WO IN HAMBURG BETON ZU GOLD WIRD. UND WO (NOCH) NICHT.

ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2017

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

zinshausteam-kenbo.de

INDEX

ZINSHÄUSER

Der Hamburger Zinshausmarkt 4
Allzeithoch am Hamburger Zinshausmarkt 4
Preisspiegel für Bestandsobjekte 5
Stadtteile im Fokus 6
Wohnungsbau verdoppelt 7
Verkäufe in den Stadtteilen 2016 7
Neue Quartiere 8
Politische Restriktionen 9
Soziale Erhaltungsgebiete 10
Streitfall Mietpreisbremse 10
Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau 11
Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) in Vorbereitung 12
Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots 12
Gebäudeenergiegesetz: EnEV + EEWÄRMEG = GEG 13
Bundeseinheitliche Musterbauordnung 13
Gewerbesteuer für Mieterstrom 13
Die Trends auf dem Zinshausmarkt 2017 14
Je größer das Portfolio, desto höher der Faktor 14
Wenig Angebot, viel Kapital 15
Alternativen: Eigentumswohnungen oder Peripherie 16

GEWERBE-INVESTMENT

Gewerbe-Investment in Hamburg 17
Geldumsatz seit 2008 verdoppelt 18
Büroimmobilien boomen 18
Große Projekte in Planung und Bau 20
Verkäufe in den Stadtteilen 2016 21
Büro- und Hotelprojekte im Wettbewerb 22
Preisspiegel für Gewerbe-Investment-Objekte 23
Bevorzugte Lagen 24
Sicherheit und Rendite 24
Strukturwandel im Einzelhandel 25
Umstrittenes südliches Überseequartier 27
Stadtteil-Center im Kommen 28
Referenzen Zinshäuser und Gewerbeimmobilien 29

Bildnachweis: Christoph Bellin/fotograf-hamburg.de · Andreas Vallbracht/prachtvoll.de
Arne Hoffmann/arnehoffmann.de · HafenCity Hamburg GmbH/Hosoya Schaefer Architects
Unibail-Rodamco/moka-studio · Quantum/bloomimages · Quantum/Carsten Brügmann
Shutterstock/shutterstock.com · iStock/istock.com

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

2016 hat der Hamburger Immobilienmarkt noch einmal sehr dynamisch zugelegt. Am Zinshausmarkt wurde beim Umsatz ein Allzeithoch erreicht, im Segment der Büro- und Geschäftshäuser das Allzeithoch von 2015 nur knapp verfehlt. Die Preise weisen nach oben, die Mieten – etwas zögerlicher – ebenfalls, und die Renditen sinken. Zunehmend investieren auch internationale Investoren an Elbe und Alster, denn Hamburg hat im Vergleich der deutschen Metropolen eine sehr differenzierte Wirtschaftsstruktur, die eine sehr stabile, wenig volatile Nachfrage nach Immobilien sichert.

Diese selbst für deutsche Maßstäbe hohe Sicherheit adelt Hamburg im internationalen Vergleich erst recht. Denn die Auswahl an Standorten und Staaten weltweit, die gleichzeitig eine positive wirtschaftliche Entwicklung nehmen und politisch verlässliche Rahmenbedingungen bieten, ist in den letzten drei Jahren deutlich übersichtlicher geworden. Trump, Putin, Erdoğan, Kaczyński oder Orbán sind mit ihrer nationalistisch orientierten Politik wenig verlässliche Partner in Fragen internationaler Vereinbarungen und Verträge. Doch Rechtssicherheit ist für Anleger ein zentraler Maßstab für Investitionssicherheit.

Davon profitiert Deutschland und hier – neben Berlin – besonders Hamburg. Dabei wird die internationale Wahrnehmung zudem von Rankings beeinflusst, wie dem „Global Liveability Report". Der im August erschienene Report des britischen Magazins „The Economist" zu den lebenswertesten Städten der Welt platziert Hamburg auf Rang 10 – vor jeder anderen deutschen Stadt. Solche Einschätzungen bestätigen die Statistiken, nach denen Hamburg wirtschaftlich floriert und an Einwohnern wächst. Und an Kapital mangelt es nicht. Institutionelle und private Investoren suchen rentierliche und sichere Anlageoptionen. Mit diesem Filter sind Immobilien nahezu alternativlos. So ist seit Ende 2016 zu beobachten, dass Großinvestoren Aufschläge für große Portfolios zahlen, weil sie die Option bieten, viel Kapital en bloc anzulegen. D.h., die einzelne Immobilie gewinnt an Wert, je größer das Portfolio wird, dessen Teil sie ist.

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

Das wachsende Interesse der Investoren und die wachsende Zahl an Hamburgern führen dazu, dass die sogenannten „schwachen Lagen" immer stärker in den Fokus rücken. Hiervon hat besonders der Osten profitiert, für den 2014 das Stadtentwicklungsprogramm „Stromaufwärts an Elbe und Bille" aufgelegt wurde.

Bei den Büro- und Geschäftshäusern, wie auch bei den Zinshäusern, rückt die Peripherie zunehmend in das Blickfeld der Investoren. Die Alt- oder Neustadt im Wallring lagen 2016 im Interesse der Investoren nicht vorn, sondern hinter Hammerbrook und Harburg. Weit nach vorn gerückt sind in den letzten drei Jahren auch Stadtteile wie Lohbrügge, Bramfeld oder Wandsbek.

Differenziert nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien profitieren Büroflächen von den Expansions- und Modernisierungskonzepten der überwiegend florierenden Wirtschaft, während der Strukturwandel dem Einzelhandel zu schaffen macht. Die Konsolidierung des stationären Einzelhandels forciert die Nachfrage der Investoren nach Büroimmobilien. Und während auf die Hamburger Großprojekte im Bürosegment auch mieterseitig gewartet wird, wird der deutlich schnellere Zuwachs an Handelsfläche im Vergleich zum Handelsumsatz skeptisch betrachtet. Besonders das südliche Überseequartier bereitet den Innenstadthändlern und -eigentümern Sorgen.

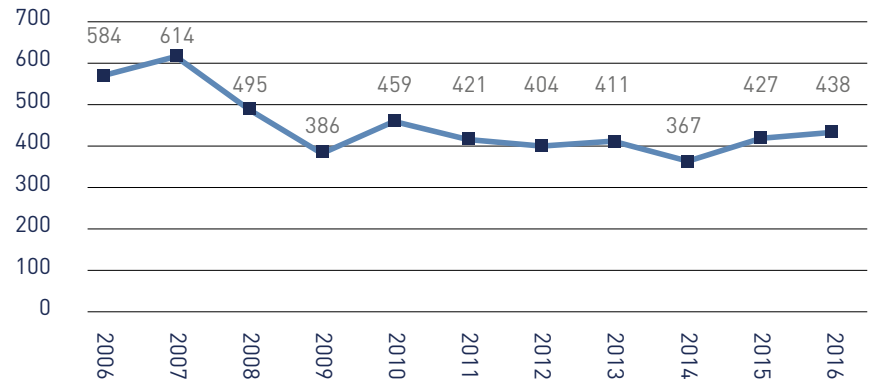
Einigermaßen entspannt blickt die Immobilienwirtschaft auf die kommende Bundestagswahl. Nachdem sich Angela Merkel von der Mietpreisbremse distanziert hat, Schleswig-Holstein und NRW sie abschaffen und zunehmend Gerichte eine differenzierte Begründung ihrer Einführung fordern, ist kaum zu erwarten, dass eine CDU-dominierte Bundesregierung die von Justizminister Heiko Maas geförderten Verschärfungen umsetzt.

Doch ungeachtet des Wahlausgangs ist der Peak – zumindest am Zinshausmarkt – erreicht. Die Zinsen steigen – sicherlich weiterhin langsam –, aber sie steigen. Daher werden sich die Preise und Faktoren eher seitwärts bewegen. Damit sind Zinshäuser für klassische private und institutionelle Anleger weiterhin interessant, weniger jedoch für Spekulanten. Auch das Angebot wird kaum wachsen, denn Alternativen in puncto Sicherheit und Rendite sind weiterhin nicht auszumachen.

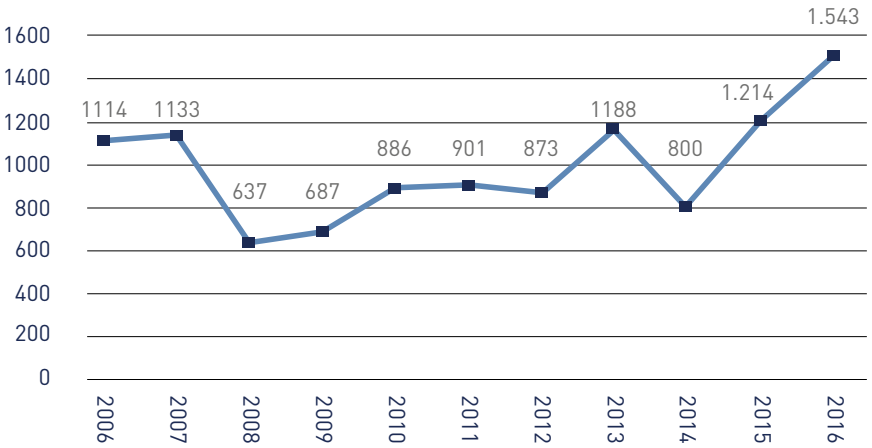
Mit freundlichen Grüßen

ZINSHAUSTEAM & KENBO

ANZAHL VERKAUFTER ZINSHÄUSER



GELDUMSATZ (in Millionen Euro)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

ALLZEITHOCH AM HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Der Hamburger Zinshausmarkt wächst. Das galt auch 2016 – jedoch weniger für die Zahl der Transaktionen als vielmehr für den damit erzielten Umsatz. Nach den Zahlen des Gutachterausschusses stieg die Zahl der Abschlüsse im vergangenen Jahr um 11 auf 438 und landete damit etwas unter dem zehnjährigen Mittel von 457 Transaktionen. Einen deutlichen Sprung um 27 % machte hingegen der Umsatz, der mit 1,54 Mrd. Euro auf ein Allzeithoch kletterte. Hier liegt der Zehnjahresdurchschnitt bei 943 Mio. Euro. Die Dynamik beim Umsatz resultiert zum einen aus den gestiegenen Preisen für Zinshäuser. Zum anderen wurden auch mehr Objekte in Paketen verkauft. So stieg der Umsatz je Transaktion von 2,84 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 3,52 Mio. Euro im vergangenen Jahr – ein Plus von 24 % und ebenfalls ein bisher nicht erreichter Wert.

Das Interesse der Käufer galt dabei besonders den „guten" wie den sogenannten „schwachen" Lagen. Letztere verzeichneten mit einem Anstieg des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um über 17 % auf 1.861 Euro den stärksten Schub, gefolgt von den guten Lagen mit plus 13 % auf 3.378 Euro. Der Durchschnittspreis aller Lagen stieg um 5,6 % auf 2.624 Euro/m² – im Jahr 2008 lag er mit 1.319 Euro/m² bei der Hälfte. Im Schnitt deutlich teurer sind Zinshäuser, die mit Teilungsabsicht verkauft werden. Der Durchschnittspreis kletterte um über 10 % auf 3.279 Euro/m². Hier schlagen sich die anziehenden Preise für Eigentumswohnungen nieder, die seit einigen Jahren deutlich stärker steigen als die Mieten. Seit 2008 sind die angebotenen Neuvermietungsmieten in Hamburg nach Zahlen des Instituts empirica um 43 % von 8,02 Euro/m² auf aktuell 11,47 Euro/m² gestiegen. In dieser Zeit verteuerten sich Eigentumswohnungen nach Zahlen des Gutachterausschusses um 89 % von 2.212 Euro/m² auf 4.185 Euro/m². Der Preisindex für Zinshäuser ist parallel sogar um 99 % gestiegen. Dabei setzen die Käufer offensichtlich nicht allein auf mögliche Mietsteigerungen, sondern vor allem auf das Wertsteigerungspotenzial im Zuge des Immobilienbooms.

PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

KATEGORIE	STADTTEILE	STADTTEILE IN DER ENTWICKLUNG	FAKTOR	PREIS PRO m²/€	TREND
TOP LAGE	Blankenese, Flottbek, HafenCity, Harvestehude, Hohenfelde (West), Nienstedten, Othmarschen, Rotherbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd)	–	**28 - 33**-fache Jahresmiete	**4.500 - 5.200**	→
GUTE LAGE	Barmbek-Süd, Eimsbüttel (Nord), Eppendorf, Hoheluft (Ost), Marienthal, Ottensen, St. Georg, Uhlenhorst, Wellingsbüttel, Winterhude	–	**26 - 30**-fache Jahresmiete	**3.500 - 4.500**	→
TREND-LAGE	Altona, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Hamm, Hammerbrook, Karolinenviertel, St. Pauli	Schanzenviertel	**24 - 28**-fache Jahresmiete	**2.600 - 3.600**	→
MITTLERE LAGE	Bergedorf, Fuhlsbüttel, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Poppenbüttel, Rahlstedt, Sasel	Bramfeld, Eilbek, Lokstedt, Lurup, Schnelsen, Wandsbek	**22 - 25**-fache Jahresmiete	**2.400 - 3.000**	→
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**	↗

STADTTEILE IM FOKUS

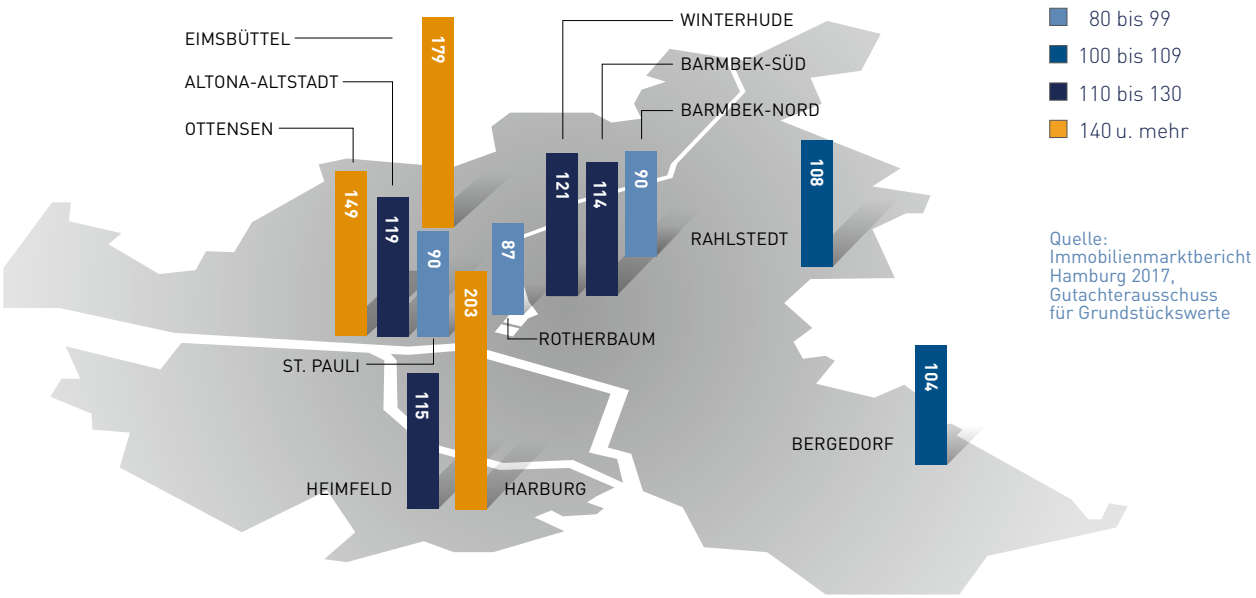
Dass in der aktuellen Marktsituation zunehmend alle Lagen für Investoren interessant sind, bestätigt ein Blick auf die Stadtteilstatistik. Wie schon 2013 und 2015 liegt auch im vergangenen Jahr Eimsbüttel vorn. 25 Verträge wurden hier notiert. Auf Rang 2 folgt Rahlstedt mit 20 Transaktionen – der Topwert hier der letzten zehn Jahre. Bronze holte sich Harburg mit 19 Abschlüssen vor Rotherbaum mit 16.

In der Betrachtung seit 2008 liegt Harburg deutlich vor Eimsbüttel auf Rang 1. Auf Platz 3 liegt Ottensen – vor Winterhude auf Position 4. Dieses Ranking illustriert das ausgeglichene Interesse an etablierten Zinshausquartieren wie Winterhude und Eimsbüttel, an Szenevierteln wie Ottensen sowie Stadtteilen nördlich der Elbe, die reflexartig den schwachen Lagen zugeordnet würden – wie Harburg.

Tatsächlich galt im vergangenen Jahr fast jede sechste Transaktion dem Süderelberaum. 2015 allerdings wurde sogar noch nahezu jeder vierte Abschluss südlich der Elbe getätigt. Mit Blick auf die Entwicklung der Transaktionszahlen in den Stadtteilen fällt auf, dass sich das Interesse der Käufer, die in vergleichsweise günstige Zinshäuser investieren wollen, 2016 vom Süderelberaum stärker in die Stadtteile im Osten Hamburgs verlagert hat. Deutlich zugelegt haben etwa Bramfeld, Wandsbek, Billstedt oder Bergedorf.

Ebenfalls zugelegt haben Stadtteile an der nördlichen Peripherie - wie Schnelsen, Niendorf oder Fuhlsbüttel. Derweil wurden für die innenstadtnäheren Stadtteile sowie um die Alster im Trend weniger Verkäufe registriert. Die Verlagerung in die äußeren Stadtteile ist auch dem hier zunehmenden Neubau geschuldet. Projektentwickler suchen bezahlbare Grundstücke mit S- oder U-Bahn-Anschluss. In Innenstadtlagen werden attraktive Grundstücke inzwischen für bis zu 3.000 Euro/m² Vorlast auf die zu erstellende Wohnfläche verkauft – sofern es überhaupt Angebote gibt. Das macht die Ent-

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN IN DEN STADTTEILEN VON 2008 BIS 2016



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

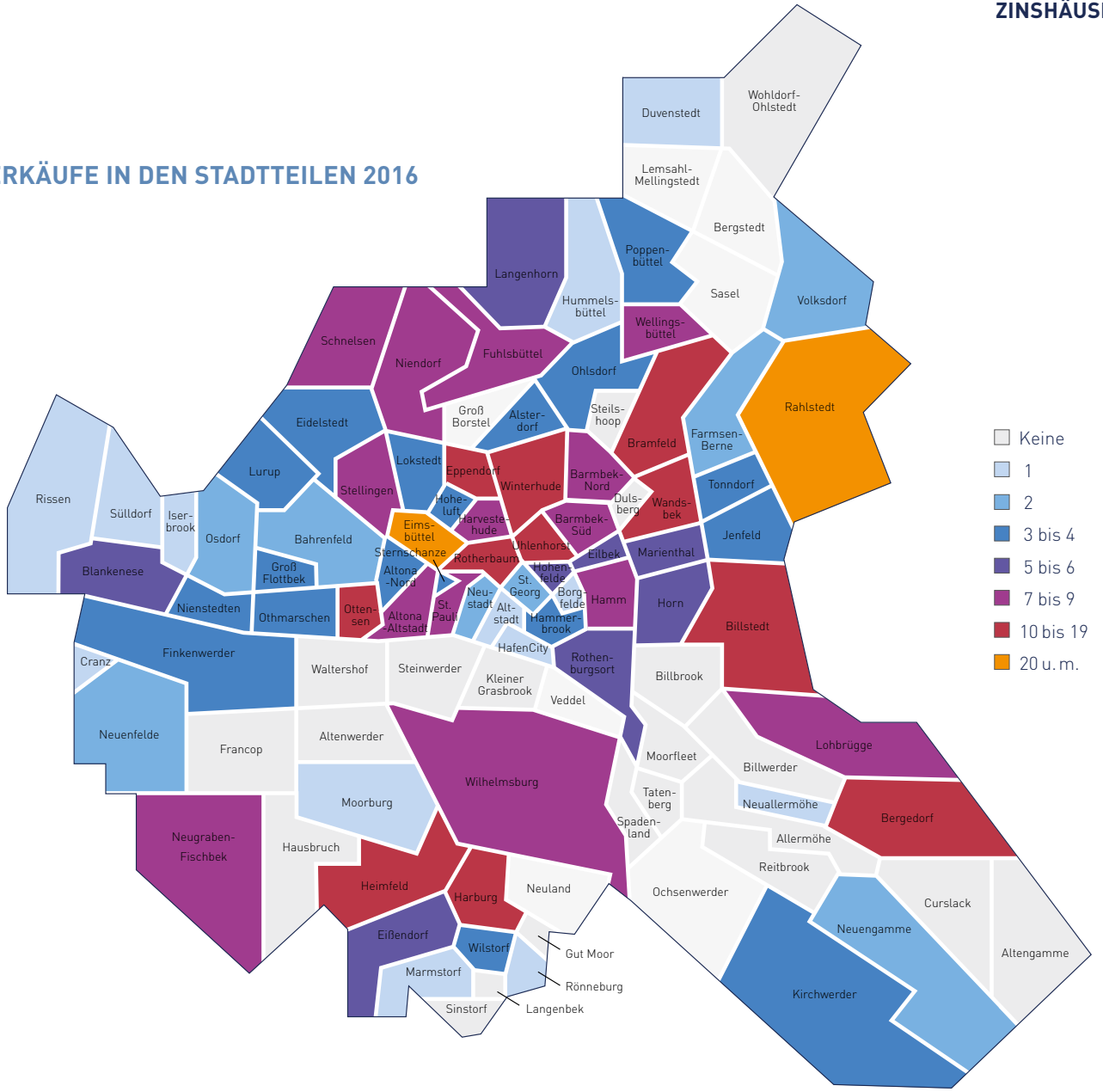
wicklung günstigen Wohnraums – etwa im Rahmen des Hamburger Drittelmixes aus Eigentumswohnungen, geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen – zu einer Herausforderung.

WOHNUNGSBAU VERDOPPELT

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist 2017 von einer weiterhin starken Nachfrage sowie wachsendem Neubau geprägt. Durch das 2011 geschlossene und 2016 erneuerte „Bündnis für das Wohnen" von Wohnungswirtschaft, Senat und Bezirken konnten sich an Elbe, Alster und Bille die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen bis 2016 jeweils verdoppeln. 10.736 Wohneinheiten wurden nach der Übersicht von Statistik Nord im vergangenen Jahr genehmigt, 7.722 fertiggestellt. Allein in den ersten fünf Monaten 2017 weist die amtliche Statistik 6.077 Baugenehmigungen aus – doppelt so viel wie im Vergleichszeitraum 2016.

Zielsetzung des Bündnisses für das Wohnen ist, Baureife für 10.000 Wohneinheiten jährlich zu erreichen. Da Hamburg

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2016



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Das Wohnquartier im Baakenhafen reicht von der HafenCity Universität bis zu den Elbbrücken. Geplante Fertigstellung: 2025.

seit 2010 jedoch im Mittel um über 15.000 Einwohner jährlich wächst, werden die neuen Wohnungen statistisch umgehend vom Markt absorbiert.

