG

Auch in den kommenden Monaten 2016 und im nächsten Jahr dürfte der haussierende, also der nachhaltig ansteigende Trend anhalten. Zusätzliche Nachfrageimpulse setzt offenbar die Entscheidung der Briten, die Europäische Union zu verlassen. Dies hat im Vereinigten Königreich zu bereits starken Reaktionen im Immobilienmarkt geführt; Anleger haben im großen Stil offenen Immobilienfonds die Mittel entzogen, sodass diese mehrfach geschlossen werden mussten. Es ist damit zu rechnen, dass Kapitalanleger sich künftig verstärkt auf dem europäischen Festland orientieren werden. Zwar gilt derzeit Frankfurt als erste Adresse, da erwartet wird, dass sich auch Teile des Finanzmarktes von London nach Frankfurt bewegen. Doch auch andere deutsche Großstädte, wie etwa Hamburg, sollten Nachfrage auf sich ziehen.

Die Niedrig- bzw. Negativzinsphase scheint ebenfalls nicht zu enden. Im Gegenteil; die Anleihe-Ankaufprogramme wurden sogar auf den Ankauf von Unternehmensanleihen ausgeweitet sowie die Strafzinsen für Banken, die Gelder bei der EZB parken, auf minus 0,4 % Zinsen angehoben. Selbst eher abwegige Gedanken scheinen nicht mehr tabu zu sein, denn derzeit hegt die Europäische Zentralbank sogar Pläne, wonach sogenanntes „Helikopter-Geld“ ausgestreut werden soll, um auf diese Weise Investitionen und auch den privaten Konsum





anzukurbeln und der derzeit extrem niedrigen Inflation mit Tendenz zur Deflation zu begegnen. Für weiterhin äußerst billiges Geld dürften auch anstehende Stützungsmaßnahmen für Banken in Südeuropa, aktuell insbesondere in Italien sorgen, da diese zunehmend unter einem hohen Volumen von nur noch wenig werthaltigen Forderungen leiden.

MEHR VERMIETUNG AM BÜROFLÄCHENMARKT

Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen führt seit mehreren Jahren zu hohen Vermietungsleistungen. So wurden 2015 etwa 540.000 m² Büroflächen neu vermietet und damit sogar etwas mehr als im Vorjahr. 2014 war die Vermietungsleistung gegenüber 2013 bereits um etwa 20 % gestiegen. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden etwa 500.000 m² pro Jahr neu vermietet und auch 2016 scheint sich erneut ein Volumen mindestens in dieser Größenordnung zu ergeben.

Die Spitzenmieten, die weniger als 3 % des Gesamtmarktes repräsentieren, bewegen sich auf dem erreichten Niveau nach wie vor in einem Rahmen von 24 bis 25 Euro je Quadratmeter Bürofläche. Die Entwicklung der Durchschnittsmieten, die sich in den zurückliegenden Jahren von etwa 14 auf nun 15 Euro/m² erhöht haben, verdeutlicht dagegen den Trend besserer Wertentwicklung für die Investmentobjekte.

Auch der Leerstand zeigt die wachsende Nachfrage. Er konnte in den letzten zehn Jahren kontinuierlich abgebaut werden und liegt zur Jahresmitte 2016 mit etwa 730.000 m² gegenüber dem Vorjahr bei unverändert 5,5 % des gesamten Flächenbestandes und dies, obwohl im Jahr 2016 mit der Fertigstellung von fast 300.000 m² neuen Flächen voraussichtlich ein neuerlicher Höchststand in der Hansestadt erreicht wird. Ein großer Teil dieser neuen Flächen wurde bereits vor der Fertigstellung vorvermietet, sodass kaum neue Flächen in das Marktgeschehen eingreifen werden.

Im ersten Halbjahr hat sich die Vermietung neuer Büroflächen zunächst etwas schleppend entwickelt. Sie erreichte aber im zweiten Quartal eine Größen-

ordnung, die die höchste in den vergangenen Jahren war, obwohl es an großflächigen Vermietungen über 10.000 m² fehlte, die noch das Vorjahr geprägt hatten (etwa die Vermietung des Abschnitts C des Axel-Springer-Gebäudes). Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2016 etwa 235.000 m² vermietet und damit etwa 5 % weniger als im ersten Halbjahr 2015.

Die unverändert gute Nachfrage und das Wachstum der Hansestadt lassen erwarten, dass sich der Markt für Büroflächen kontinuierlich weiter positiv entwickeln wird.

