# MARKTBERICHT IMMOBILIEN-INVESTMENTS IN HAMBURG **2011**

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

# MARKTBERICHT ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Nachrichten über die Entwicklungen am Zinshausmarkt, insbesondere in Hamburg, haben euphorischen Charakter. Von Boom ist die Rede, zweistelligen Preissteigerungen oder überhaupt von Rekordpreisen. Richtig daran ist, dass die Preissituation im Vergleich zum Vorjahr ein neues Niveau markiert. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise haben sich 2010 um knapp 17 % auf rund 1.600 Euro erhöht. Das gesamte Transaktionsvolumen stieg im Jahr 2010 auf 886 Millionen Euro, ein Plus von 29 %. Insgesamt wurden mit 459 Objekten rund 19 % mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als noch im Jahr 2009. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor, d. h. die Relation von Nettomiete zum Kaufpreis, expandierte von 15,4 auf 16, sodass sich der anfängliche Zinssatz entsprechend ermäßigte.

Blickt man in die Vergangenheit, hat sich jedoch nicht ganz so viel geändert. Regelmäßig wechselten in Hamburg zwischen 350 und 450 Zinshäuser pro Jahr den Besitzer; nur die Ausnahmejahre 2006 und 2007 ragen heraus, die jedoch durch die finanzgetriebenen Investitionen ausländischer Investoren geprägt waren. Es scheint damit eine gewisse Normalität am Markt zurückgekehrt zu sein.

Die erneute Vertrauenskrise der Finanzmärkte in die Schulden- und Währungspolitik der USA und Europas verstärkt gleichwohl den Trend vermehrter Investitionen in „Betongold". Insbesondere die institutionellen Anleger, die in großvolumigere Anlageobjekte investieren, haben ihre Immobilien-Investmentquoten erhöht. Hamburg mit seiner breiten Wirtschaftsstruktur bleibt dabei ein herausragendes Investitionsziel. Anlagen in Geschäftshäuser mit hohem Büro- und/oder Ladenflächenanteil erscheinen sehr attraktiv, da Hamburg mit seinem Weltstadtcharakter Unternehmen anzieht, die großvolumig Büro- oder Ladenflächen mieten. Wie auch bei den überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Zinshäusern ist das Angebot vielfach zu gering, sodass auch wegen der anhaltend geringen Kapitalmarktzinsen höhere Kaufpreisfaktoren, d. h. höhere Preise akzeptiert werden dürften.

Als Korrektive im Markt erweisen sich aber ein gleichwohl nüchterner kaufmännischer Blick auf die Investitionsmöglichkeiten und die gleichzeitig steigenden Anforderungen der Banken an den notwendigen Eigenkapitaleinsatz. Nicht jede Preisforderung wird akzeptiert. Ob nun der richtige Zeitpunkt zum Verkauf oder etwa auch zum Kauf von Zinshäusern in Hamburg gekommen ist, hängt vom Einzelfall ab, von der Lage, vom Zustand, dem Mietniveau und der individuellen Situation der Investoren. Dies alles sollte intensiv geprüft werden. Gern stehen wir für eine Beratung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