NEUE QUARTIERE

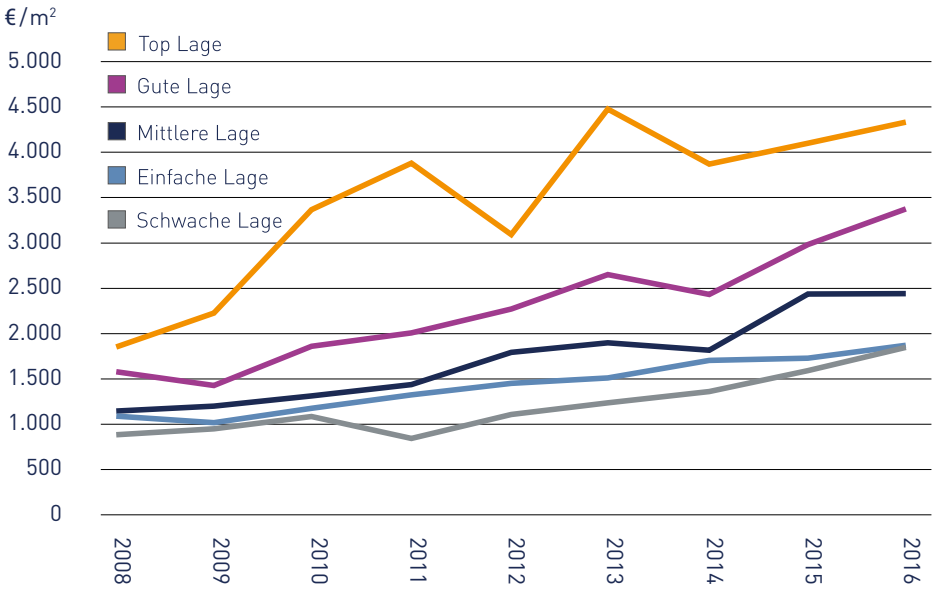
Die Stadt hat daher große Wohnungsbauprojekte auf den Weg gebracht und bestehende vorangetrieben. Das größte Stadtentwicklungsprojekt in Hamburg ist weiterhin die HafenCity. Hier sind bereits erste Grundstücke an den Elbbrücken vergeben worden, dem letzten noch zu entwickelnden Quartier des neuen Stadtteils zwischen City und Elbe. An den Elbbrücken entstehen ab 2020 etwa 1.000 Wohnungen mit Blick auf den Baakenhafen – lärmgeschützt durch gewerblich genutzte Hochhäuser. Im Quartier Baakenhafen sind fast alle Grundstücke vergeben. Die ersten Wohnungen sind bald fertig. Insgesamt 2.200 Wohnungen sind beidseits des Hafenbeckens vorgesehen. Mit dem Bau von jeweils knapp 500 Wohneinheiten wird 2018 auf dem Strandkai vis-à-vis der Elbphilharmonie sowie im südlichen Überseequartier begonnen.

Das zweitgrößte im Bau befindliche Stadtentwicklungsprojekt ist die Mitte Altona mit den angrenzenden Holsten-Quartieren. In dem ersten Bauabschnitt der Mitte Altona mit 1.600 Wohnungen auf dem früheren Gelände des Güterbahnhofs können die ersten Bewohner bald einziehen. Ab etwa 2024 entsteht der westlich angrenzende zweite Bauabschnitt auf den Flächen des jetzigen Fernbahnhofs Altona mit weiteren 1.600 Wohnungen. Erweitert wird der Stadtteil Mitte Altona bereits ab 2019 durch Bauaktivitäten auf dem bisherigen Gelände der Holsten-Brauerei. Hier sind weitere 2.500 Wohnungen geplant.

In ähnlicher Größenordnung sollen Wohnungen entlang der im Bau befindlichen A7-Deckel in Altona, Stellingen und Schnelsen entstehen – etwa auf dem Areal der Trabrennbahn Bahrenfeld.

2.300 von ursprünglich vorgesehenen 5.600 Wohneinheiten werden im Rahmen des Projekts „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ gebaut. Die zunächst als Flüchtlingsunterkünfte genehmigten, aber nach Maßgabe des sozialen Wohnungsbaus errichteten Wohnungen

PREISENTWICKLUNG DER HAMBURGER ZINSHAUSLAGEN



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

werden zeitnah für andere Nutzergruppen wie Studenten und Auszubildende geöffnet. Damit soll günstiger Wohnraum angeboten und die Integration der Geflüchteten gefördert werden. Das größte Projekt dieses Programms entsteht mit 750 Wohnungen am Mittleren Landweg in Billwerder. Hier wirkt bereits das Stadtentwicklungskonzept für den Hamburger Osten „Stromaufwärts an Elbe und Bille" von 2014. Das „Bündnis für die Quartiere", zur Umsetzung dieses vorgestellten Konzepts von Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft 2015 gegründet, sieht hier ein Neubaupotenzial von über 20.000 Wohnungen – allerdings primär durch Nachverdichtung gemäß der Philosophie „Mehr Stadt in der Stadt".

Angesichts des starken Einwohnerwachstums – nicht nur durch Flüchtlinge – erweiterte der rot-grüne Senat seinen Stadtentwicklungsansatz 2015 um das Motto „Mehr Stadt an neuen Orten". Dazu zählt das in Zukunft größte Stadtentwicklungsprojekt in Oberbillwerder. Hier laufen die Planungen für einen neuen Stadtteil mit bis zu 8.000 Wohneinheiten an. Platz dafür ist im Marschland nördlich der S-Bahn-Station Allermöhe. Aktuell wird der städtebauliche Wettbewerb ausgeschrieben.

Zum Format „Mehr Stadt an neuen Orten" zählen auch die Neubauquartiere Vogelkamp und Fischbeker Reethen, die in Neugraben entstehen – im äußersten Hamburger Südosten, aber mit S-Bahn-Anschluss. Direkt benachbart ist das Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook auf dem früheren Gelände der Röttiger-Kaserne im Bau. Insgesamt knapp 5.000 Wohneinheiten sind in Neugraben projektiert.

Weitere 4.000 Wohnungen werden auf der Achse der Wilhelmsburger Reichsstraße realisiert, die bis 2020 an die östlich gelegene Schienentrasse verlegt wird. Vorgesehen sind zwischen der Neuen Mitte Wilhelmsburg, mit dem Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Süden und dem Spreehafen im Norden, die drei Entwicklungsgebiete Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel. Von hier ist es nicht weit bis zur HafenCity.

POLITISCHE RESTRIKTIONEN

Teilweise irritierend mit Blick auf die Anstrengungen, das Wohnungsangebot im Gleichschritt mit dem Bevölkerungswachstum zu entwickeln, sind politische Initiativen zur Regulierung des Wohnungsmarktes. Diese Initiativen kommen – einander ergänzend – sowohl aus Hamburg wie auch aus Berlin.

SOZIALE ERHALTUNGS-VERORDNUNGEN IN HAMBURG

BEREITS GÜLTIG

Bahrenfeld-Süd (2016)
Ottensen (2016)
Altona-Altstadt (2014)
Eimsbüttel-Süd (2014)
Sternschanze (2013)
Ottensen Osterkirchen-viertel (2013)
St. Pauli (2012)
St. Georg (2012)
Neustadt-Süd (1995)

IN PLANUNG

Nördliche Neustadt/ Venusberg (Ende 2017)
Eimsbüttel-Nord (Anfang 2018)
Hoheluft-West (Anfang 2018)
Stellingen-Süd (Anfang 2018)

VORPRÜFUNGEN/ VORÜBERLEGUNGEN

Bahrenfeld-West
Barmbek-Nord
Hamm-West
Hohenfelde
Horn
Ottensen-Nord-West
Uhlenhorst
Winterhude

SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE

Ein Klassiker unter den Regulierungen des Wohnungsmarkts ist die Soziale Erhaltungsverordnung. Sie gilt inzwischen für 606 ha in innenstadtnahen Stadtteilen mit 125.000 Bewohnern in 66.000 Haushalten. 2016 sind für Ottensen (22. März) und Bahrenfeld-Süd (8. November) die Erlasse in Kraft getreten. Einen Aufstellungsbeschluss gibt es für Eimsbüttel/ Hoheluft-West/Stellingen-Süd (26. Juli 2016) sowie die Nördliche Neustadt/Venusberg (16. Juni 2015).

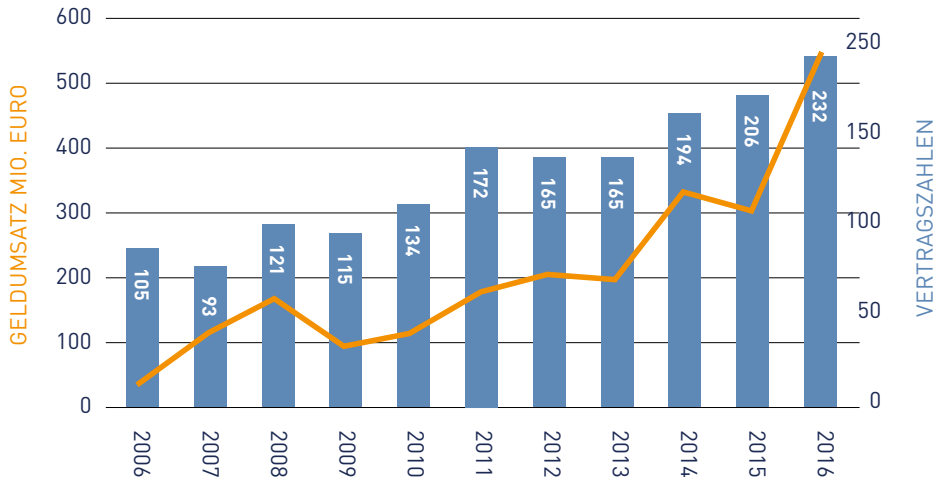
STREITFALL MIETPREISBREMSE

Zum 1. Juli 2015 wurde die Mietpreisbremse in ganz Hamburg eingeführt. Die im Bündnis für das Wohnen organisierten Wohnungsverbände und der Senat hatten vereinbart, die Berechtigung dieser Einführung in allen Stadtteilen anschließend durch ein Gutachten prüfen zu lassen. Der Streit um dieses Gutachten, bei dem sich die Bündnispartner nicht auf die Kriterien einigen konnten, hätte fast die Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen verhindert.

Nun hat das Amtsgericht Altona am 23. Mai dieses Jahres die Verordnung über die Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg für unwirksam erklärt. Das Gericht erklärte, es fehle an einer tragfähigen Begründung für die Rechtsverordnung. Die unspezifische Behauptung, in Hamburg sei Wohnraum knapp, reiche für eine derart weitreichende Maßnahme nicht aus.

Im Juni folgte das Amtsgericht München diesem Tenor und verwies auf das Bundesgesetz: „Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt."