LADENFLÄCHENMIETEN AUF HOHEM NIVEAU

Das große Einzugsgebiet, die hohe Kaufkraft und der wachsende Tourismus machen Hamburg zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte in Deutschland. Der starke Wohnungsbau sowie zahlreiche städtebauliche Veränderungen in den zentralen Lagen der Hansestadt werden das Angebot an Einzelhandelsflächen in den nächsten Jahren deutlich erhöhen. In der City entstehen gegenwärtig diverse neue und sehr große Angebote, so zum Beispiel die „Stadthöfe" im alten Gebäude der Stadtentwicklungsbehörde an der Stadthausbrücke, das Projekt am Alten Wall mit allein rund 10.000 m² Flächen oder der Neubau am Großen Burstah gegenüber der Hauptfiliale der Hamburger Sparkasse mit sogar 22.000 m² Flächen für Handel, Büros und Gastronomie.

Alle drei Projekte werden die City nach Westen und auch nach Südwesten erweitern. Die „Stadthöfe" werden dazu beitragen, dass sich der Neue Wall in Richtung Westen noch deutlicher aufwertet. Von der Hamburger Sparkasse ausgehend entsteht eine Verbindung zum Nikolaiviertel, in dem neue Büroflächenangebote entstanden sind und diese auch bereits vermietet wurden.

Die Änderungen und Erweiterungen in der City erscheinen heute als ein großer Erfolg des Modells der „Business Improvement Districts" (BID), das der Senat seit 2005 für eine bessere Entwicklung der Innenstadt begründet hatte. Dieses Entwicklungskonzept erlaubt den Grund-

eigentümern, sich in ihrem Quartier zusammenzuschließen und gemeinsam in ihr BID zu investieren. Zum Auftakt zeigte der BID Neuer Wall, wie erfolgreich diese Idee sein kann. Ähnlich erfolgreich sind die BIDs für den Opernboulevard, der nahezu fertig ist, den Gänsemarkt, Hohe Bleichen/Heuberg, die Mönckebergstraße, das Nikolai-Quartier und für das Passagenviertel (Große Bleichen, Poststraße).

Die Hamburger City wird künftig verstärkt Konkurrenz von Vorhaben in der HafenCity erhalten. Dort entsteht im südlichen Überseequartier ein neues Einkaufszentrum mit über 80.000 m² Fläche, das Platz für etwa 190 Läden bieten soll. Die wachsende Attraktivität sowie der weitere Ausbau der HafenCity werden dazu beitragen, dass sich dort Einzelhandelsangebote besser und langfristiger als bisher etablieren können. Renditen für Investmentobjekte in den bevorzugten Lagen der City sind weiterhin rückläufig und liegen gegenwärtig zwischen 3,5 bis 4 %; in der HafenCity erreichen sie hingegen eine Anfangsverzinsung von rund 4 %.

Die Vermietungsleistung hat 2015 in der City das sehr hohe Niveau von 2014 in mit rund 21.000 m² noch einmal übertroffen. Immer noch warten internationale Markenunternehmen auf frei werdende Flächen in den Bereichen Mode, Einrichtung und Gastronomie. Die Ladenflächenmieten sind unverändert hoch und erreichen Spitzenwerte von 280 Euro/m² für kleine Flächen in 1-a-Lauflagen, wie dem Neuen Wall und der Spitaler Straße.

Außerhalb der zentralen Bereiche der Hansestadt profitieren zahlreiche Stadtteillagen von dem Veränderungsprozess, den der kräftige Wohnungsbau ausgelöst hat. Immer mehr Neubauten ziehen kaufkraftstarkes Publikum in Regionen, die an diesen Entwicklungen bisher nicht teilhaben konnten. Deshalb werden Nahversorgungsangebote etwa in Wandsbek oder Rahlstedt sowie langfristig in Billbrook, Hammerbrook, Horn oder Hamm im Osten Hamburgs sowie in Stellingen, Lurup oder Niendorf im Nordwesten und in Harburg, Wilhelmsburg und Rothenburgsort im Süden der Stadt immer interessanter. Immobilien mit einem hohen Ladenflächenanteil sollten davon profitieren.

Die Sorgen des stationären Handels und damit auch der Eigentümer entsprechender Immobilien vor einer weiteren Ausbreitung des Online-Handels erscheinen mehr und mehr unbegründet. Einerseits haben viele Händler zwischenzeitlich ihre Angebote online und stationär gekoppelt, andererseits wollen Kunden Produkte auch anfassen, erleben und prüfen. Die Verbindung zwischen online und offline scheint den Handel künftig immer stärker zu prägen, mit der Folge, dass Ladenflächen weiterhin gefragt bleiben.

REFERENZEN

KIEL | Büro- und Geschäftshaus
Faktor: 13,8-fach

BRAMFELD | Ärzte- und Geschäftshaus
Faktor: 12,9-fach

BLANKENESE | Wohn- und Geschäftshaus

SÜDERBRARUP | Fachmarktzentrum

WEDEL | Wohn- und Gewerbe-Portfolio

OSNABRÜCK | Geschäftshaus

NEUGRABEN | Wohn- und Geschäftshaus
Faktor: 14,8-fach

WANDSBEK | Fachmarktzentrum
Faktor: 12,2-fach

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