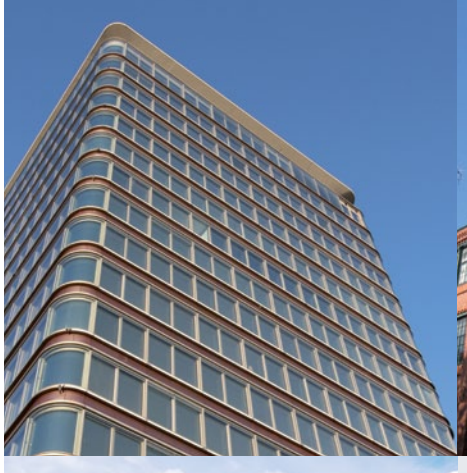
Ihr ZINSHAUSTEAM & KENBO

# HAMBURGER ZINSHAUSMARKT BIETET IDEALE KAPITALANLAGEN

## FUNGIBILITÄT DEUTLICH GEWACHSEN

## SEHR GUTER WERTEERHALT MIT SEHR HOHEM WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

## SELBST LANGFRISTIG KEINE RÜCKSCHLÄGE ZU ERWARTEN



Der Hamburger Markt für Zinshäuser bewährt sich beim Rückblick auf die Turbulenzen der letzten fünf Jahre vor allem dadurch, sichere, werterhaltende und im Wert steigende Kapitalanlagen zu bieten. Die wichtigste Grundlage bildet ein nicht nur stabiles, sondern deutlich anziehendes Niveau der Wohnungsmieten. Die gleichzeitig ungebrochen hohe Nachfrage nach Neuinvestitionsmöglichkeiten, die befördert wird durch die unkalkulierbare Lage an den Finanz- und Währungsmärkten, hat zudem die früher kritisierte Fungibilität deutlich verbessert. Wer sich aktuell von Zinshäusern in Hamburg trennen will, findet in der Regel sehr rasch Käufer. Für gute Objekte in bevorzugten Lagen hat sich die Vermarktungsdauer auf wenige Wochen reduziert.

Auch langfristig bietet die Freie und Hansestadt Hamburg Investoren hohe Chancen auf eine sichere und sich im Wert verbessernde Kapitalanlage. Zinshäuser haben sich vor allem bei privaten Kapitalanlegern zu einem festen Bestandteil ihrer Vermögensanlagen entwickelt, vielfach bilden sie sogar den Kern des Vermögens. Das Angebot hat sich seit den Jahren 2008/2009 zwar etwas verbessert, ist gleichwohl unverändert zu knapp, um die Nachfrage ausreichend bedienen zu können. Diese Situation und zugleich die Aussicht auf eine unverändert gute Entwicklung des Marktes führen zu einem weiter steigenden Niveau der Preise, sowohl bezogen auf die Quadratmeter als auch bezogen auf die Kaufpreisfaktoren, d.h. die Relation von Jahresnettomiete zum Kaufpreis. Investoren akzeptieren angesichts weiter niedriger Kapitalmarktzinsen höhere Faktoren, auch wenn sich angesichts des restriktiven Finanzierungsverhaltens der Banken der Eigenkapitaleinsatz tendenziell erhöht.

# MAKRO-TENDENZEN

Die schwere Finanz- und Wirtschaftskrise, bereits 2007/2008 ausgelöst durch überbewertete Immobilien insbesondere in den USA, findet inzwischen seine Fortsetzung in einer tendenziellen Überschuldung der wichtigsten Industrieregionen. Europa und die USA sind gleichzeitig betroffen, wobei insbesondere die Unfähigkeit der politisch Verantwortlichen sowie die sich gegenseitig aufhebenden politischen Interessen eine massive Vertrauenskrise in den weltweiten Finanzmärkten ausgelöst hat. Die Ressourcen zur Behebung einer nächsten Wirtschaftskrise – insbesondere bei einer sich möglicherweise abkühlenden Konjunktur – sind äußerst begrenzt bzw. für viele Staaten gar nicht mehr gegeben.

Es ist nicht absehbar, wie sich die Krise weiterentwickelt und welche Folgen eine Ausweitung der Vertrauenskrise haben wird. Sollten die schlimmsten Befürchtungen wahr werden, nämlich dass sich die Finanzkrise zu einer nicht mehr zu behebenden Weltwirtschaftskrise ausweitet, lässt sich selbst heute nicht sagen, welche Auswirkungen dies auf verschiedene Kapitalanlageformen haben wird. Sicher erscheint bezogen auf den Markt der Hamburger Zinshäuser nur, dass auch in Zukunft gewohnt werden muss und dass dafür ein Mietzins zu entrichten sein wird.

Als ziemlich sicher gilt die Entwicklung an den Zinsmärkten. Angeführt von der US-Notenbank haben die Zentralbanken in der ganzen Welt so gut wie keine Chance mehr, die Zinsen anzuheben, selbst dann nicht, wenn die Inflationsgefahren massiv werden sollten. Allein die US-Notenbank hat angekündigt, den Zentralbankzins auf Sicht von zwei Jahren so niedrig wie heute zu halten, d. h. tendenziell bei 0 %. Investitionen in Assets, die eine kontinuierliche und vergleichsweise sichere Einnahme bieten und sich höher als null verzinsen, werden damit weiterhin im Fokus der Investoren bleiben. Sachwerte, wie Edelmetalle und Immobilien, genießen erste Priorität.