BAUPLÄTZE GESCHOSSWOHNUNGSBAU UMSÄTZE UND VERTRÄGE



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

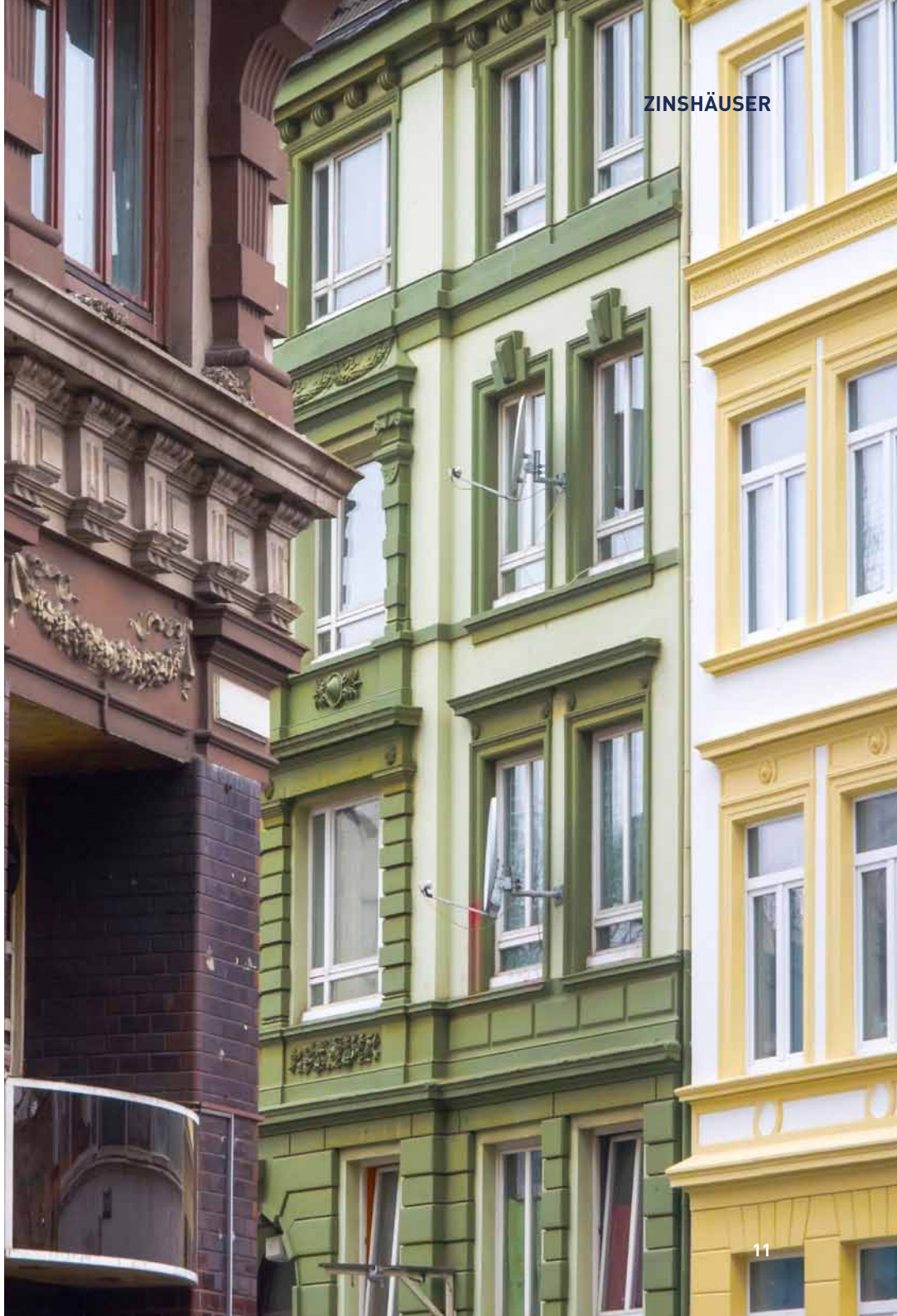
Das Amtsgericht St. Georg allerdings urteilte am 22. Juni, die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung sei rechtswirksam, u.a. weil die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierten Wohnraum durch den qualifizierten Mietenspiegel repräsentativ erfolge. Ungeachtet der Urteile zum Thema ist zwei Jahre nach Einführung der Verordnung festzustellen, dass die Entwicklung der Mieten kaum und die Entwicklung der Verkaufspreise gar nicht von der Mietpreisbremse gehemmt werden.

Das soll sich nach der Bundestagswahl ändern, wenn es nach Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) geht. Im Wesentlichen will er die umstrittene Verordnung an zwei Punkten verschärfen. So sollen die Vermieter künftig verpflichtet werden, den Neumieter über die vom Vormieter gezahlte Miete zu informieren. Zudem möchte Maas die Umlage der Modernisierungskosten von 11 % mit Verweis auf die aktuell günstigen Zinsen auf 8 % begrenzen. Die CDU trägt diese Verschärfung in der Großen Koalition bis dato nicht mit. Viele langfristig orientierte Investoren setzen bei ihrem Engagement bisher auch auf die Begrenzung der Verordnung bis 2020. In Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen haben die neuen Landesregierungen bereits die Abschaffung der Mietpreisbremse beschlossen.

SONDERABSCHREIBUNG FÜR DEN MIETWOHNUNGSNEUBAU

Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) versucht, mit der steuerlichen Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in angespannten Wohnungsmärkten zu punkten. Dieses Vorhaben war in der Großen Koalition im Juli 2016 am Dissens über die zu fördernde Baukostenobergrenze gescheitert. Eine Sonderabschreibung kann sich Hendricks zudem auch für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand vorstellen.

Alternativ haben die Immobilienverbände die Erhöhung der linearen AfA von 2 % auf 3 % gefordert. Verwiesen wird auf die sich verkürzenden Lebenszyklen der Immobilien aufgrund der sich rasch er-



höhenden technischen Standards. Auch Investitionszulagen für Unternehmen, für die steuerliche Abschreibungen keinen Investitionsanreiz setzen, werden proklamiert.

INNENENTWICKLUNGS-MASSNAHME (IEM) IN VORBEREITUNG

Noch nicht Gesetz ist die Innenentwicklungsmaßnahme (IEM). Sie gründet auf einen Vorschlag der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik" des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen" auf Bundesebene. Eigentümern, die aus privaten oder spekulativen Motiven weder bau- noch verkaufswillig sind, soll durch ein per Satzung festgelegtes Innenentwicklungsgebiet eine Baupflicht auferlegt werden. Auch ein neuer B-Plan kann diese Baupflicht begründen. Käme der Eigentümer dieser Pflicht nicht nach, könnte die Gemeinde das Grundstück mit einem Vorkaufsrecht erwerben und – wenn nötig – enteignen. Aktuell laufen ein Rechtsgutachten für die IEM sowie Modellvorhaben in einigen Kommunen. Zielsetzung ist die Aktivierung von Bauland, aber auch einen Hebel gegen Spekulation zu schaffen. In Berlin etwa klaffen Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsbau zunehmend auseinander. Spekulanten erwerben Grundstücke und setzen mit den Baugenehmigungen auf den Fortgang der dynamischen Wertsteigerung, die den Markt der Bundeshauptstadt in den vergangenen fünf Jahren geprägt hat. In Hamburg ist Spekulation quantitativ kein aktuelles Thema – auch weil sich die Investorenstruktur an Elbe und Alster sehr von der an der Spree unterscheidet. Trotzdem hat der Erste Bürgermeister Olaf Scholz schon einige Male die rasche Realisierung genehmigter Bauvorhaben angemahnt, statt auf die Abschöpfung einer Wertsteigerung zu spekulieren.

DURCHSETZUNG DES ZWECKENTFREMDUNGSVERBOTS

Einen Präzedenzfall bei Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots nach § 9, § 12 a und § 12 b des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) hat der Bezirk 2017 geschaffen. Vom Bezirk

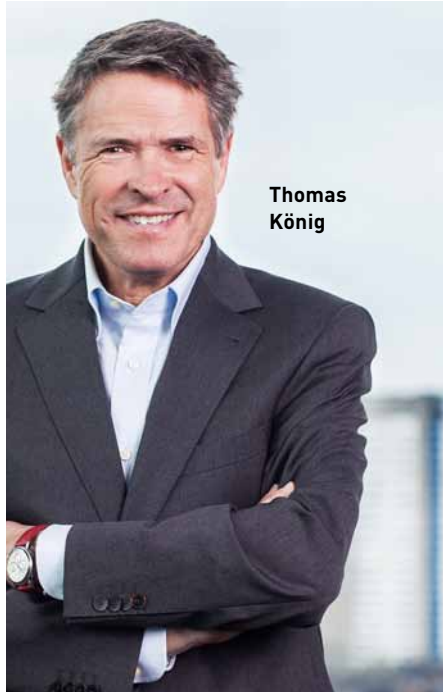
wurde ein Treuhänder für ein Mehrfamilienhaus in Hamm mit sechs Wohnungen eingesetzt, das seit 2012 leer stand und trotz Verhängung verschiedener Bußgelder nicht renoviert und vermietet wurde. Dieser Treuhänder hat anstelle des Eigentümers, dem der Besitz temporär entzogen wurde, den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herrichten lassen und vermietet. Das ist dem Bezirk erlaubt, wenn Wohnraum entgegen dem Zweckentfremdungsverbot des HmbWoSchG längere Zeit nicht mehr als solcher genutzt werden kann. In die vom Treuhänder vorgenommenen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte muss der Eigentümer anschließend wieder eintreten. Ob es sich bei diesem Präzedenzfall um spekulativen Leerstand handelt, ist nicht deutlich geworden.

GEBÄUDEENERGIEGESETZ: ENEV + EEWÄRMEG = GEG

Bereits im Januar 2017 wurden die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energiewärmegesetz (EEWärmeG) zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt – jedoch ohne neues Konzept oder Vereinfachung. Die nächste Bundesregierung sollte zudem vor allem eine technologieoffene Umsetzung der formulierten Anforderungen nachjustieren, sodass es in der Entscheidung der Entwickler und Investoren liegt, mit welcher Technologie die fixierten Ziele erreicht werden. Zudem muss eine Förderung von klima- und energiepolitischen Zielen erfolgen, die innerhalb der üblichen Sanierungszyklen nicht realisierbar sind.

BUNDESEINHEITLICHE MUSTERBAUORDNUNG

Zu den erfreulichen Initiativen der Bundesregierung gehört die Umsetzung einer bundeseinheitlichen Musterbauordnung. Sie hat zum Ziel, die unterschiedlichen Landesbauordnungen zu vereinheitlichen. Allerdings zeigen sich viele Länder sperrig, ihre spezifischen Gesetze und Normen zugunsten einer Vereinheitlichung aufzugeben. Die Immobilienverbände wollen in einer Musterbauordnung auch einheitliche Rahmenbedingungen für serielles Bauen und Typenbaugenehmigungen verankert sehen.



GEWERBESTEUER FÜR MIETERSTROM

Einen positiven Beitrag zur Attraktivität von Wohnungen schafft die Möglichkeit, Mitglied in einer Mieterstromgesellschaft zu werden, die kostengünstig sowie umweltfreundlich Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt. Ein Defizit im aktuellen Gesetzentwurf ist die drohende Gewerbesteuerpflicht, wenn Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit gewerblichen Einkünften aus der Erzeugung und Einspeisung von erneuerbaren Energien am Gebäude „infiziert" werden.

DIE TRENDS AUF DEM ZINSHAUSMARKT 2017

Die Nachfrage nach Zinshäusern in diesem Jahr ist in Hamburg weiterhin ungebrochen. Allerdings beruhigen sich die Kaufpreisfaktoren, die 2016 noch einmal gestiegen sind, seit Mitte 2017. Im vergangenen Jahr wurde kaum ein Zinshaus in sehr guter Lage unter dem Gegenwert der 30-fachen Jahresnettomiete verkauft. Doch während im letzten Jahr die Diskussion um Strafzinsen bei den Banken das Interesse an Immobilien noch zusätzlich anheizte, gibt es seit dem Herbst 2016 leichte Zinssteigerungstendenzen. Zwar hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) noch nicht den kleinen Zinserhöhungsschritten der US-amerikanischen Federal Reserve (FED) angeschlossen, doch eine solche Entscheidung wird angesichts der wirtschaftlichen Erholung der europäischen Krisenstaaten wohl

noch in diesem Jahr fallen. Damit dürfte der Preispeak erreicht sein. Daraus folgt jedoch kein Einbruch bei Preisen oder Nachfrage, sondern eher eine Seitwärtsbewegung auf dem erreichten hohen Niveau. Denn die Zinsen sind im Langzeitvergleich weiterhin beispiellos günstig, und die Investition in Immobilien ist insbesondere für institutionelle Anleger alternativlos. Für spekulative Investoren, die zum 30-Fachen kaufen, um nach übersichtlicher Frist zum 35-Fachen wieder zu verkaufen, bedeutet die aktuelle Entwicklung jedoch eine Zäsur.

Zunehmend schwieriger wird jedoch der Verkauf von Zinshäusern mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Gewerbeflächen. Verschiedene Trends tragen dazu bei, dass besonders Läden an Ausfallstraßen oder in Nebenlagen mit wachsenden Vermietungsschwierigkeiten zu kämpfen haben. Hier greift der Wettbewerb des Internets, der nicht nur dem Einzelhandel zu schaffen macht, sondern auch etwa Kiosken mit Lottoannahmestellen. Zudem konzentriert sich der Einzelhandel fortschreitend auf die Innenstädte und Stadtteilzentren. Nicht alle leerfallenden Ladenflächen können mit Kindertagesstätten gefüllt werden – von den damit verbundenen Lärmauflagen in Wohngebieten ganz abgesehen.

JE GRÖSSER DAS PORTFOLIO, DESTO HÖHER DER FAKTOR

Bei institutionellen Anlegern hat der Anlagedruck allerdings noch in den letzten

Monaten zu einem Investitionsverhalten geführt, das bisherige Marktgesetze ins Gegenteil verkehrt. Großvolumige Portfolios – nicht nur im Zinshaus-, sondern auch im Gewerbeimmobiliensegment – werden für Investoren zusammengestellt, die erst ab einem Preis im deutlich zweistelligen Millionenbereich mitbieten. Für die Möglichkeit, en gros ein großes Kapitalvolumen anlegen zu können, zahlen diese Investoren als Ergebnis von Höchstgebotsverfahren höhere Faktoren, als dieselben Immobilien in kleineren Paketen erzielt hätten – zum Teil mit einem hohen Anteil an Eigenkapital. Dieses Phänomen ist seit Ende 2016 zunehmend zu beobachten. Hier werden zum Teil deutlich überhöhte Preise gezahlt. Mögliche Wertverluste werden jedoch nicht marktwirksam, weil diese Investoren sehr langfristig orientiert sind und Preisschwankungen problemlos verkraften, ohne die Immobilien wieder zu verkaufen.

WENIG ANGEBOT, VIEL KAPITAL

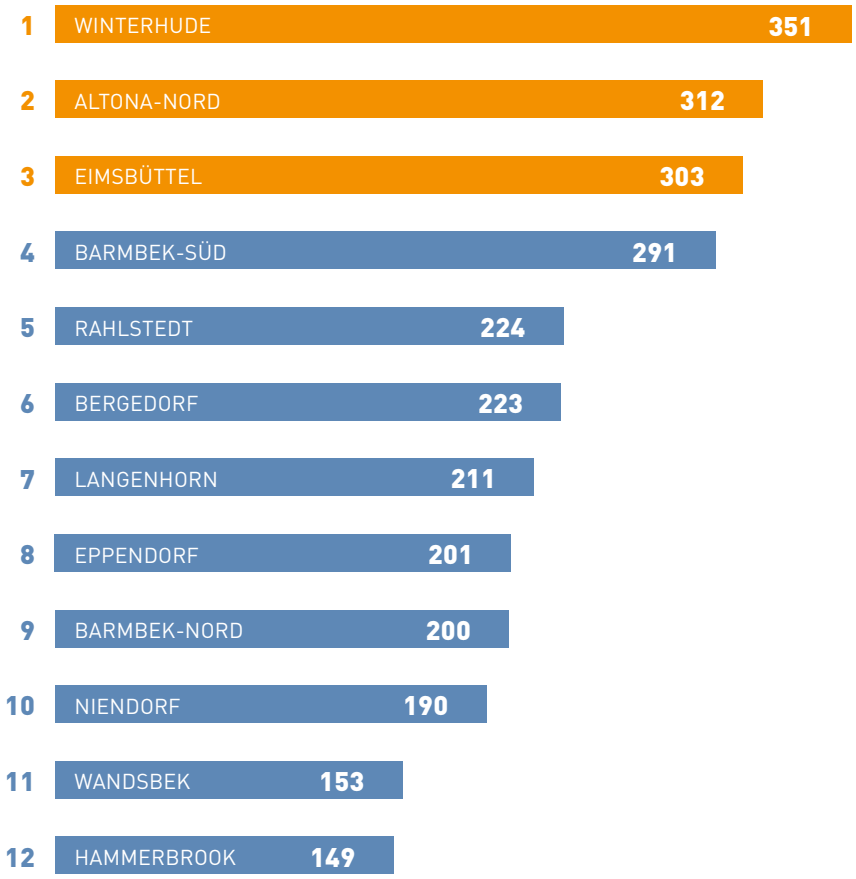
Problematisch ist diese Vergoldung von Portfolios für relative Kleininvestoren, die im Segment 0,8 Mio. bis 1,5 Mio. Euro anlegen wollen – eine klassische Hamburger Investorenklientel. Durch die Preiserhöhungen an sich und die Schnürung von großen Paketen verengt sich die Auswahl für sie stetig. Denn eine deutlich spürbare Erweiterung des Angebots ist auch bei vorsichtigen Zinsschritten nicht zu erwarten. Für

private Eigentümer gibt es – angesichts der erfahrenen Wertsteigerung und der gestiegenen Einnahmen durch die weiterhin kletternden Mieten – wenig Anlass zu verkaufen. Denn der Kapitalmarkt bietet auf Sicht wenig attraktive Investitionsalternativen.

Skandinavische Investoren, die vor ca. zehn Jahren eine Vielzahl von Immobilien in Hamburg gekauft haben, verfügen nach den jüngsten Verkäufen größerer Portfolios kaum noch über Bestände in der Hansestadt.

Wer jedoch die Gelegenheit zum Kauf hat, muss sich um die Finanzierung nicht sorgen. Nachdem sich der Markt der Hypothekenbanken nach der Finanzkrise 2008 merklich ausgedünnt hatte, sind in Ham-

ANZAHL VERKAUFTER EIGENTUMSWOHNUNGEN 2016 HAMBURGS TOP 12



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

burg inzwischen deutlich mehr Institute auf der Suche nach Darlehensnehmern als vor zehn Jahren. Neben nationalen und internationalen Instituten, die primär gewerbliche Investoren mit Fremdkapital versorgen, wagen zunehmend auch regionale Banken und Sparkassen den Schritt über die Stadtgrenze.

ALTERNATIVEN: EIGENTUMSWOHNUNGEN ODER PERIPHERIE

Kleinanleger investieren daher immer häufiger in vermietete Eigentumswohnungen. Seit 2008 werden nach Zahlen des Gutachterausschusses jedes Jahr 6.000 bis 7.000 Kaufverträge für Eigentumswohnungen unterzeichnet. Der Umsatz in diesem Zeitraum hat sich jedoch von 1,17 Mrd. Euro auf 2,42 Mrd. Euro mehr als verdoppelt. Das gilt auch für die Quadratmeterpreise, die 2016 im Mittel bei 4.185 Euro lagen.

Für Eigentümer eines Zinshauses kann die Aufteilung in Eigentumswohnungen eine attraktive Verkaufsoption sein, wenn er mit der Wertentwicklung der Immobilie nicht zufrieden ist. In vielen innerstädtischen Lagen allerdings wird die Aufteilung durch die sich ausweitende Soziale Erhaltungsverordnung gebremst. Aufteilungen sind untersagt, ebenso wie Modernisierungen, die zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnung führen. Auch das Interesse an Investitionen außerhalb der Hamburger Stadtgrenzen wächst. Nachgefragt sind etwa Zinshäuser in Kommunen, die durch das S- und U-Bahnnetz mit Hamburg verbunden sind. Dazu zählen Ahrensburg und Großhansdorf, Neu Wulmstorf und Buxtehude, Pinneberg, Wedel oder Norderstedt. Doch auch Lüneburg, Lübeck, Kiel oder Flensburg rutschen durch ihre positiven demografischen Perspektiven in den Fokus der Anleger. Auch hier sind die Preise zum Teil deutlich gestiegen, bleiben aber klar unter dem in Hamburg erreichten Niveau. So lässt sich beispielsweise für den Preis eines durchschnittlichen Zinshauses im Stadtteil Hamm in Lüneburg ein Zinshaus in bester Wohnlage erwerben.

Die Erfahrung allerdings zeigt, dass der klassische private Hamburger Zinshausinvestor vor allem in „seinem" Stadtteil investiert.

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

Hamburger Büro- und Geschäftshäuser sind bei nationalen wie internationalen Investoren als solide Kapitalanlage bekannt. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur der Hansestadt sorgt etwa bei Büroflächen für Nachfrage aus sehr unterschiedlichen Branchen.

Nicht untypisch ist die Nachfragemischung für Büroflächen im ersten Halbjahr 2017. Beim Flächenumsatz vorne liegt die Industrie, die in Hamburg im Metropolenvergleich deutlich überdurchschnittlich zur Wertschöpfung beiträgt. Es folgt das Segment der in der Hafen- und Handelsstadt starken Beratungsunternehmen vor der Öffentlichen Verwaltung. Auf Rang 4 liegt die Immobilienbranche vor Bildungseinrichtungen – die eher selten so weit vorne liegen. In diesem Fall wurde der Umsatz durch das Modernisierungs- und Neubauprogramm der Universität Hamburg ausgelöst. Knapp zwei Drittel des Büroflächenumsatzes wurden in den ersten sechs Monaten dieses Jahres durch diese fünf Branchen abgedeckt.

GELDUMSATZ SEIT 2008 VERDOPPELT

Die heterogene Wirtschaftsstruktur an Elbe und Bille sorgt für einen wenig volatilen, doch verlässlich wachsenden Immobilienmarkt. So hat sich nach Zahlen des Gutachterausschusses der Umsatz mit Büro- und Geschäftshäusern seit dem Tief nach der Finanzkrise 2008 von 1,28 Mrd. Euro auf 2,83 Mrd. Euro im vergangenen Jahr mehr als verdoppelt.

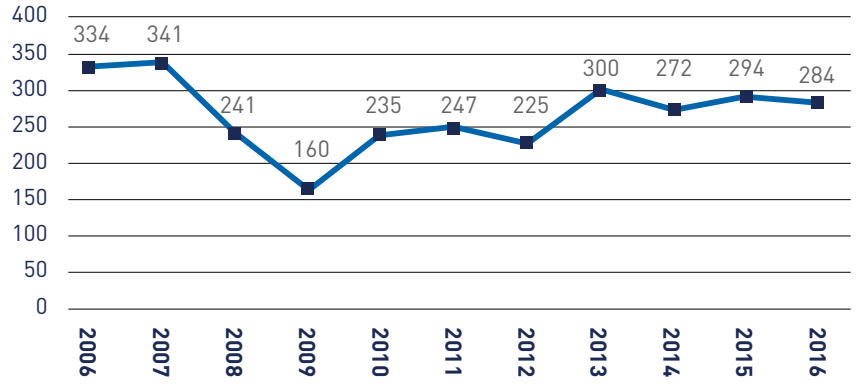
Damit liegt der Umsatz 2016 um knapp 30 % über dem zehnjährigen Durchschnitt, aber 6 % hinter dem Rekordumsatz von 3,01 Mrd. Euro im Jahr 2015. Dass die Zahl der Transaktionen im vergangenen Jahr mit 284 nur 7,2 % über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt lag, illustriert den deutlichen Preisanstieg auch in Hamburg. Dabei allerdings entwickeln sich die Märkte für Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser und Einzelhandelsimmobilien durchaus nicht synchron.