Neben diesen generellen Einflüssen sprechen weitere Faktoren für Investitionen in Zinshäuser bzw. für deren gute Verzinsungsmöglichkeiten.

## AUSWIRKUNGEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS

Die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen wie Hamburg steigt weiter. Das Angebot an Arbeitsplätzen zieht die jüngere Generation an; ältere Menschen suchen vermehrt in besten Innenstadtlagen komfortable Wohnimmobilien, um von den reichhaltigen Angeboten der Hansestadt zu profitieren. Wachsender Wohlstand und eine wachsende Zahl an Single-Haushalten erhöhen den Mehrbedarf an Wohnraum. So stieg in Hamburg allein im Jahr 2010 die Zahl der Ein-Personen-Haushalte um 1,5 %-Punkte auf 53 %.

## NEUE ZIELVEREINBARUNGEN IN DER WOHNUNGSBAUPOLITIK

Das Angebot an neuem Wohnraum ist begrenzt, die Neubautätigkeit ist in den vergangenen 15 Jahren stetig gesunken. Inzwischen versucht jedoch die Politik, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. In Hamburg hat die neue Bürgerschaft den Plan, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu schaffen. Das wäre das Doppelte von dem, was in den letzten Jahren gebaut wurde. Aufgrund von beschleunigten Genehmigungsverfahren, insbesondere von bereits im Verfahren befindlichen Großbauprojekten, konnte die Zahl der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2011 auf knapp 3.200 Wohneinheiten erhöht werden (in 2010 wurden insgesamt nur 4.129 Wohnungen genehmigt). Es ist jedoch fraglich, ob sich diese Zahlen fortsetzen lassen. Es fehlt in ganz Hamburg an Grundstücken bzw. Möglichkeiten, die anvisierten Volumina auch nur mittelfristig zu erreichen.

Die genannten Faktoren bewirken, dass sich Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt nicht einpendeln werden, sondern die Nachfrage weiterhin nicht voll befriedigt werden kann, was letztlich zu weiteren Mietsteigerungen führen wird.

## WEITER STEIGENDE WOHNUNGSMIETEN IN HAMBURG

Die Lage am Hamburger Wohnungsmarkt ist jedenfalls unverändert. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Stabilität, der ansteigenden Bevölkerungszahlen und einem vergleichsweise hohen Einkommensniveau steigen die Wohnungsmieten bereits seit vielen Jahren kontinuierlich. Allein im zweiten Halbjahr 2010 erhöhten sich die Angebotsmieten um 3 % auf durchschnittlich 10,45 Euro je Quadratmeter. Das Institut empirica hat einen Anstieg der Wohnungsmieten seit dem Jahr 2000 bis zum dritten Quartal 2010 um 23 % verzeichnet. Untersuchungen verschiedener Institute, von Maklern und Medien zeigen, dass bis zum Redaktionsschluss dieser Analyse die Mieten bei Neuvermietungen im Jahresvergleich zweistellig zulegen.

# MARKT- UND PREISTENDENZEN

Der Markt für Hamburger Zinshäuser hat seine hohe Attraktivität, insbesondere nach der Finanz- und Wirtschaftskrise, in 2010/2011 erneut unter Beweis gestellt. Das Transaktionsvolumen ist 2010 wegen der kräftigen Preissteigerungen auf 886 Millionen Euro (plus 29 %) gestiegen. Mit 459 transferierten Zinshäusern wurde die Obergrenze des Normalniveaus der letzten 10 bis 15 Jahre erreicht. Der Markt wurde und wird wesentlich bestimmt von privaten Investoren, die gezielte Direktinvestitionen den zunehmenden Fondsangeboten vorziehen. Institutionelle Investoren waren und sind in der Minderzahl. Gleichzeitig hat sich das Interesse aus dem Ausland wiederbelebt.

Eine wachsende Zahl der Nachfrager kommt erneut aus Skandinavien, aber auch aus Österreich. Mangels eines ausreichenden Angebots und wegen Rekordpreisen werden zunehmend Objekte auch außerhalb der bevorzugten Wohnlagen gesucht. So bewegt sich die Nachfrage vom Zentrum der Hansestadt ausgehend zunehmend in alle Himmelsrichtungen. Das hat zur Folge, dass selbst in mittleren, einfachen und sogar schwachen Lagen die Preise und Kaufpreisfaktoren anziehen.