BÜROIMMOBILIEN BOOMEN

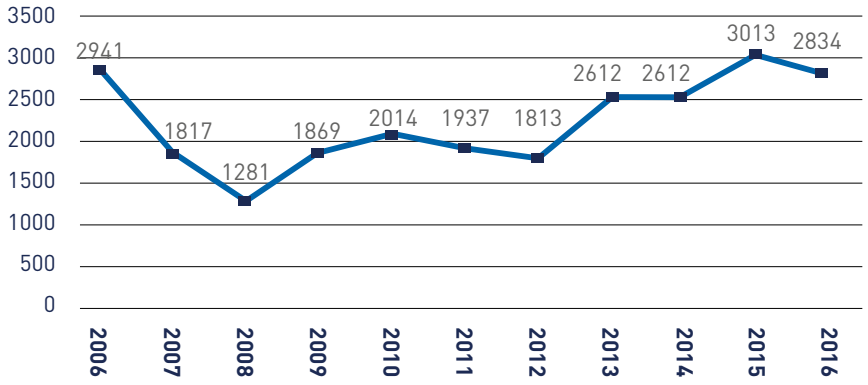
Bezüglich Vermietung und Verkauf haben Büroimmobilien derzeit einen Lauf. Seit 2014 wird der zehnjährige Durchschnitt beim Büroflächenumsatz von 500.000 m² deutlich übertroffen. Und nach dem Rekordumsatz von 300.000 m² im ersten Halbjahr 2017 kann auch für das laufende Jahr von einem Jahresumsatz deutlich über der 500.000-m²-Marke ausgegangen werden.

Neben den zuvor genannten, im ersten Halbjahr führenden Nachfragerbranchen fällt auf, dass die CoWorking-Branche immer selbstverständlicher unter den größeren Anmietungen auftaucht. So belegt WeWork mit einem langfristigen Mietvertrag 7.700 m² im Hanse Forum am Axel-Springer-Platz – vis-à-vis des neuen Springer Quartiers sowie des künftigen Standorts des Bezirks Mitte. Zu den Top-10-Umsätzen gehört auch die Anmietung von 3.400 m² durch Spaces, der CoWorking-Tochter von Regus, im Work Life Center am

ANZAHL VERKAUFTER BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

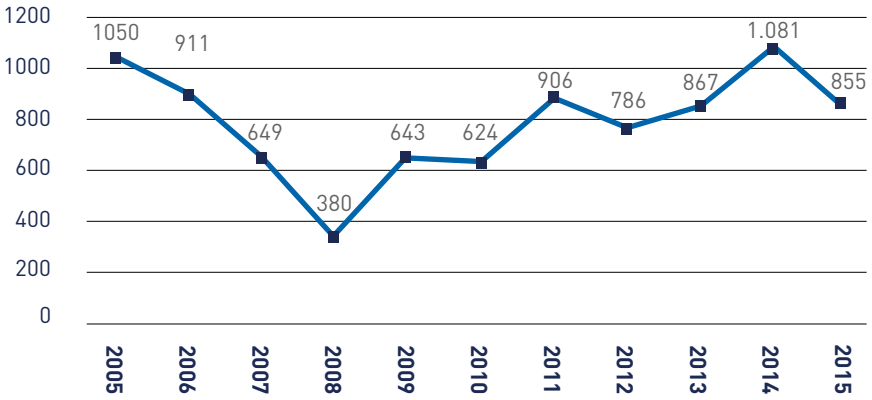


GELDUMSATZ (in Millionen Euro)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

FLÄCHENUMSATZ (in 1.000 m²)

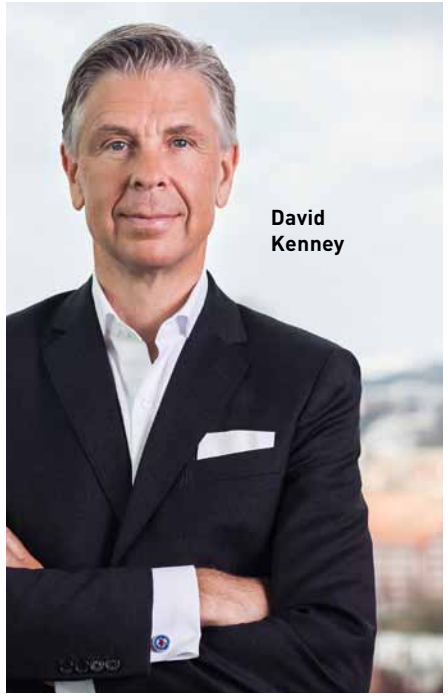


Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Gorch-Fock-Wall. Regus mietete zudem im Ü8 in der City Nord Flächen für ein Business Center. Auch Vermieter nehmen CoWorking-Anbieter zunehmend gerne auf, um das Büroflächenangebot in ihren Immobilien zu flexibilisieren und damit auch für die Bestandsmieter attraktiver zu machen.

Ähnlich reagiert der Investmentmarkt. Das Interesse an Büroflächen, die eine Umsetzung heutiger und künftiger Arbeitsplatzkonzepte ermöglichen, erhöht die Nachfrage erheblich. Zudem hat sich die Zahl der Büroarbeitsplätze noch einmal deutlich erhöht. So ist die Bürofläche in Hamburg 2006 bis 2016 nach Zahlen von bulwiengesa um gut 10 % auf 13,7 Mio. m² gewachsen – der Topwert unter den deutschen Metropolstädten. Trotzdem ist der Leerstand parallel von 8,5 % auf 5,3 % zurückgegangen – und in diesem Jahr auf unter 5 % gesunken.

So wird der Vermietungsumsatz aktuell allein durch das fehlende Angebot beschränkt. 2011 bis 2015 kamen


David Kenney

jeweils weniger als 150.000 m² neuer Bürofläche auf den Markt. 2016 waren es zwar deutlich über 300.000 m², darunter der Telekom Campus in der City Nord (44.000 m²) oder die Zentrale der Verwaltungsberufsgenossenschaft (VBG) am Bahnhof Barmbek (22.000 m²). Doch im laufenden Jahr sowie 2018 und 2019 liegt die absehbare Fertigstellungsquote bei 200.000 bis 240.000 m² im Jahr – zu wenig, um das starke Interesse einer überwiegend florierenden Wirtschaft an zeitgemäß ausgestatteten Büroflächen zu decken.

Während der Leerstand sinkt, steigen Spitzen- und Durchschnittsmieten. Nachdem die Spitzenmiete seit den frühen 1990er-Jahren in einem Korridor von 19 bis 25 Euro/m² pendelte, hat sie dieses Korsett 2016 durchbrochen. Während etwa größere Flächen am Alten Wall bereits 2015 für 29 Euro/m² vermietet wurden, liegt auch die gewichtete Spitzenmiete inzwischen bei über 26 Euro/m². Sichtbarer wird die Verknappung der Büroflächen an der Durchschnittsmiete, die inzwischen 15 Euro/m² erreicht hat – gut 20 % mehr als noch vor fünf Jahren.

GROSSE PROJEKTE IN PLANUNG UND BAU

Tatsächlich laufen in Hamburg die Planungen für einige Großprojekte mit einem erheblichen Büroflächenanteil. Im Bau ist etwa das südliche Überseequartier, in dem Unibail-Rodamco bis

Andreas Boberski

2021 auch 65.000 m² Bürofläche entwickeln will – u.a. in einer Büroskulptur des französischen Architekten Christian de Portzamparc am Magdeburger Hafen.

Auf dem gegenüberliegenden Ufer des Magdeburger Hafens, Ecke Baakenhafen, gehen die von der ECE entwickelten Bürogebäude Watermark und Shipyard mit zusammen 20.000 m² Mietfläche ihrer Vollendung entgegen. Ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt wird die Warburg-HIH Invest am Lohsepark die neue Zentrale des Gruner+Jahr-Verlags bauen. Der Medienkonzern wird von den 66.000 m² BGF rund 40.000 m² Bürofläche mieten. Und wenn der Markt es will, werden Anfang der 2020er-Jahre am östlichen Ende des Baakenhafens rund 240.000 m² Büroflächen in Hochhäusern an den Elbbrücken entstehen. Die ersten Grundstücke für drei Bürogebäude mit insgesamt über 60.000 m² sind bereits anhand gegeben. Zudem ist zwischen den Elbbrücken ein 150 m messendes Hochhaus mit bis zu 150.000 m² BGF geplant – davon mindestens 50 % Büroflächen. Die Ausschreibung läuft.

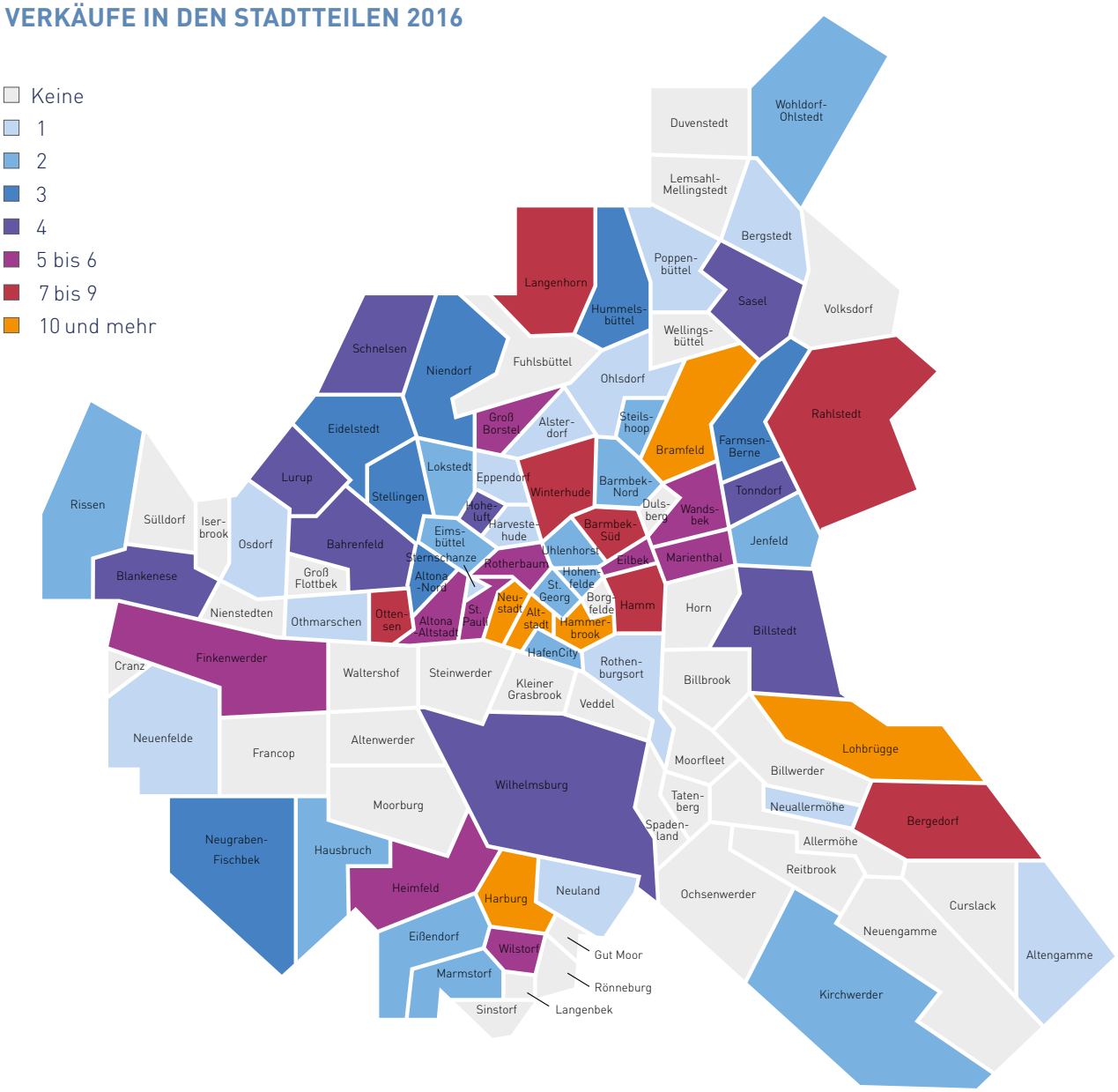
Neben der HafenCity stehen vor allem in der City Großprojekte in den Startlöchern – oder sind schon weiter entwickelt. Seit zwei Jahren im Bau ist etwa das Projekt Alter Wall. Neben dem Rathaus entwickelt Art-Invest hinter den denkmalgeschützten Fassaden 18.000 m² Bürofläche und 12.000 m² für Einzelhandel und Gastronomie. Eben-

falls im Bau ist das Springer Quartier am Axel-Springer-Platz. Hier entwickelt Momeni bis 2020 etwa 45.000 m² BGF, davon 30.000 m² Büroflächen.