Aus dem Neubau ist unverändert kaum Angebot für Kapitalanleger zu erwarten, weil die meisten Neubauten direkt in den Markt für Eigennutzer gehen. Viele Neubauten rechnen sich für einen Großteil der Anleger auch immer weniger, da die gestiegenen Grundstückspreise und hohen Baukosten nur sehr schwach verzinste Anlagemöglichkeiten ergeben. Gleichwohl werden vermietete Neubau-Wohnanlagen insbesondere von institutionellen Investoren nachgefragt. Diese Investoren begnügen sich mit eher niedrigen Einstiegsrenditen, setzen aber auf den kaum anfallenden Reparaturaufwand bei Neubauten und auf das attraktive Mietniveau.

# STARK STEIGENDE PREISE

Die Preise für Zinshäuser sind deutlich gestiegen, erkennbar insbesondere an den im Durchschnitt um 17 % auf rund 1.600 Euro gestiegenen Quadratmeterpreisen. In den bevorzugten Lagen waren Anstiege um über 20 % zu verzeichnen; selbst in schwachen Lagen expandierten die Preise in einer ähnlichen Größenordnung. Hier wirkt sich der stabile bis anziehende Markt für selbst genutzte Eigentumswohnungen aus und neuerdings auch der Markt für ETW zur Kapitalanlage. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor bei Zinshäusern erhöhte sich von 15,4 auf 16.

Die Hamburger Politik reagiert auf die Preissteigerungen mit akklamatorischen „Programmen", etwa der bloßen Erklärung, so schnell wie möglich 6.000 neue Wohnungen im Jahr zu schaffen. Angewiesen ist der Senat dabei allerdings auf private Investitionen, auf ausreichende Grundstücke und auf Rahmenbedingungen, die insbesondere die Investition in den Mietwohnungsbau fördern können.

In der Wirklichkeit fehlen diese Voraussetzungen. Hinzu kommt, dass andere politische Programme die Investition in neue Wohnungen eher hemmen. Dazu zählen die bereits verabschiedeten Erhaltungsverordnungen. Ferner sollen für zahlreiche Bezirke erneut Erhaltungsverordnungen erlassen werden, die eine Aufteilung verhindern sowie so genannte Luxussanierungen bzw. umfangreiche Modernisierungen und damit verbundene Mieterhöhungen unterbinden sollen. Erhaltungsverordnungen werden vom Hamburger Senat bereits für St. Georg und das Osterkirchenviertel in Ottensen befürwortet. Aktuell werden entsprechende Untersuchungen für das Schanzenviertel, St. Pauli und Altona-Altstadt unternommen.

## ERHALTUNGSVERORDNUNGEN UNTERGRABEN INVESTITIONEN IN KLIMASCHUTZZIELE

Sollten die Erhaltungsverordnungen in diesem Ausmaß verhängt werden, so ist von erheblichen Verwerfungen in den betroffenen lokalen Märkten auszugehen, die alles andere bewirken als die Schaffung von neuem Wohnraum. Die mit politischen Mitteln künstlich eingefrorene Mietenentwicklung würde zu einem Unterlassen auch zum Standard zählender Modernisierungen führen. Selbst die gewollten Investitionen zur Schaffung eines neuen energetischen Standards würden unterbunden, was dann mit der sich verschärfenden bundesweiten Gesetzgebung zur entsprechenden Modernisierung aller Immobilien im Widerspruch stehen würde.

## STEUERFREIHEIT BEI GEWINNEN NACH 10 JAHREN HALTEDAUER UNSICHER

Die Unsicherheiten in der Politik und vor allem der angesichts angeschwollener Staatsverschuldung und zum Teil dramatisch gesunkener Einnahmen bestehende politische Wankelmut könnten den Markt auch von anderer Seite deutlich beeinflussen. Es muss jederzeit erwogen werden, dass die Politik die noch verbliebenen Steuervorteile bei Immobilien kassiert, insbesondere die im Verkaufs- und Gewinnfall noch bestehende Steuerfreiheit bei Haltedauern von mehr als 10 Jahre. Wer also Immobilien länger hält als 10 Jahre, sollte durchaus prüfen, ob nicht doch ein Verkauf sinnvoll sein könnte.

## ERHÖHTER MODERNISIERUNGSBEDARF DURCH ATOMKRAFTAUSSTIEG

Die Sensibilität für den Energiehaushalt der Zinshäuser hat bereits in den vergangenen Jahren angesichts drastisch steigender Energiepreise zugenommen. Objekte, die über inzwischen als Standard geltende Ausstattungen verfügen (Vollwärmeschutz, neue Fensterklassen, neue Heizungsanlage) erzielen höhere Faktoren. Die Anfang 2008 eingeführten Energieausweise hingegen werden als gesetzliche Vorschrift registriert, haben aber auf die Preisfindung unverändert noch keinen relevanten Einfluss.

Einen neuen und voraussichtlich sehr starken Impuls für die künftige Immobilienmarktentwicklung generell bedeutet der im Frühjahr 2011 beschlossene Ausstieg aus der Atomkraft. Es ist davon auszugehen, dass die Politik angesichts wachsender Energieeinsparerfordernisse den Zwang zur Investition in die Energetik der Immobilien forcieren wird. Hauseigentümer sollten ohnehin rechtzeitig Modernisierungspotenziale ausloten und nutzen. Qualitativ bessere Wohnungen lassen sich besser vermieten und erreichen insgesamt einen höheren Wert. Auch Objekte in wenig gefragten bis sogar in schlechten Lagen können sich einer guten Nachfrage erfreuen, wenn sie einen hohen Modernisierungsgrad aufweisen.

## TOP-LAGE

Zinshäuser werden unverändert am stärksten in den Toplagen Hamburgs gefragt und können dort aber auch am wenigsten angeboten werden. Angesichts der nicht zu befriedigenden Nachfrage haben sich die Preise im Jahresvergleich erneut deutlich erhöht. Unverändert werden Spitzenpreise akzeptiert, wobei inzwischen die Preistendenz sogar noch weiter nach oben weist. Besonders gefragt sind „problemlose" Objekte, das heißt Häuser mit optimalen Grundrissen, in einem guten Erhaltungszustand und mit einem guten Mietniveau, das noch Spielraum nach oben bietet. Ein nicht ausreichender energetischer Standard wird als Chance begriffen, Modernisierungsinvestitionen (Vollwärmeschutz, neue Fenster) nachzuholen, um so im Rahmen der Miethöhegesetzgebung eine attraktive Verzinsung zu erzielen.

## GUTE LAGE

Eine sehr hohe Nachfrage besteht auch nach Objekten in den guten Lagen, die eine gute Qualität sowie hohes Mietsteigerungspotential aufweisen. Doch auch hier ist das Angebot viel zu knapp, um der Nachfrage Herr zu werden.

## TRENDLAGE

In Hamburg haben selbst Trendlagen Tradition. Die Trendbezirke St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel oder St. Georg haben sich immer mehr zu bereits etablierten Lagen entwickelt, sodass spekulativ eingestellte Investoren nach neuen Entwicklungsarealen Ausschau halten.

Da sich außerdem die Nachfrage mangels Angebot zunehmend außerhalb der zentralen Lagen rund um die Alster hin in neue Bezirke orientiert, kommt es tendenziell zu einer gewissen Aufweichung der Lagekategorien. So scheint sich inzwischen auch Barmbek zu einer Trendlage zu entwickeln, da es dorthin immer mehr junge Menschen aufgrund einer noch vergleichsweise günstigen Mietenentwicklung drängt. Ähnliches gilt für Lagen wie Lokstedt oder Groß Borstel und Fuhlsbüttel.

Besonders deutlich im Kommen ist der Süden Hamburgs. Vieles spricht dafür, dass die Investoren den vom Senat verfolgten „Sprung über die Elbe“ wagen, um in den Bezirken Harburg, Wilhelmsburg, Rothenburgsort oder Veddel zu investieren. Diese Bezirke grenzen im Süden an den Hafen und sollen stärker an die Hamburger City angebunden werden. 2010 wurden im Bezirk Harburg 32 (Vorjahr 17) Zinshäuser verkauft, zugleich der Spitzenwert unter allen Hamburger Bezirken. In Harburg entwickelt sich zum Beispiel rund um den alten Harburger Hafen eine Art Canary Wharf im Kleinen mit neuer Wohnarchitektur in den für Gewerbebetriebe stillgelegten Kanälen, Restaurants oder innovativen Bürokonzepten, die die Lage deutlich beleben.