Mit dem Abriss beginnt nun die Commerz Real am früheren Sitz der Allianz am Großen Burstah. Hier sollen bis 2021 rund 40.000 m² BGF entstehen, davon 14.000 m² für Büros. Und direkt benachbart hat die Procom Invest im Juli die Erlaubnis erhalten, die beiden Gebäude des ehemaligen Sitzes der Commerzbank durch ein Neubauensemble zu ersetzen. Auch hier geht es um rund 40.000 m² BGF mit einem hohen Anteil an Büroflächen.

Nicht ganz unumstritten ist der Neubau auf dem Grundstück der City-Hochhäuser gegenüber dem Hauptbahnhof. Aug. Prien hat den Zuschlag bekommen, hier ein Neubauensemble mit knapp 50.000 m² BGF zu errichten – davon 15.000 m² Büroflächen. 2021 könnte das Projekt am Eingang zum Weltkulturerbe Kontorhausviertel fertig sein. Für alle genannten City-Projekte wird jeweils ein Investitionsvolumen von 250 Mio. bis 300 Mio. Euro genannt.

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2016



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Das 2017 fertiggestellte Geschäftshaus „Zeise 2“ in Hamburg-Ottensen.

Doch nicht allein in City und HafenCity lassen sich inzwischen große Projekte entwickeln. So haben Procom Invest und Quantum Immobilien für den britischen Kommunikationskonzern WPP eine 14.000 m² große Hamburger Dependance an der Friedensallee in Ottensen gebaut – und inzwischen verkauft. Benachbart in Bahrenfeld entwickelt Quantum Immobilien eine neue Zentrale für den Kreditversicherer Euler Hermes. Bis 2019 soll das 24.000 m² BGF große Bürogebäude fertig sein. Bereits fertig sind die beiden Bauteile des Fleet Office in der City Süd. Becken Immobilien hatte das insgesamt knapp 30.000 m² große Ensemble am Heidenkampsweg 2016 fertiggestellt, vermietet und verkauft – in direkter Nachbarschaft zur neuen Olympus-Zentrale. Das von der Zech Group entwickelte Projekt misst 48.500 m² Mietfläche, wovon Olympus zunächst 34.500 m² anmietet. Lag die Höchstmiete in der City Süd lange – scheinbar unverrückbar – bei 12 Euro/m², so werden inzwischen bis zu 16 Euro/m² erzielt. Noch darüber liegen die Büromieten in den Szene-Stadtteilen westlich der City – Altona und Ottensen.

Um die Alster herum erreicht die Miete in Neubauten fast das Niveau von City und HafenCity. In Innenstadtlagen erreicht die Neuvermietungsmiete inzwischen fast 20 Euro/m² im Mittel. In Hamburg sind die Büromieten nach Werten von bulwiengesa 2016 um gut 4 % gestiegen – der zweithöchste Wert im Metropolenvergleich. Nur in Berlin sorgte die Nachfrage sowie ein Leerstand unter 3 % im vergangenen Jahr für einen Mietenanstieg um über 16 %.

BÜRO- UND HOTELPROJEKTE IM WETTBEWERB

Trotzdem – oder gerade deshalb – werden in Hamburg jenseits der genannten Großprojekte zu wenig Neubauten oder Refurbishments im mittleren Segment – etwa bis 5.000 m² – entwickelt. Besonders private Eigentümer entlastet der sinkende Leerstand bei gleichzeitig steigenden Mieten von dem Druck, in die Modernisierung oder die Neuentwicklung des betagten Bestandes investieren zu müssen. Gleichzeitig haben die Eigentümer aufgrund der Berichterstattung klare Vorstellungen

PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

LAGE	STADTTEILE	MIKROLAGEN IN DER ENTWICKLUNG	FAKTOR	BÜROFLÄCHEN MIETE pro m²/€	EINZELHANDEL MIETE pro m²/€	TREND
CITY	Altstadt, Neustadt	Bereich Stadthausbrücke, Kontorhausviertel, Nikolaiviertel	**23 - 33**-fache Jahresmiete	**14 - 26,5**	**140 - 300**	→
HAFEN	HafenCity und Hafenrand	Baakenhafen	**23 - 29**-fache Jahresmiete	**14 - 24,5**	**25 - 50**	→
TEILMÄRKTE	Altona, Barmbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Ottensen, St. Georg, Winterhude	An der Alster, Euler-Hermes-Gelände, Fuhlsbüttler Str. (Bahnhof Barmbek), Gasstraße, Neue Große Bergstraße	**19 - 28**-fache Jahresmiete	**9 - 18,5**	**15 - 90**	→
BACKOFFICE	Hammerbrook (City-Süd), Winterhude (City-Nord)	Nordkanalstraße, Sonninstraße	**16,5 - 23,5**-fache Jahresmiete	**7 - 16**	**15 - 25**	→

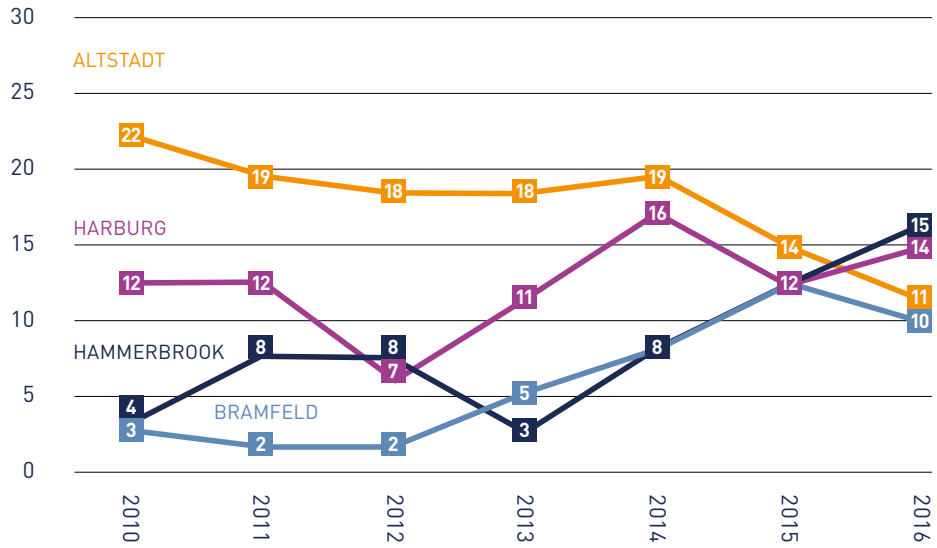
zum Wert ihrer Liegenschaft – preisliche Dimensionen, die viele Projektentwickler davon abhalten, ins Risiko zu gehen. Zudem sind parallel zu den steigenden Preisen für die Grundstücke auch die Baukosten deutlich nach oben geschnellt. Und die Mieten haben – trotz der Aufwärtstendenz – eine geringere Dynamik als die Kosten.

Hinzu kommt, dass sich viele Büroentwickler bei den Höchstgebotsverfahren um Grundstücke in wachsendem Maße der Konkurrenz von Hotelentwicklern ausgesetzt sehen – besonders in den benachbarten Stadtteilen der City, wie Hammerbrook/City Süd, Borgfelde oder Barmbek. Hamburg profitiert von starken Zuwächsen bei touristischen und Geschäftsreisen. 2016 stieg die Zahl der Übernachtungen um 5,5 % auf 13,3 Millionen. Obwohl im Monatsrhythmus neue Hotelprojekte angekündigt werden, wuchs die Zahl der Betten an Alster und Elbe im vergangenen Jahr nur um 3 %. Nachholbedarf gibt es also weiterhin. So sind Hotels inzwischen fast obligatorischer Bestandteil in Mixed-use-Projekten, wie beispielsweise dem südlichen Überseequartier, dem Esso-Quartier an der Reeperbahn oder der Fuhle 101 in Barmbek.

BEVORZUGTE LAGEN

Gespiegelt wird diese Entwicklung hin zu den Nebenlagen auch von der Statistik der Gutachterausschüsse zu den Transaktionen im Segment Büro- und Geschäftshäuser. Die Nachfrage der Investoren konzentriert sich zwar auf die City – zumindest in der mehrjährigen Betrachtung seit 2009. Hier liegt die Altstadt mit 134 Abschlüssen vor der Neustadt mit 120 Verträgen. Auf Rang drei folgt Harburg (89 Abschlüsse) vor Bergedorf (65) und Hammerbrook (61). Im vergangenen Jahr hingegen lag Hammerbrook (15) – das auch für den Backoffice-Standort City Süd steht – ganz vorn, gefolgt von Harburg (14). Erst dann folgten Alt- und Neustadt (jeweils 11) – gleichauf mit Lohbrügge und knapp vor Bramfeld (10). Wie diese peripheren Stadtteile haben auch Wandsbek und Rahlstedt seit 2013 ein deutlich gewachsenes Interesse der Investoren erfahren.

TRANSAKTIONEN IN DEN STADTTEILEN



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

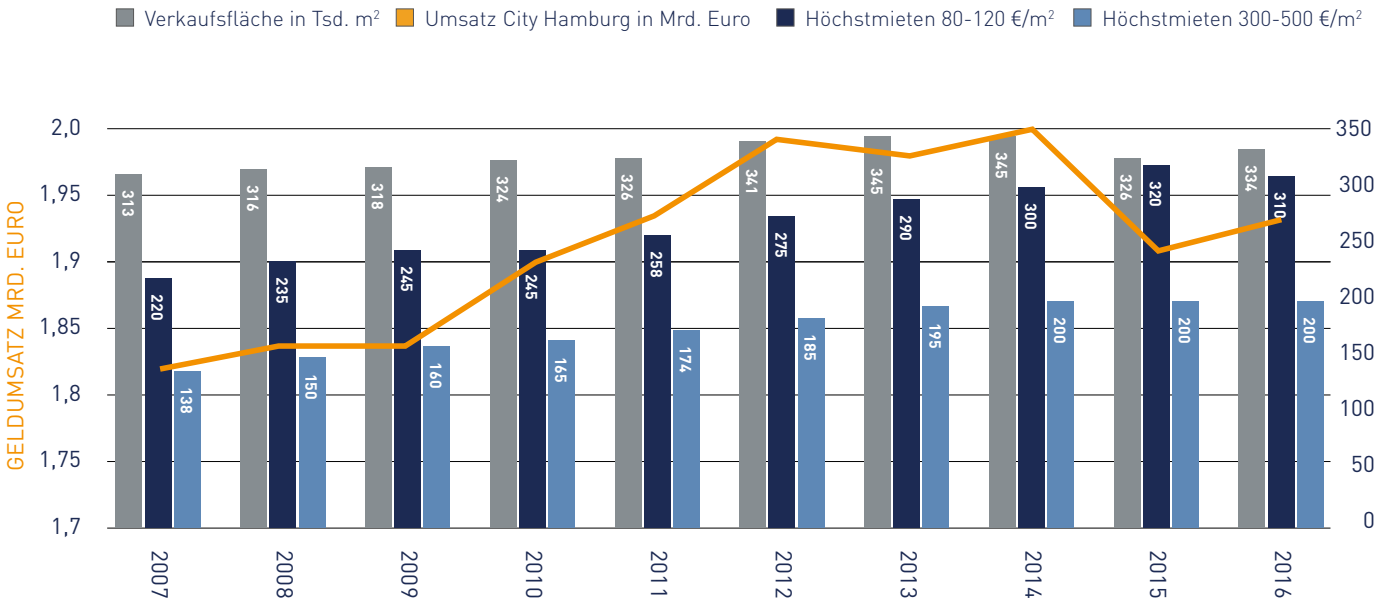
SICHERHEIT UND RENDITE

Denn getragen wird die Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt bis dato von zwei Zielstellungen: Sicherheit und Rendite. Immobilien sind im Vergleich zu Staatsanleihen weiterhin eine deutlich lukrativere Anlageoption – und mit dem Blick auf Aktien die bestimmt sicherere. Der Renditeabstand zwischen einer deutschen Staatsanleihe mit zehnjähriger Laufzeit und einer gut vermieteten, modernen Büroimmobilie in Hamburger Toplage liegt weiterhin bei über 250 Basispunkten.

Dabei hat sich die Preisrallye seit 2014 forciert. So sank die Spitzenrendite für Hamburger Büroimmobilien zwischen 2010 und 2014 lediglich von 5 % auf 4,5 %. Seit 2014 ist die Rendite auf inzwischen 3,5 % gesunken – teilweise darunter. Zieht man hier die Inflation und die Nebenkosten ab, bleibt wenig Ertrag. Daher werden die Stadtteile jenseits der City attraktiver. Hier liegen die Renditen in der Spitze noch bei über 4,5 %, und die Sicherheit wächst durch das sich weiter verknappende Büroflächenangebot. Zudem weichen viele Unternehmen auf der Suche nach günstigen Büromieten in die peripheren Stadtteile aus.

Die wachsende Zahl an Einwohnern und Büroarbeitsplätzen sorgt aktuell noch für eine steigende Nachfrage – und wahrscheinlich auch noch in den nächsten fünf bis zehn Jahren. Doch die Etablierung flexibler Arbeitsplatzmodelle in den Unternehmen sowie die demografische Entwicklung – die von der Zuwanderung auf dem aktuellen Niveau nur verlangsamt wird – werden spätestens ab 2030 zu einer deutlichen Reduzierung der benötigten Büroflächen führen. Daher stellt sich bei einer geplanten langfristigen Investition die Frage nach der Zukunftsfähigkeit von Lage und Immobilie. Die zunehmende Verbindung von Wohn- und Arbeitsumfeld wird die Nachfrage nach Büroflächen in beliebten, urban gemischten Quartieren fördern.

KENNZAHLEN DES HAMBURGER EINZELHANDELS



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

STRUKTURWANDEL IM EINZELHANDEL

Im Segment der Büro- und Geschäftshäuser ist die Bedeutung der Einzelhandelsimmobilien in den letzten Jahren gesunken – sowohl hinsichtlich des Umsatzanteils wie auch mit Blick auf die Entwicklung der Rendite. So ist die Spitzenrendite von 4,7 % im Jahr 2010 auf 3,6 % im Jahr 2015 gesunken – und verharrt seitdem dort. Damit hat das Bürosegment die Einzelhandelsimmobilien in puncto Renditeschwund „überholt". Das gilt für die Gewichtung

Nutzungsmix aus Büros, Shopping und Gastronomie im historischen Palais: Die „Stadthöfe" an der Ecke Neuer Wall/Stadthausbrücke.

beim Investmentumsatz ohnehin. Hier erreichte das Bürosegment in den vergangenen Jahren einen Anteil von über 60 %. Während Einzelhandelsimmobilien bisher immer auf dem zweiten Platz rangierten, konnten in jüngerer Zeit Hotelimmobilien oder Logistikhallen teilweise höhere Umsatzanteile erzielen. Diese Seitwärtsbewegung ist Ausdruck des Strukturwandels im Einzelhandel. Der wird von zwei Trends bestimmt: wachsende Bedeutung des Onlinehandels sowie zentraler Einkaufslagen.

Die Hamburger City hat als Einkaufsstandort in den vergangenen zehn Jahren eine unübersehbare Aufwertung erfahren. Im Rahmen von über einem Dutzend „Business Improvement Districts" (BID) investieren die Eigentümer der innerstädtischen Einkaufslagen zwischen dem BID Mönckebergstraße und dem BID Opernboulevard über 45 Mio. Euro in die Attraktivierung der Straßenräume sowie in Sauberkeit, Sicherheit und Service. Jüngstes Projekt ist das BID Mönckebergstraße mit einem Investitionsvolumen von über 10 Mio. Euro, die etwa in ein modernes Beleuchtungskonzept fließen sollen. Weitere 15 Mio. Euro sind von Stadtteil-BIDs aufgebracht worden – etwa in Wandsbek, Bergedorf oder Harburg.

Angestoßen durch diese Aufwertungen investieren Entwickler und Investoren Hunderte von Millionen Euro in neue Einkaufsdestinationen. Dafür stehen die Stadthöfe am Ende des Neuen Walls (5.000 m² Verkaufsfläche), das Projekt Alter Wall (12.000 m²), die Perle Hamburg an der Spitalerstraße (14.000 m²) oder die Kaisergalerie zwischen Große Bleichen und Bleichenfleet (3.500 m²).

Nachdem die Spitzenmiete – bisher erzielbar an Spitalerstraße und Neuer Wall – bis 2015 auf 290 Euro/m² gestiegen war, verharrt sie auf diesem Niveau. Tatsächlich wird es für Eigentümer immer schwieriger, Mieter für dieses Niveau zu finden. Der Umsatz für die aktuell etwa 340.000 m² Verkaufsfläche in der City liegt bei knapp 2 Mrd. Euro. Der City-Anteil an der Verkaufsfläche in Hamburg liegt bei nur 13 %, der Umsatzanteil bei weniger als einem Viertel. So sind – neben den oben genannten Projekten – weitere Bauvorhaben in Hamburg in der

Pipeline. Allein 2016 wurden 80.000 m² Verkaufsfläche in Hamburg fertiggestellt, etwa in der Perle Hamburg oder im W1 in Wandsbek (8.000 m²). 2017 bis 2020 sollen nach Zahlen von bulwiengesa weitere 160.000 m² auf den Markt kommen. Dazu gehören die Stadthöfe, das Projekt Alter Wall oder Fuhle 101 am Bahnhof Barmbek (8.000 m²). Und dann kommen 2021 voraussichtlich noch einmal 100.000 m² dazu – davon allein 68.000 m² Verkaufsfläche durch das südliche Überseequartier.

UMSTRITTENES SÜDLICHES ÜBERSEEQUARTIER

Diese 80.000 m² BGF für Einzelhandel plus 8.000 m² für Gastronomie stehen zwar nur für knapp ein Drittel der geplanten gut 260.000 m² BGF des Milliardenprojekts südliches Überseequartier, doch fraglos für die umstrittenste Nutzung des zentralen Quartiers im Stadtteil HafenCity. Während Handel und Eigentümer der klassischen 1a-Lagen in der City von Projekten wie Perle Hamburg, Stadthöfe oder Alter Wall eine Aufwertung und einen Umsatzzuwachs für die gesamte City erwarten, wird das südliche Überseequartier als separater Standort außerhalb der gewachsenen Einkaufslagen gesehen. Ungeachtet aller Definitionsbemühungen seitens der Entscheider in Politik und Verwaltung sowie der Entwickler von Unibail-Rodamco entsteht mit dem südlichen Überseequartier de facto eine Shoppingmall – mit 200 Ladeneinheiten. Das sind deutlich mehr als an Spitalerstraße und Mönckebergstraße (120 Läden) zusammen. Die 2.800 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage prädestinieren den Standort als One-Stop-Shopping-Destination. Die von Gutachtern erwartete Umverteilung von bis zu knapp 10 % des Umsatzes, etwa im Textilsegment, bedeutet für einige vom Onlineshopping ohnehin gebeutelte Modeanbieter einen existenzbedrohenden Verlust. Die erfolgreichen Bemühungen um eine wachsende Kundenresonanz in der City würden durch die Etablierung des Einzelhandelsstandorts südliches Überseequartier konterkariert, beklagt der Trägerverbund Innenstadt, in dem hauptsächlich Händler und Eigentümer besonders der City Ost organisiert sind. In der Tat profitiert der Einzelhandel in der Innenstadt sehr stark vom Wachs-

Umstritten bei den Händlern in der City: Das südliche Überseequartier soll das Herzstück der HafenCity werden.

tum der Touristenströme – auch von den 800.000 Passagieren, die 2017 bei den 200 Ankünften von Kreuzfahrtschiffen in Hamburg erwartet werden. Und gerade diese Kreuzfahrer sollen künftig für einen bedeutsamen Umsatzanteil im südlichen Überseequartier sorgen. Das ist für den Innenstadthandel auch deshalb ein Problem, weil der Anteil der Hamburger Flaneure an der Frequenz der City seit Jahren sinkt.

STADTTEIL-CENTER IM KOMMEN

Tatsächlich haben Gutachten ermittelt, dass Hamburger zunehmend in ihren Bezirkszentren einkaufen gehen. Die Verluste für die City wurden bislang durch zusätzliche auswärtige Besucher kompensiert.

In den vergangenen Jahren sind beträchtliche Investitionen in den Bezirkszentren geleistet worden. Mit der Marktplatzgalerie Bramfeld entstanden 2011 knapp 20.000 m² Verkaufsfläche. Das W1 bietet seit 2016 im Radius des BID Wandsbeker Markt 8.000 m² Verkaufsfläche. Aktuell wird das frühere Einkaufszentrum Langenhorner Markt von Matrix Immobilien zum Quartierszentrum LaHoMa mit 17.000 m² für Einzelhandel und Gastronomie umgebaut. Ein ähnliches Quartiersprojekt ist von Matrix auch in Jenfeld geplant. Mit dem Ikea-Citystore, der das Ikea-Sortiment seit 2014 auf 18.000 m² Verkaufsfläche konzentriert, konnte die Einkaufslage Große Bergstraße östlich des Bahnhofs Altona mit weiteren Folgeinvestitionen privater und institutioneller Investoren erfolgreich revitalisiert werden. Etabliert schon seit Jahren ist die östlich des Bahnhofs anschließende Ottenser Hauptstraße mit dem Einkaufszentrum Mercado. Auch Schanzen- und Karoviertel hat der Einzelhandel als trendigen Standort entdeckt. Das schafft Chancen für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Dabei ist zu beachten, dass etwa Anbieter, die als Onlineshop erfolgreich sind, zunehmend nach Möglichkeiten suchen, auch stationär präsent zu sein.

Gleichzeitig sorgt die Fokussierung auf Bezirkszentren jedoch für eine signifikant abnehmende Attraktivität von Laden- und Gastronomieflächen etwa an Ausfallstraßen oder in immer weniger frequentierten Nebenlagen.

REFERENZEN

EIMSBÜTTEL | Wohn- und Geschäftshaus im Portfolio

BARMBEK-NORD | Wohn- und Geschäftshaus im Portfolio

UHLENHORST | Wohn- und Geschäftshaus im Portfolio

TORNESCH | Wohnungspaket

EIMSBÜTTEL | Mehrfamilienhaus

FARMSEN-BERNE | Entwicklungs-grundstück

BILLSTEDT | Mehrfamilienhaus

OTTENSEN | Mehrfamilienhäuser

OTTENSEN | Wohn- und Geschäftshaus

SCHNELSEN | Mehrfamilienhaus

LÜBECK | Büro- und Geschäftshaus

BORGFELDE | Mehrfamilienhaus

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