## MITTLERE LAGE

Die mittleren Lagen in Hamburg profitieren inzwischen ebenfalls von der sehr starken Nachfrage und von der Erwartung, dass sich auch dort die Mieten weiter erhöhen werden. Nach unserer Einschätzung sind auch in den kommenden Jahren deutliche Mietsteigerungen zu erwarten, wenn die fraglichen Objekte ein gutes Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau aufweisen. Zu den normalen Lagen rechnen wir u. a. noch die Bezirke Barmbek-Nord, das südliche Eimsbüttel, Wandsbek, Altona, Fuhlsbüttel, Rahlstedt, Stellingen etc.

## EINFACHE UND SCHWACHE LAGE

In den einfachen und schwachen Lagen der Hansestadt verzeichnen wir weiterhin reges Interesse insbesondere von strategisch orientierten institutionellen Anlegern und Fondsgesellschaften, die gern zu Objekten mit durchschnittlich niedrigeren Quadratmeterpreisen, aber höheren Mietrenditen greifen. Allerdings bietet der Hamburger Markt diesen Investoren selbst in den einfachen und schwachen Lagen derzeit nur wenige Möglichkeiten, sodass sich auch hier die Preise erhöhen.

# PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

| LAGE-KATEGORIE | FAKTOR | PREIS PRO M² NETTOWOHNFLÄCHE IN EURO | ENTWICKLUNG |
|---|---|---|---|
| **TOP-LAGE**<br>Harvestehude, Rothenbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd), Blankenese, HafenCity | 19 – 23fache Jahresmiete | 2.500 – 3.500 | ↗ |
| **GUTE LAGE**<br>Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, Eimsbüttel (Nord), Ottensen | 17 – 20fache Jahresmiete | 2.000 – 2.500 | ↗ |
| **TRENDLAGE**<br>St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel, St. Georg, Bahrenfeld, Barmbek | 15 – 18fache Jahresmiete | 1.300 – 2.100 | ↗ |
| **MITTLERE LAGE**<br>Eimsbüttel (Süd), Wandsbek, Altona, Lokstedt, Fuhlsbüttel | 14 – 17fache Jahresmiete | 1.200 – 1.900 | ↗ |
| **EINFACHE LAGE**<br>Hamm, Horn, Billstedt, Harburg | 11 – 14fache Jahresmiete | 1.000 – 1.600 | ↗ |
| **SCHWACHE LAGE**<br>Wilhelmsburg, Rothenburgsort, Süderelbe, Veddel | 10 – 13fache Jahresmiete | 800 – 1.200 | ↗ |

## HAMBURG IM STÄDTERANKING AUF PLATZ 3

### KAUFPREIS WOHNUNG (EURO/M²)

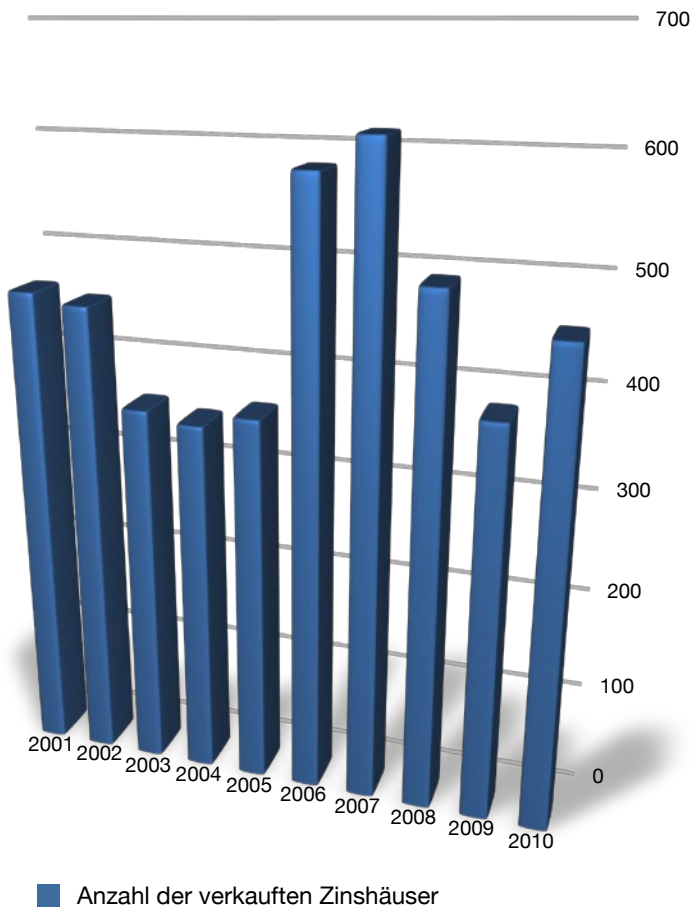
| STADT | DURCHSCHNITT | GUTE LAGE | MITTLERE LAGE | EINFACHE LAGE |
|---|---|---|---|---|
| MÜNCHEN | 3.400 | 4.200 | 3.300 | 2.500 |
| FRANKFURT M. | 2.400 | 3.600 | 2.600 | 1.900 |
| HAMBURG | 2.300 | 4.000 | 2.500 | 1.700 |
| STUTTGART | 2.100 | 2.700 | 2.100 | 1.600 |
| DÜSSELDORF | 2.050 | 3.300 | 2.100 | 1.400 |
| KÖLN | 1.700 | 3.200 | 1.800 | 950 |
| BERLIN | 1.500 | 2.900 | 1.550 | 800 |
| DRESDEN | 1.450 | 1.900 | 1.500 | 1.000 |
| NÜRNBERG | 1.450 | 2.300 | 1.500 | 1.000 |
| HANNOVER | 1.250 | 2.200 | 1.300 | 800 |

### KALTMIETE WOHNUNG (EURO/M²)

| STADT | DURCHSCHNITT | GUTE LAGE | MITTLERE LAGE | EINFACHE LAGE |
|---|---|---|---|---|
| MÜNCHEN | 11,6 | 14,5 | 12,0 | 10,4 |
| FRANKFURT M. | 9,5 | 13,7 | 10,2 | 8,5 |
| HAMBURG | 8,7 | 13,5 | 9,3 | 7,3 |
| STUTTGART | 8,8 | 10,0 | 8,9 | 7,9 |
| DÜSSELDORF | 8,2 | 11,6 | 8,5 | 7,4 |
| KÖLN | 7,8 | 10,2 | 8,2 | 6,0 |
| BERLIN | 6,4 | 9,9 | 6,8 | 5,1 |
| DRESDEN | 5,9 | 7,5 | 5,9 | 4,5 |
| NÜRNBERG | 7,0 | 8,8 | 7,3 | 6,7 |
| HANNOVER | 6,2 | 7,9 | 6,1 | 5,5 |

Quelle: Wirtschaftswoche 4. 2011

## HAMBURGER MARKT FÜR ZINSHÄUSER



# INVESTMENT-MARKT HAMBURG

Die hohe Attraktivität der Hansestadt, vor allem die Entwicklung zu einer weiter wachsenden Metropole verbunden mit der aktuell noch guten Konjunktur, haben das Interesse von Investoren insbesondere an Immobilien zur Büro- und Ladenflächenvermietung gesteigert. Jüngste Studien, u. a. im Wirtschaftsmagazin „Wirtschaftswoche" veröffentlicht, geben den Investoren Recht, denn sie positionieren Hamburg hinsichtlich seiner Standortqualität, seiner Dynamik und der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze sowie den weiteren Zukunftsaussichten bereits zum zweiten Mal hintereinander auf Rang eins.

Im Jahr 2011 dürfte das Transaktionsvolumen, gemessen an den Zahlen des ersten Halbjahres, das Niveau der bisherigen Rekordjahre 2006 und 2007 erreichen. Allein im ersten Halbjahr wurden Investmentobjekte um rund 1,3 Milliarden Euro transferiert und damit etwa dreimal mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres

# ANZIEHENDE BÜROFLÄCHENVERMIETUNG

Die insgesamt gute Konjunktur in 2010 und auch im ersten Halbjahr 2011 hat sich bereits positiv auf die Entwicklung des Hamburger Büroflächenmarktes niedergeschlagen. Unternehmen beurteilen ihre Geschäftsentwicklung besser, was sie vermehrt zu Neuanmietungen bzw. entsprechenden Expansionen veranlasst. Die noch zu Beginn des Jahres 2010 rückläufige Vermietung von Büroflächen hat weiter zugenommen, allein im ersten Halbjahr 2011 um etwa 20 % auf über 220.000 Quadratmeter. Insbesondere in der HafenCity lief die Vermietung in dem genannten Zeitraum sehr gut. Mit über 60.000 Quadratmeter Neuvermietung von Büroflächen zeigte das Areal erneut einen Spitzenwert unter den Hamburger Bürolagen und erreichte ein Plus von über 30 %.

Die Leerstandsquote konnte sich insgesamt ermäßigen, ist allerdings mit rund 9 % (Vorjahr ca. 10 %) noch immer sehr hoch. Damit stehen mehr als 1,1 Millionen Quadratmeter in der Hansestadt leer. Dennoch hat die wieder regere Nachfrage für ein anziehendes Mietenniveau gesorgt. So erhöhte sich die Miete für ein Büro im Durchschnitt auf etwa 13,50 bis 14,00 Euro/Quadratmeter und war damit um etwa einen halben Euro höher als 2010. Auch die Spitzenmiete stieg erstmals wieder, nämlich auf über 23 Euro/Quadratmeter. Dieser Spitzenwert findet sich allerdings nur bei weniger als 2 % des gesamten Vermietungsmarktes.

Ob die erhöhte Dynamik am Büroflächenmarkt anhält, hängt sicher von der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab. Sollte es aufgrund der Vertrauenskrise an den Finanzmärkten zu einer Abkühlung in der Weltwirtschaft kommen, würde Hamburg als internationale Drehscheibe erneut getroffen. Schon jetzt äußern Reeder und Hafenbetriebe Sorgen über die weitere Entwicklung. Noch allerdings sollte die rege Nachfrage aus den letzten Monaten für eine weiterhin aufwärts gerichtete Entwicklung an den Hamburger Büroflächenmärkten sorgen.

# HOHE NACHFRAGE NACH EINZELHANDELSFLÄCHEN IN GUTEN LAGEN

Die auch gute Konsumkonjunktur in Hamburg, durch deutlich steigende Touristenzahlen zusätzlich gestützt, sorgt für eine gesteigerte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen vor allem in den 1-a-Lagen der City sowie nach strategisch gut positionierten Flächen in den Stadtteillagen. Zu den Hauptnachfragern zählen internationale Einzelhandelsunternehmen, darunter solche, die bisher noch nicht oder noch nicht in ausreichender Form in Hamburg vertreten waren, wie zum Beispiel die Firma Apple, die eine strategisch wichtige Fläche am Jungfernstieg gemietet hat, oder die Textilmarke Abercrombie & Fitch (Fläche in „Alter Post"). Leider ist das Angebot gerade in diesen Lagen nicht ausreichend, sodass es tendenziell zu weiter leicht anziehenden Mieten kommt. Die Spitzenmiete hat sich in den letzten fünf Jahren um etwa 20 % auf 240 Euro/Quadratmeter erhöht. Vor diesem Hintergrund sind Investoren auch sehr an dem Erwerb von Geschäftshäusern mit einem Anteil von Einzelhandelsflächen interessiert, soweit diese sich in guten Lagen der City und der Stadtteile befinden.

# PREISSPIEGEL FÜR INVESTMENT-OBJEKTE

| LAGE | BÜROFLÄCHEN-MIETE PRO M² IN EURO | EINZELHANDELSFLÄCHEN-MIETE PRO M² IN EURO | FAKTOR | ENTWICKLUNG |
|---|---|---|---|---|
| **CITY**<br>Altstadt, City-Ost, City-West | 12 – 23 | 80 – 220 | 16 – 21,5 | ↗ |
| **HAFEN**<br>HafenCity und Hafenrand | 15 – 22 | 25 – 60 | 16,5 – 19,5 | → |
| **STADTTEILE**<br>Winterhude, Eppendorf, Blankenese, Eimsbüttel, Schanzenviertel | 12 – 16 | 15 – 80 | 14,5 – 21 | ↗ |
| **BACKOFFICE**<br>City-Nord, City-Süd | 9 – 13 | 15 – 25 | 13 – 16,5 | → |

ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG · Bernhard-Nocht-Str. 99 · 20359 Hamburg
Tel. +49 (40) 411725 - 0 · zentrale@zinshausteam-kenbo.de · www.zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS