ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG

MARKTBERICHT 2014

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

INDEX

ZINSHÄUSER

Der Hamburger Zinshausmarkt 4

Hohe Preise treiben Umsätze mit Zinshäusern auf Rekordhoch 4

In 2013 mehr Transaktionen in bevorzugten Lagen 4

Zu wenig Angebote in fast allen Stadtteillagen 4

Entwicklung in 2014 6

Imagewandel für ehemals weniger begehrte Lagen 7

Preisspiegel für Bestandsobjekte 8

Künftige Entwicklung in Hamburg – „Mehr Stadt in der Stadt" 9

Neues Zentrum der städtebaulichen Entwicklung 10

Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt – Einflussfaktoren 11

Baualtersklassen mit günstigen Mieten unter Druck der „Mietpreisbremse" 11

Entwicklung des Wohnflächenbedarfs 12

Hamburger wohnen gern großzügig 13

Erhaltungssatzungen behindern Wohnrauminvestitionen 14

Referenzen 15

GEWERBE-INVESTMENT

Gewerbe-Investment in Hamburg 16

Transaktionsvolumen mangels ausreichenden Angebots in 2013 rückläufig 17

Kräftige Zunahme des Transaktionsvolumens im laufenden Jahr 2014 19

Stabiler Umsatz am Büroflächenmarkt 20

Ladenflächenmieten auf kontinuierlich hohem Niveau 21

Preisspiegel für Gewerbe-Investment-Objekte 22

Referenzen 23

Bildnachweis: Andreas Vallbracht/prachtvoll.de · Christoph Bellin/bildarchiv-hamburg.de · Arne Hoffmann/arnehoffmann.de · Alfonso de Tomas/shutterstock.com · Nicole Brothanek/bildunion.de · Photoamateur/istockphoto.com

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

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Wirtschaft ist zu 50 Prozent Psychologie. Das meinte einst der „Vater des Wirtschaftswunders" und spätere Bundeskanzler Ludwig Erhard. Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangte der berühmte Ökonom John Maynard Keynes, der sagte: „Märkte werden durch animalische Geister bewegt, nicht durch die Vernunft." Dass diese Einschätzungen nicht ganz von der Hand zu weisen sind, belegen heute zahlreiche Studien und Analysen, die im Studium der Wirtschaftspsychologie betrieben werden. Was für die gesamte Wirtschaft gilt, ist auch in dem bedeutenden Teil der Immobilienwirtschaft erkennbar. Denn die teilweise rasante Aufwärtsentwicklung an den Immobilienmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, hat die Politik animiert, an einer sensiblen Stelle einzugreifen.

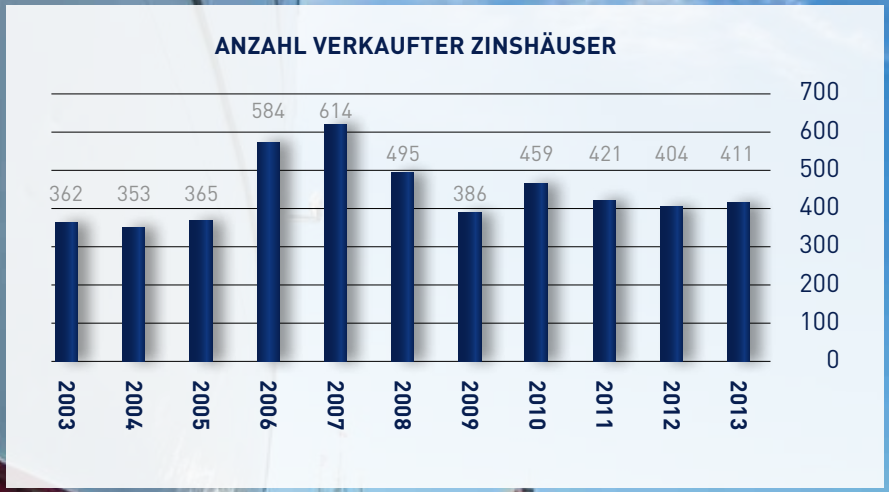
Erneut wird versucht, der Entwicklung des Marktes mit regulatorischen Eingriffen, die tief in die Eigentumsrechte der Immobilieninhaber und Investoren reichen, Einhalt zu gebieten. In Hamburg beschneiden bereits immer mehr Erhaltungssatzungen die Gestaltungs- und Investitionsmöglichkeiten der Hauseigentümer. Bundesweit soll zudem eine „Mietpreisbremse" dafür sorgen, dass vor allem in den begehrtesten Lagen der Städte die Entwicklung der Mieten gestoppt wird. Bis heute ist nicht klar, welche Regelungen getroffen werden oder ob es überhaupt zu den Maßnahmen kommt, die derzeit aufgrund aktueller Gesetzesvorlagen diskutiert werden. Doch schon allein die Diskussion beeinflusst die „Psychologie" und schließlich die Erwartungen an die künftige Entwicklung des Mietwohnungsmarktes. Für den Hamburger Markt der Anlageimmobilien, vor allem der Zinshäuser, bedeutet dies, dass die Erwartungen an die weitere Mietpreisentwicklung gedämpft werden und die Bereitschaft gesunken ist, noch höhere Kaufpreisfaktoren als die derzeit erzielbaren beim Ankauf von Objekten zu akzeptieren.

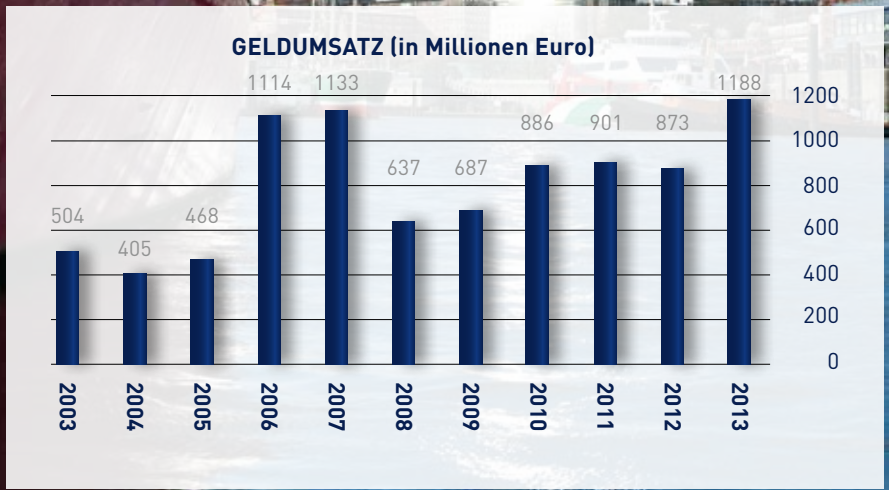
Eine „negative Psychologie" senkt zudem die Bereitschaft, in bestehende Objekte zu investieren oder sich möglicherweise weiterhin verstärkt dem unverändert benötigten Neubau zuzuwenden. Dabei haben die Maßnahmen der Hamburger Politik mit dem Wohnungsbaupakt zur Schaffung von mindestens jährlich 6.000 neuen Wohnungen den Weg in die gewünschte Richtung geebnet. Im letzten Jahr wurden über 10.000 Wohnungen zum Neubau genehmigt und damit wieder das Niveau erreicht, das im letzten Boom Anfang der 90er Jahre markiert worden war. Auch die Fertigstellung erreichte mit gut 6.400 neu gebauten Wohnungen wieder die Größenordnung wie zuletzt Ende des letzten Jahrtausends.

Das wachsende Wohnungsangebot vor allem außerhalb der zentralen Citylagen trägt bereits zur Entspannung am Wohnungsmarkt bei. Auch haben die zunehmenden Neubauten positive Effekte auf die Entwicklung ganzer Stadtteile. Frühere „Schmuddellagen" erhalten ein neues Image und eröffnen so auch Investoren neue Chancen für Akquisitionen und Investitionen. Die andere Seite der Wirtschaft besteht übrigens aus Fakten und rationalen Entscheidungen. Für diese und für Ihre damit verbundenen Überlegungen über Desinvestition oder Investition in Hamburger Anlageimmobilien stehen wir Ihnen gern beratend zur Verfügung. Denn hinter der „Psychologie" erwarten Sie unverändert sehr aussichtsreiche Möglichkeiten im Hamburger Anlageimmobilienmarkt. Einige davon zeigen wir Ihnen in diesem Marktbericht.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ZINSHAUSTEAM & KENBO





Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Hohe Preise treiben Umsätze mit Zinshäusern auf Rekordhoch

Der Hamburger Markt für Zinshäuser hat im Jahr 2013 – bezogen auf die Umsätze – ein Rekordhoch erreicht. Insgesamt wurden 411 Zinshäuser und damit nur moderat mehr (2013: 404, plus 1,7 %) als im Vorjahr veräußert. Der Flächenumsatz stieg aufgrund einiger größerer Objekte um 8,0 % auf 552.000 m² (2012: 511.000 m²). Der Geldumsatz expandierte jedoch deutlich um 36,1 % auf 1,188 Milliarden Euro (2012: 873 Millionen Euro).

Damit spiegelt die Marktentwicklung die erneute kräftige Preiserhöhung und den Handel von großvolumigen Zinshäusern wider, die auf einer sehr hohen Nachfrage und einem nicht ausreichenden Angebot beruhen. Für den Gesamtmarkt errechnet der Gutachterausschuss Hamburg einen Preisanstieg für Zinshäuser im Jahr 2013 von 8,8 %.

In 2013 mehr Transaktionen in bevorzugten Lagen

Noch deutlicher zeigte sich die Preisbewegung bezogen auf die umgerechneten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter erhöhte sich im Jahr 2013 um 17,1 % auf 2.256 Euro (2012: 1.927 Euro). Die im Vergleich zum Vorjahr signifikante Verteuerung hängt allerdings auch mit einer anderen Verteilung der Transaktionen in den Wohnlagen zusammen. So wechselten im Jahr 2013 tendenziell mehr Objekte in den bevorzugten Wohnlagen den Besitzer als im Vorjahr.

Zu wenig Angebote in fast allen Stadtteillagen

Das Angebot an Zinshäusern reichte in 2013 bei Weitem nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Die nahezu konstant hohe Verkaufszahl von über

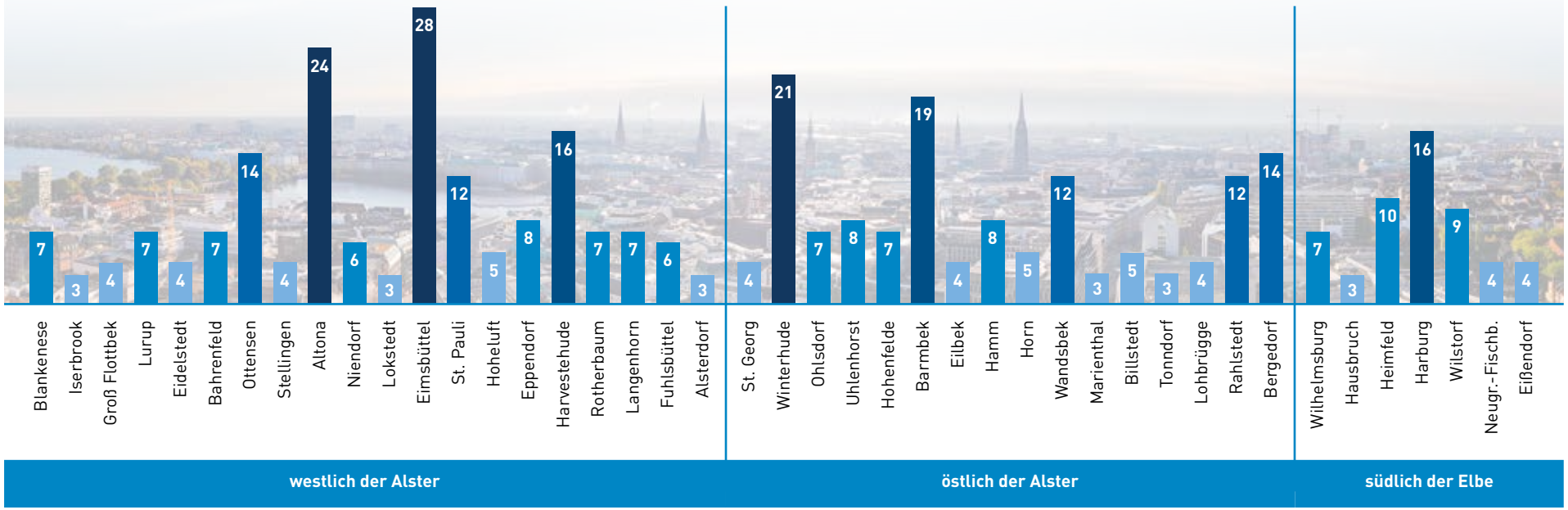
400 Häusern zeigt, dass der Markt der Anbieter in Hamburg begrenzt ist. In den vergangenen elf Jahren ergab sich eine Zahl von 441 Objekten, die im Durchschnitt pro Jahr verkauft wurden.

Im Jahr 2013 haben sich die Transaktionen in den einzelnen Stadtteilen deutlich anders verteilt als im Vorjahr. In Harburg wurden nur 16 gegenüber 20 Zinshäusern im Vorjahr veräußert, in Heimfeld nur 10 statt 15 und in Altona-Altstadt nur 12 statt 22 in 2012.

Dagegen dominierten die Transaktionen in den gesuchten Bezirken. So expandierte die Zahl der Verkäufe von Zinshäusern in Eimsbüttel von 15 im Jahr 2012 auf 28 im Jahr 2013, in Winterhude von 12 auf 21 und in Harvestehude von 6 auf 16. Die Dominanz der Objekte in bevorzugten Lagen erklärt auch, warum sich die Quadratmeterpreise je Wohnfläche im statistischen Vergleich so signifikant erhöht haben.

Die Verschiebungen bei den Transaktionen zeigen, wie stark das Marktgeschehen auf ein unterschiedliches Angebotsspektrum reagiert. Für Objekte in bevorzugten Lagen waren die Investoren bereit, Spitzenpreise zu zahlen. Erneut hohe, aber stabile Verkaufszahlen wiesen im Jahr 2013 folgende Bezirke auf: Wandsbek mit unverändert 12 Transaktionen, St. Pauli mit ebenfalls 12 (Vorjahr: 11) Verkäufen, Ottensen mit 14 (11), Bergedorf mit 14 (12) und Barmbek-Süd mit 11 (15) Verkäufen.

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2013



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ENTWICKLUNG IN 2014

Im laufenden Jahr 2014 hält die Nachfrage nach Zinshäusern in Hamburg und Umgebung zwar an, doch die Investitionsneigung ist insbesondere aufgrund der drohenden weiteren politischen Eingriffe (z. B. Mietpreisbremse) von größerer Vorsicht geprägt. Einer weiteren Verteuerung von Zinshäusern stehen aktuell zwei wesentliche Faktoren entgegen:

1. Die Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten hat ein Niveau erreicht, das kaum noch unterschritten werden kann, und wenn doch, so kann es sich nur noch um wenige Zehntel-Prozentpunkte handeln. Hintergrund ist die Entscheidung der Europäischen Zentralbank von Anfang Juni 2014, ihren Leitzinssatz auf nur noch 0,15 % zu senken. Weitere Preissteigerungen für Zinshäuser können deshalb durch erneute Zinssenkungen für die Anleger, die einen großen Teil ihrer Investition fremdfinanzieren müssen, nicht mehr aufgefangen werden.

2. Höhere Mieten oder in Zukunft absehbar höhere Mieten werden vor allem vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Diskussionen zur Mietpreisbremse weniger erwartet, sodass weiter steigende Kaufpreisfaktoren zunehmend nicht mehr akzeptiert werden.

Ein weiterer Faktor betrifft eine für den Markt nicht ganz unwichtige Käufergruppe, die der Aufteiler und Projektentwickler. Diese übernimmt Zinshäuser, um sie entsprechend zu verwerten. In diesem Bereich wirken sich die deutlich gestiegenen Preise, gerechnet auf die Quadratmeter-Wohnfläche, aus. Die signifikant gestiegenen Vor- oder Gestehungskosten schränken die Möglichkeiten einer gewinnträchtigen Entwicklung und Verwertung ein. So sind die Baukosten in den letzten 10 Jahren um rund 40 % gestiegen. In zunehmend mehr Bezirken fallen insbesondere Aufteiler ganz aus der Käufergruppe heraus, da dort diverse Erhaltungssat-

zungen eine Aufteilung in Wohnungseigentum nicht mehr erlauben.

Die anhaltend hohe Nachfrage und das knappe Angebot bestätigen insbesondere in den Toplagen Hamburgs (City, rund um die Außenalster, Blankenese und HafenCity) das erreichte sehr hohe Preisniveau. Weitere Preissteigerungen konnten im bisherigen Jahresverlauf 2014 noch nicht festgestellt werden. Neben einer wachsenden Skepsis gegenüber weiteren Mietpreissteigerungen und dem erreichten Tiefstand bei den Zinsen, dämpfen die hohen Preise die Nachfrage der Käufer. Die Nachfrage nach Objekten außerhalb der zentralen Lagen verstärkt sich.

Der wachsende Neubau nimmt zunehmend mit Einfluss auf die Stadtentwicklung und die Entwicklung der Lagen. Das erste Mal seit dem Jahr 1995 wurden im Jahr 2013 wieder über 10.000 neue Wohneinheiten genehmigt sowie erstmals seit dem Jahr 2000 mit 6.407 Wohnungen mehr als 6.000 Wohnungen neu errichtet. Das Spitzenniveau der letzten 20 Jahre wurde damit in der Hansestadt noch nicht erreicht, aber erstmalig der politische Wille des Hamburger Senats umgesetzt, der sich zum Ziel gesetzt hatte, jährlich den Neubau von mindestens 6.000 Wohnungen zu unterstützen.

Imagewandel für ehemals weniger begehrte Lagen

Die Neubauaktivitäten fördern das Wohnungsangebot in Lagen, die in der Vergangenheit als weniger begehrt galten. Mietinteressenten, die in den bevorzugten Lagen der Hansestadt keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden, weichen in angrenzende Stadtteile aus, in denen bereits Projektentwickler mit ihren Neubauangeboten für zusätzliche Nachfrage sorgen und damit dazu beitragen, dass sich die Wohnlichkeit und schließlich auch das Image ganzer Bezirke spürbar verbessern.

Aus ehemals einfachen Wohnlagen werden zunehmend mittlere Lagen. Das gilt zum Beispiel für Stadtteile wie Schnelsen im Nordwesten, Langenhorn im Norden oder für Hammerbrook, Hamm und Horn im Osten. Bezirke mit mittleren Lagequalitäten

PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

Lage-Kategorie	Faktor	Preis pro m² / €	Entwicklung
TOP-LAGE Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd), HafenCity	**22 - 27**-fache Jahresmiete	**3.000 - 4.000**	→
GUTE LAGE Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, St. Georg, Ottensen, Eimsbüttel (Nord), Elbvororte	**20 - 25**-fache Jahresmiete	**2.700 - 3.200**	→
TRENDLAGE St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel, Altona, Bahrenfeld, Barmbek	**19 - 22**-fache Jahresmiete	**1.900 - 2.500**	→
MITTLERE LAGE Wandsbek, Lokstedt, Fuhlsbüttel, Schnelsen, Lurup, Hamm, Rahlstedt, Bergedorf, Walddörfer	**17 - 19**-fache Jahresmiete	**1.700 - 2.100**	→
EINFACHE LAGE Wilhelmsburg, Horn, Billstedt, Harburg, Rothenburgsort	**15 - 17**-fache Jahresmiete	**1.200 - 1.900**	→
SCHWACHE LAGE Süderelbe, Veddel	**11 - 15**-fache Jahresmiete	**1.000 - 1.400**	→

entwickeln sich immer mehr zu bevorzugten Wohnlagen, wie zum Beispiel Lokstedt und auch Langenhorn, als Nachbar der begehrten Walddörfer. Barmbek wird inzwischen bereits als neues, sogenanntes Trendviertel bezeichnet.

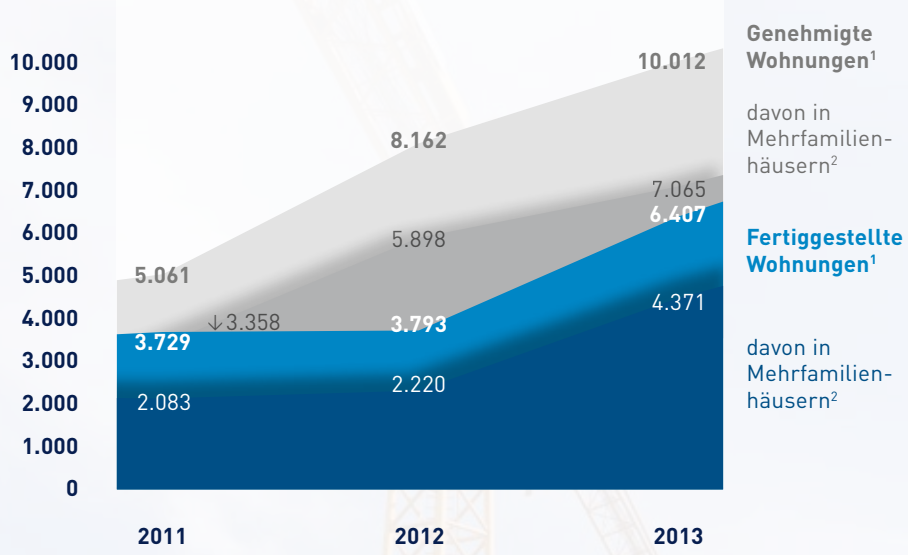
Trendlagen, wie St. Georg, St. Pauli, das Schanzenviertel, Teile von Eimsbüttel oder von Altona entwickeln sich zu den eher etablierten bzw. bevorzugten Wohnlagen, leiden jedoch inzwischen aus Investorensicht unter den verabschiedeten Erhaltungssatzungen, die mit einem Aufteilungsverbot und weitgehenden Eingriffen in Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden sind. Zusätzliches Entwicklungspotenzial wird kaum noch gesehen, gleichwohl war und ist die Nachfrage weiterhin hoch.

Künftige Entwicklung in Hamburg – „Mehr Stadt in der Stadt“

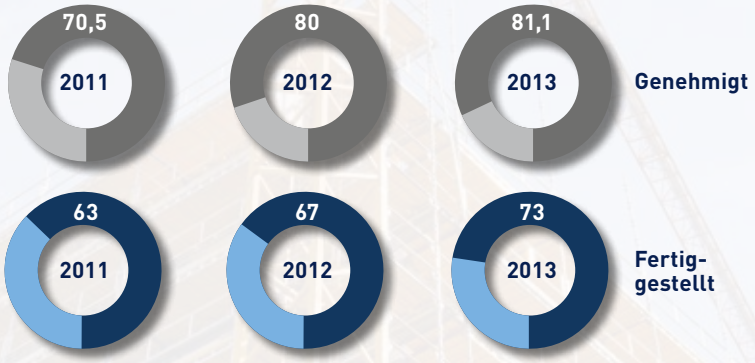
Interessant für Investoren und Eigentümer sowie entscheidend für die weitere Entwicklung der Hansestadt erscheint die Beantwortung der Fragen, wie und vor allem wo Hamburg noch wachsen kann, wo Chancen für eine Bebauung bestehen und wo eine weitere Verdichtung der Bezirke möglich sein wird. Denn nach den amtlichen Prognosen und Statistiken soll sich die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2030 auf über 1,85 Millionen erhöhen (aktuell: 1,78 Millionen). Nach Ansicht des Ersten Bürgermeisters Olaf Scholz wird sich die Stadt dann sogar der Grenze von zwei Millionen Einwohnern nähern.

Die Stadtentwicklungsbehörde hält an dem Grundgedanken des weiteren Wachstums der Stadt fest und hat bereits Ende 2013 mit einem Grundsatzpapier „Mehr Stadt in der Stadt“ ihre Ziele für die weitere Stadtentwicklung definiert. Ausgangspunkt der Überlegungen ist der in Hamburg zunehmende Mangel an großen freien Flächen für die Stadtentwicklung. Konversionsflächen, beispielsweise von der Bahn oder der Bundeswehr, wurden in den vergangenen Jahren bereits verplant. Dazu zählen die Bebauung von Bahnflächen in Altona und die Überbauung der Autobahn A7 mit dem „Autobahndeckel“ nördlich des Elbtunnels.

FERTIGGESTELLTE UND GENEHMIGTE WOHNUNGEN IN HAMBURG



Anteil Neubauten bei Mehrfamilienhäusern² in %



1 in Wohn- und Nicht-Wohnbau, 2 inkl. Wohnheime | Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistik

Vor allem die Nutzung von Bahnflächen in Altona gilt nach der Entwicklung der HafenCity als das neue „Jahrhundertprojekt" der Hansestadt. Der bisherige Fernbahnhof Altona soll etwa 1,5 km nach Norden verlegt werden, sodass auf den frei werdenden Flächen insgesamt rund 3.500 neue Wohnungen entstehen können. Der Senat plant, im Herzen von Altona die „Mitte Altona" zu schaffen – ein neues Stadtquartier mit „hoher Lebensqualität", so Bürgermeister Scholz. Die Verlegung des Fernbahnhofs soll bis zum Jahr 2023 abgeschlossen sein, damit dann im Jahr 2024 der modernste Bahnhof Hamburgs zur Verfügung steht. Denn in dem Jahr möchte Hamburg die Olympischen Spiele ausrichten – eine erfolgreiche Bewerbung vorausgesetzt.

Neues Zentrum der städtebaulichen Entwicklung

Als entscheidend sieht die Behörde die Überwindung der Trennwirkung der Elbbrücken, um in der östlichen inneren Stadt neue Wasserlagen an Elbe und Bille zu erschließen. Anfang Juli hat der Hamburger Senat daraufhin seine Visionen zur Weiterentwicklung des Hamburger

Oliver Sieweck

Ostens vorgetragen. Stromaufwärts an Elbe und Bille sollen die Stadtteile Hammerbrook, Borgfelde, Hamm, Horn, Rothenburgsort, Billbrook und Billstedt ein neues Zentrum der städtebaulichen Entwicklung bilden. Geplant sind die Schaffung von 15.000 bis 20.000 Wohnungen sowie in Rothenburgsort die Errichtung einer „Speicherstadt des 21. Jahrhunderts". Neben den Wohnungen sollen Gewerbebetriebe, vornehmlich aus der Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft, angesiedelt werden, um Wohnen und Arbeiten besser auf einen gemeinsamen Raum zu konzentrieren.Die Behörde hatte in ihrem Grundsatzpapier bereits geschätzt, dass rund 30.000 Menschen in den geplanten Projekten leben und für 70.000 Menschen Arbeitsplätze geschaffen werden könnten.

In den bereits verdichteten Vierteln innerhalb des alten Wallrings der Stadt steht nach dem Behördenkonzept die Urbanität hoch im Kurs. Dicht bebaute Viertel wie Eimsbüttel, Winterhude oder Ottensen sind weiterhin Vorbild für geplante „Urbanisierungszonen" etwa im Südosten von Barmbek, im Süden Hamburgs oder in den Bereichen über dem „Autobahndeckel".

Interessanterweise stemmen sich aber schon die ersten Bezirke gegen eine weitere Verdichtung und Urbanisierung. Das gilt für die Elbvororte, in denen ein neuer Bebauungsplan in der Nähe der Waitzstraße höhere Ausnutzungen der Grundstücke nicht mehr zulässt. Ähnliches wird mit dem Bebauungsplan „Wellingsbüttel 16" beabsichtigt, der auch dazu dienen soll, die gewachsenen Strukturen in den besonders grünen Vierteln zu erhalten.

Matthias Baron

Beim Blick auf das Verhalten der Investoren ist derzeit noch kein unbedingter Run auf die Zukunftsgebiete der Hansestadt zu verzeichnen. Im Jahr 2013 wurden in Hammerbrook zwei Zinshäuser, in Rothenburgsort eines und in Veddel gar kein Objekt verkauft. Lediglich in Hamm hat die Transaktionszahl mit 8 (Vorjahr: 9) Verkäufen ein nennenswertes Niveau erreicht. Dies erklärt sich mit dem Bedürfnis der meisten Kapitalanleger nach Kalkulierbarkeit und Sicherheit, denen der Vorzug vor der Spekulation auf neue Entwicklungsbereiche gegeben wird. Je

Lars Linnenbrügger

stärker jedoch die Bemühungen der Stadt um eine weitere Entwicklung spürbar und nachvollziehbar werden und die Neubautätigkeit zunimmt, umso mehr wird auch in den Zukunftsgebieten die Transaktionszahl steigen.

Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt – Einflussfaktoren

Die Wertentwicklung von Immobilien zur Kapitalanlage hängt wesentlich von der Entwicklung der Mieten sowie den Chancen für Mietpreissteigerungen ab. In Hamburg haben sich die Wohnungsmieten auch im Jahr 2013 deutlich erhöht. Nach Ermittlungen von vdp Research, dem Analyseinstitut des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, stiegen die Mieten über alle Stadtteile, Bauqualitäten und Wohnungsgrößen hinweg um 5,1 %. Eigentumswohnungen verteuerten sich mit einer Rate um 6,5 % und Einfamilienhäuser mit 6,1 % sogar noch stärker.

Dass weiter Luft für Steigerungen besteht, lässt sich bereits an der in Hamburg sehr niedrigen Leerstandsquote ablesen. Diese liegt nach den Ermittlungen von vdp Research mit nur 1,6 % im Vergleich mit allen deutschen Großstädten am niedrigsten. In den ersten Monaten 2014 haben sich die Wohnungsmieten vor dem Hintergrund knappen Angebots weiter gesteigert. Eine Auswertung von rund 5.000 Inseraten durch Schüler eines Gymnasiums in Hamburg ergab, dass die Mieten in den Monaten Februar und März 2014 im Schnitt bei 11,83 Euro/m² lagen gegenüber 11,34 Euro/m² im Vorjahr. Ähnlich ist die Aussage des Immobilienportals „Immonet", das im ersten Quartal 2014 einen Anstieg

Thomas König

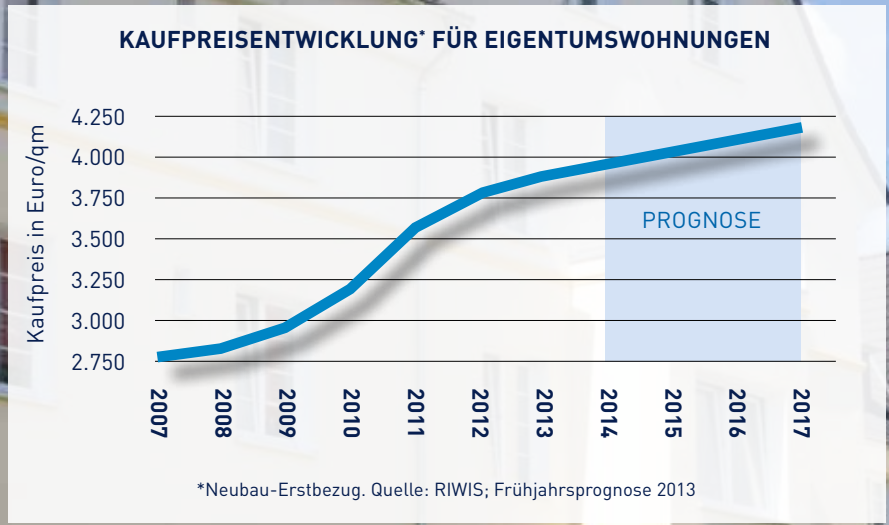
um 1 % gegenüber dem ersten Quartal 2013 feststellte.

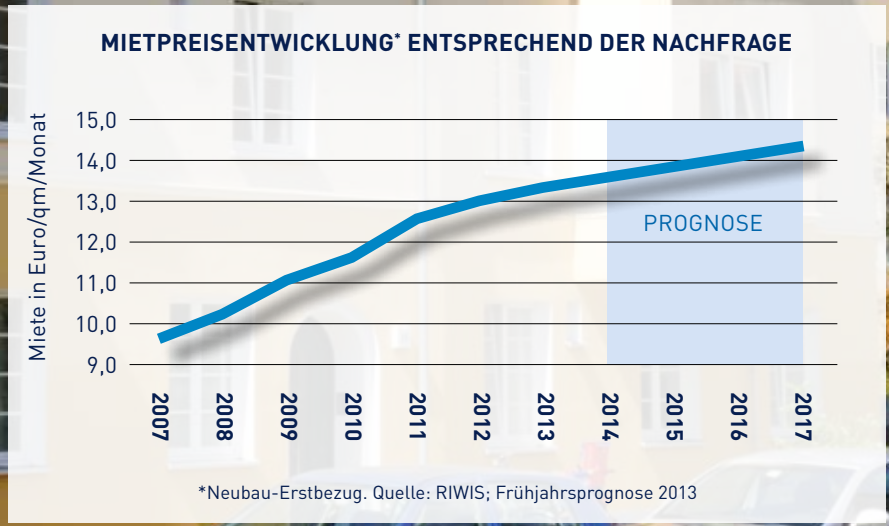
Für die Zukunft erwartet das bekannte Analysehaus Bulwiengesa weitere Mietpreissteigerungen. In Verbindung mit konjunkturellem Wachstum und dem Wirken fundamentaler Faktoren prognostiziert das Institut vor allem für den Wohnungsmarkt eine beeindruckende Performance. Bis 2017 sollen demnach die Mieten für Neubauwohnungen allein in Hamburg auf über 17 Euro/m² steigen. Für 2013 bezifferte der German Property Index (GPI) aus dem Hause Bulwiengesa die Summe von Wertzuwachs- und Cashflowrendite deutscher Immobilien auf ein Plus von 12,6 %. Es war das höchste Total-Return-Wachstum seit Beginn des Erhebungszeitraums im Jahr 1995. Der Index umfasst gewerbliche Spitzenmieten und –renditen, Durchschnittsneuvertragsmieten für Wohnungen, Transaktionsumsätze und Marktdaten aus 127 deutschen Städten.

Den Höhepunkt von 2013 wird der Markt nach Ansicht von Bulwiengesa jedoch in den nächsten Jahren nicht mehr überschreiten. Im Fünfjahreszeitraum bis einschließlich 2018 sollen nach der Prognose die Mieten in Hamburg um per Saldo 12,5 % für Nachmieter und um 9,8 % für Erstmieter steigen. Die Tendenz – wenn auch nicht mehr so stark - geht weiterhin aufwärts.

Baualtersklassen mit günstigen Mieten unter Druck der „Mietpreisbremse"

Noch ist unklar, ob die Politik ihre „Mietpreisbremse" umsetzen wird und





wie die Verordnungen dazu konkret ausgestaltet sein werden. Beabsichtigt ist, einen Deckel über weitere Mietpreissteigerungen in der Neuvermietung zu legen. So sollen bisherige Bestandsmieten in geschützten Regionen für neue Mieter um nicht mehr als 10 % erhöht werden können. Unter Bezug auf Vergleichsmieten oder einem bestehenden amtlichen Mietenspiegel – wie in Hamburg – dürfen bei Neuvermietung die Mieten ebenfalls nicht höher als 10 % über das vorgegebene Niveau steigen. Völlig unklar ist, wie das in der Praxis funktionieren soll.

Gleichwohl veranlasst schon jetzt die Diskussion über die „Mietpreisbremse" die Investoren zu kritischeren Blicken auf Objekte, deren Baualter im Mietenspiegel mit niedrigen Mieten verbunden ist. Denn Objekte in den Baualtersklassen 1948 bis 1977 weisen laut Hamburger Mietenspiegel 2013 insbesondere in den normalen Wohnlagen die vergleichsweise niedrigsten Mieten auf. So wird dort beispielsweise für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 91 m² in Objekten der Baualtersklasse 1968-1977 lediglich eine Durchschnittsmiete von 5,83 Euro/m² aufgeführt. Sollte sogar für diese Objekte in den normalen Wohnlagen die aktuell diskutierte Kappung kommen, so können dort vorerst nur die Mieten bis 6,41 Euro/m² angehoben werden – ein Niveau, das der Hamburger Mietwohnungsmarkt in den meisten Stadtteilen längst verlassen hat.

Entwicklung des Wohnflächenbedarfs

Die fundamentalen Faktoren, die die Entwicklung des Hamburger Wohnimmobilienmarktes prägen, bestehen weiterhin. Hamburg gilt unverändert als eine der schönsten und attraktivsten Metropolen Deutschlands mit einem breiten Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, mit einem hohen Lebensstandard, einer wunderschönen Stadtarchitektur und aufregenden und einzigartigen Wohnlagen, die kaum eine andere Stadt in Deutschland zu bieten hat. Das fördert die Zuwanderung und das Wachstum der Stadt. Daneben führen veränderte Lebensweisen und die allmähliche Überalterung der Gesell-

schaft gerade in der Metropole Hamburg zu einem steigenden Wohnraumbedarf. Das Bevölkerungswachstum hat sich besonders seit 2008 deutlich erhöht. Durchschnittlich kamen jedes Jahr rund 15.000 neue Einwohner hinzu. Neben der Zuwanderung wirken sich die veränderten Lebensformen und die demografischen Verhältnisse auf den Wohnflächenbedarf aus. Das Wachstum der Einpersonenhaushalte, bedingt durch immer später erfolgende Bindungen junger Menschen, wachsende Scheidungsraten, mehr allein lebende ältere Menschen und junge Menschen in Ausbildung, erhöht den Wohnflächenbedarf.

Im Jahr 2010 gab es in Hamburg nach den Ergebnissen des Mikrozensus 497.000 Einpersonenhaushalte, das sind mehr als die Hälfte aller 983.000 Privathaushalte, so das Statistikamt Nord. Die Überalterung der Gesellschaft erfordert zunehmend altersgerechten, barrierefreien Wohnraum. Diese Wohnraumgestaltungen sind in Altbauten nur schwer umsetzbar, weshalb man diesem Bedarf vor allem durch Neubau gerecht werden muss.

Hamburger wohnen gern großzügig

Hinzu kommt eine Besonderheit in der Hansestadt: Man wohnt in Hamburg gern großzügig. So erreicht nach einer Auswertung der Immobilienplattform „Immonet" die durchschnittliche Wohnung in Hamburg eine Größe von 84 m² und damit vier Quadratmeter mehr als der Bundesdurchschnitt. Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf liegt damit um rund 5 % höher. Besonders groß ist der durchschnittliche Wohnflächenverzehr in Nienstedten, da dort ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern dominiert. Dass aber auch im neuen Geschosswohnungsbau auf den wachsenden Wohnflächenbedarf reagiert wird, zeigt die Entwicklung in der HafenCity, in der die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 107 m² liegt.

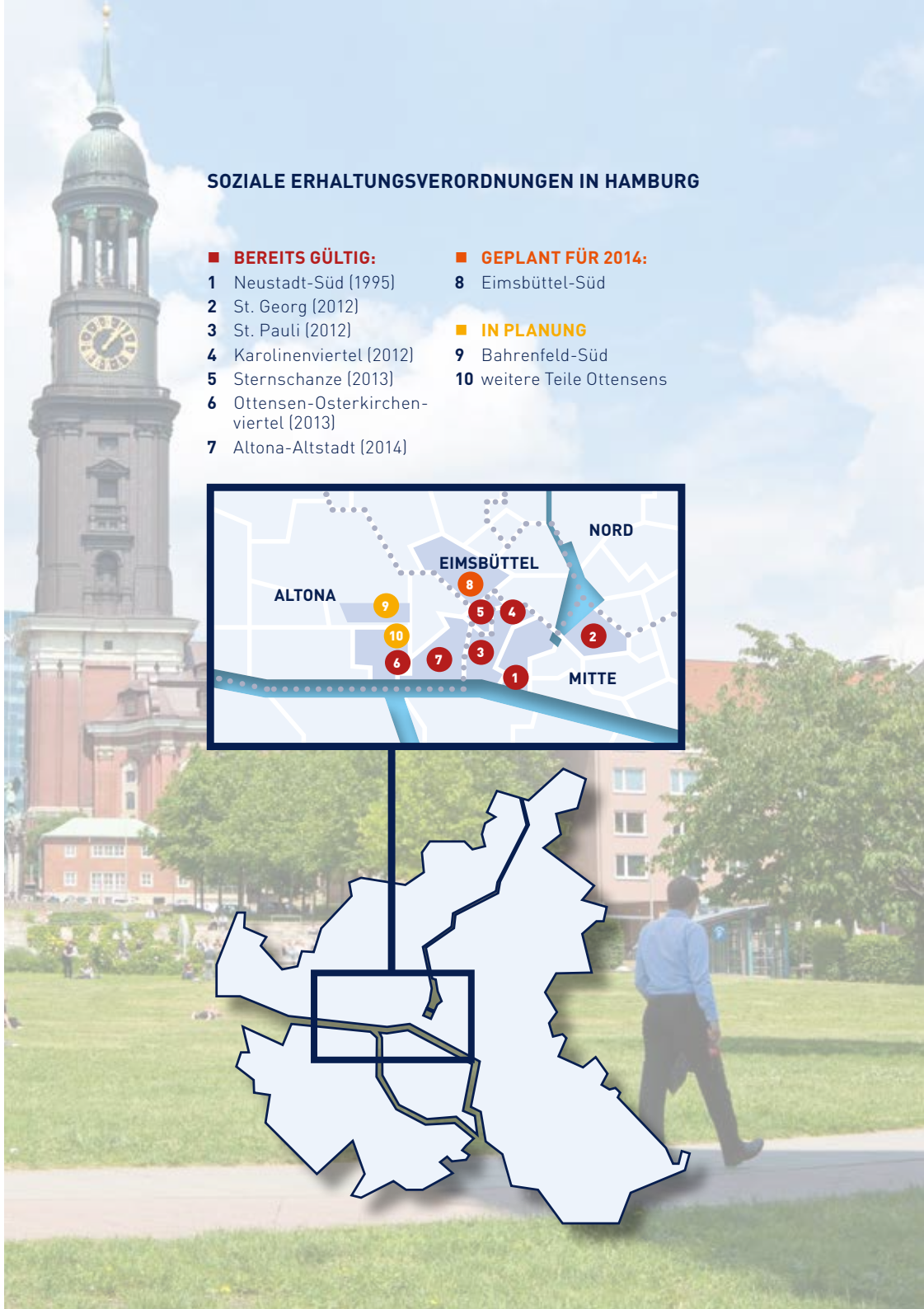
Dem Mangel an Wohnraum begegnet der Hamburger Senat einerseits erfolgreich mit seinem 2011 verabschiedeten „Vertrag für Hamburg", mit dem Ziel, mindestens 6.000 neue Wohnungen in Hamburg zu schaffen. Die richtigen politischen Bemühun-

gen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden jedoch andererseits von den gleichen Kräften untergraben. Um die lediglich sehr partiell in den Ballungszentren spürbaren Mieterhöhungen einzudämmen, wurden erneut weitreichende Eingriffe in die Eigentumsrechte der Immobilieneigentümer verabschiedet.

Erhaltungssatzungen behindern Wohnrauminvestitionen

Neben der aktuell diskutierten „Mietpreisbremse" versucht die Politik in Hamburg schon seit einigen Jahren, diverse Bezirke mit Erhaltungssatzungen zu überziehen, um die Aufwertung von ganzen Stadtteilen durch sogenannte „Luxussanierungen" einzudämmen. Dahinter steht die Absicht, die Verdrängung von alteingesessenen Mietern durch höhere Mieten und Immobilienpreise zu verhindern und das gesamte Milieu eines Bezirks zu erhalten. Selbst Investitionen in Erhaltungsmaßnahmen von Gebäuden werden umfangreichen Prüfungen unterzogen und bisweilen sogar untersagt. Erschwert werden energetische Sanierungen und damit wird das wichtige Ziel untergraben, das Land auf die Energiewende durch mehr Energieeinsparung vorzubereiten.

Mittel- und vor allem langfristig drohen durch diese Erhaltungsverordnungen erhebliche Verwerfungen in den betroffenen lokalen Märkten. Nachhaltige Investitionen in die Substanz sind kaum zu erwarten. Auch der Investitionswille in den Ankauf des Bestands dürfte weiter abkühlen.



REFERENZEN

NORDERSTEDT | Häuserzeile
Faktor: 15,4-fach

ALTONA | Mehrfamilienhaus
Faktor: 22,4-fach

WANDSBEK | Mehrfamilienhaus
Faktor: 17,9-fach

JENFELD | Wohnanlage
Faktor: 16,1-fach

BARMBEK-NORD | Mehrfamilienhaus
Faktor: 19,9-fach

NORDERSTEDT | Häuserzeile
Faktor: 14,5-fach

HEIMFELD | Häuserzeile
Faktor: 13,5-fach

BAHRENFELD | Mehrfamilienhaus
Faktor: 20,6-fach

ALTONA-NORD | Mehrfamilienhaus
Faktor: 16,7-fach

STERNSCHANZE | Wohn- / Geschäftshaus
Faktor: 21,4-fach

HARVESTEHUDE | Mehrfamilienhaus
Faktor: 28,2-fach

BARMBEK | Häuserzeile
Faktor: 19,3-fach

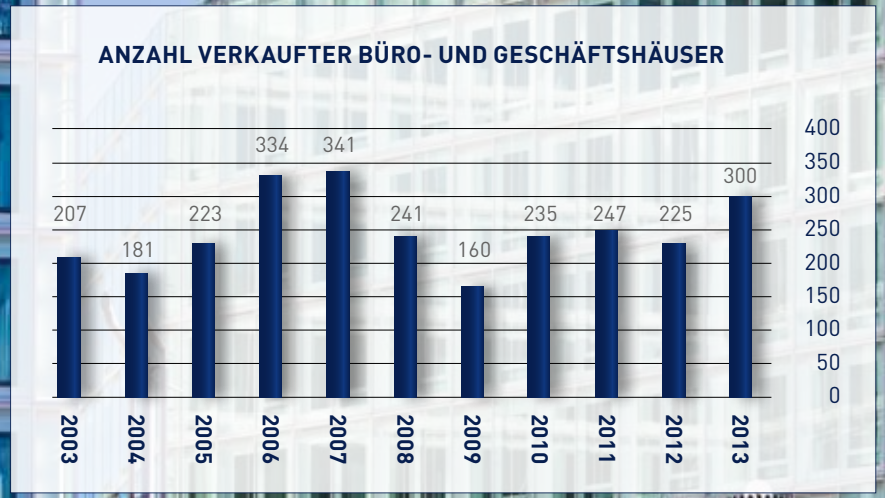
GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

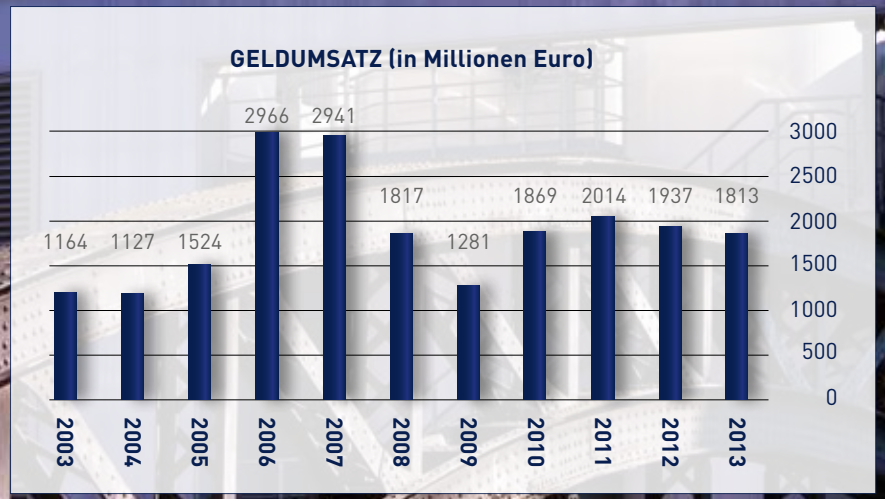
Hamburg als zweitgrößte deutsche Stadt gehört für Investoren für Gewerbeimmobilien zu den führenden Top-Standorten. Die Hansestadt bietet eine breit diversifizierte und damit weniger krisenanfällige und langfristig gut kalkulierbare Wirtschaftsstruktur. In zahlreichen Städterankings führt Hamburg die Listen an, ob bei der Beliebtheit, der Wirtschaftsleistung oder den weiteren Aussichten. In der größten deutschen Hafenstadt bildet der Dienstleistungssektor mit etwa drei Viertel aller Arbeitsplätze den Schwerpunkt der Wirtschaftsleistung. Neben den hafennahen Dienstleistungen (Verkehr, Infrastruktur) dominieren Handel und Schifffahrt. Die Hälfte aller Arbeitsplätze des Dienstleistungsgewerbes verteilt sich auf die Medienwirtschaft, auf Telekommunikations- und Softwareanbieter, Beraterfirmen, das Banken- und Versicherungsgewerbe sowie die Event- und Tourismuswirtschaft. Letztere wächst besonders kräftig, da die Hansestadt von einer deutlich wachsenden Zahl von Touristen besucht wird. Der Hafen, in dem auch viel produzierendes Gewerbe ansässig ist, und die Luftfahrt mit der deutlich wachsenden Airbus-Werft stellen das industrielle Rückgrat von Hamburg.

Gleichwohl zeigt die Entwicklung der Kaufpreise bzw. der Anfangsrenditen für gewerbliche Investmentobjekte, dass die Investoren mittel- und langfristig statt einer boomenden nur eine stabile, wenn auch nachhaltige Entwicklung erwarten. Diese Erwartung resultiert aus der Lage bei den Gewerbemieten. Im Gegensatz zu den in den letzten Jahren stark gestiegenen Wohnungsmieten sind die Büromieten nur stabil und lediglich im Bereich der Ladenflächen, und dort in den bevorzugten Lagen der City sowie der einzelnen Stadtteile aufwärts gerichtet.

Transaktionsvolumen mangels ausreichenden Angebots in 2013 rückläufig

Der Hamburger Markt für gewerbliche Investmentimmobilien war im Jahr 2013 auch unverändert gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage, die insbesondere in den bevorzugten Lagen nicht gedeckt werden konnte. Vor allem größere Investment-Objekte im Preisbe-

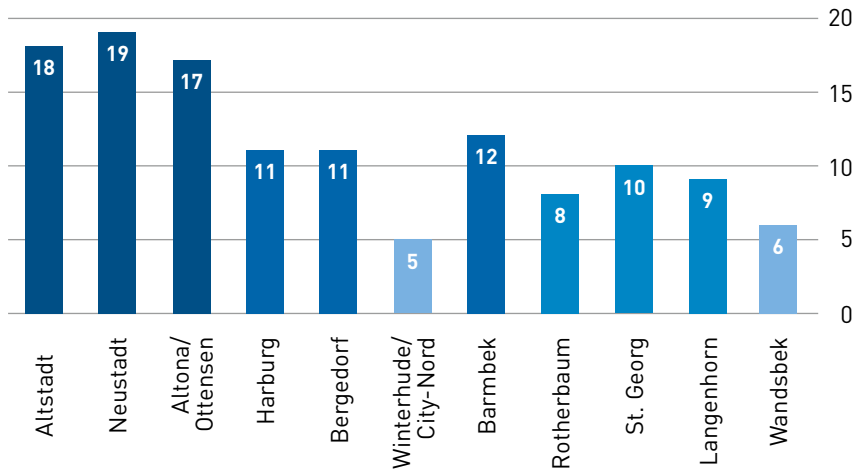




Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

reich höherer ein- und zweistelliger Millionenbeträge wurden und werden nicht in ausreichendem Maß angeboten. Dagegen wurden 2013 insbesondere von privaten Anlegern kleinere Gewerbeobjekte in guten Citylagen erworben. So stieg die Zahl der Transaktionen deutlich um ein Drittel auf 300 (Vorjahr 225). Der Flächenumsatz sank dagegen um 13,2 % auf 786.000 m² Nutzfläche (Vorjahr: 906.000 m²). Das Transaktionsvolumen bei Büro- und Geschäftshäusern fiel jedoch nur um 6,4 % auf 1,813 Milliarden Euro (Vorjahr: 1,937 Milliarden Euro), da sich die Preise im Durchschnitt leicht nach oben entwickelten. Die Spitzenrenditen der verkauften Objekte erreichten Werte von 4,5 bis 4,8 % und konnten ihre leicht rückläufige Tendenz nicht stoppen. Die in der Tendenz leicht gestiegenen Kaufpreise zumindest bei kleineren Einheiten resultieren aus der zunehmenden Nachfrage der wachsenden Gruppe von privaten Anlegern, die aufgrund des mangelnden Angebots an Zinshäusern auf Gewerbe-Investmentobjekte ausweicht, und profitieren von einer Käufergruppe, die gezielt Objekte nachfragt und erwirbt, welche durch professionelle Management-Ansätze die Wertent-

TRANSAKTIONSSTÄRKSTE TEILMÄRKTE 2013



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

wicklung dieser Objekte verbessert. Im Kern geht es dabei um „Manage-to-Core"-Maßnahmen. So gelingt es, die guten Mieter langfristig an die Objekte zu binden und Leerstand abzubauen. Die professionellen Erwerber reagieren mit ihrem Einsatz auf die hohe Nachfrage insbesondere durch institutionelle Anleger, die modernisierte Objekte mit langfristig gebundenen Mietern und einer höheren Rendite suchen.

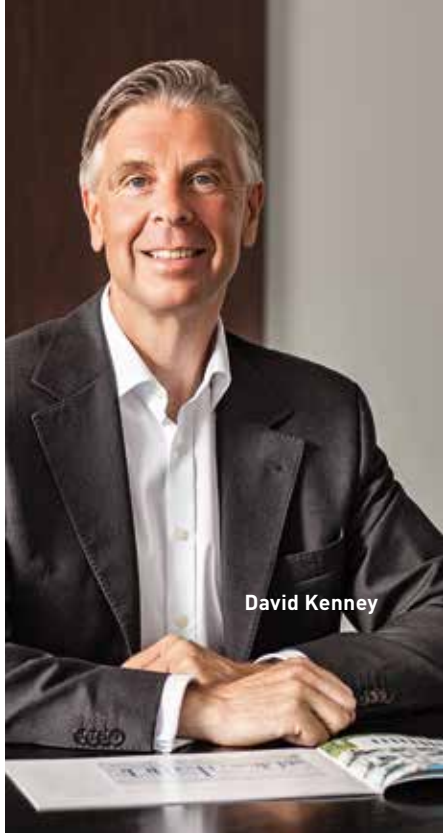
Neben professionellen Entwicklern und privaten Anlegern wurde und wird der Markt auch zunehmend von Offenen Fonds oder Spezialfonds dominiert, die wieder einen wachsenden Mittelzufluss verzeichnen. Diese Käufergruppe rangierte allerdings 2013 nicht wie in ihren Hochzeiten an der Spitze. Sie zeigte aber wieder deutlich zunehmende Aktivitäten, die sich vor allem im Jahr 2014 niederschlagen werden. Ausländische Investoren gehörten 2013 mit einem Anteil von nur 20 % zu den Käufern im Markt, obwohl sie zumindest anteilig an der größten Transaktion des Jahres beteiligt waren. Für einen geschätzten Gesamtwert von 350 Millionen Euro wechselten 109 Immobilien den Besitzer, davon 30 in Citylagen. In den meisten sind Filialen der Hamburger Sparkasse untergebracht.

Die Transaktionen von Büro- und Geschäftshäusern haben sich auch im Jahr 2013 weiter in die Randbereiche der Hansestadt verschoben, da in den gefragten, zentralen Lagen zu wenig Angebot bestand. So wechselten in 2013 in Lohbrügge 9 Einheiten (2012: 2), in Langenhorn ebenfalls 9 (3), in Bergedorf 11 (6), in Rahlstedt 8 (4) und in Harburg 11 (7) Investmentobjekte den Besitzer. Stark nachgefragt ist Altona, da sich dort mit der „Mitte Altona", der Entstehung eines neuen Fernbahnhofs am Diebsteich und der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, langfristig hohe Entwicklungschancen ergeben. Die Zahl der Transaktionen erhöhte sich 2013 in Altona-Altstadt auf 10 (4) Einheiten.

Kräftige Zunahme des Transaktionsvolumens im laufenden Jahr 2014

Das laufende Jahr 2014 ist zunächst eher verhalten gestartet. So hat sich der Transaktionsumsatz im ersten Quartal erneut deutlich, nämlich um

knapp 20 % gegenüber dem Vorjahr, auf unter 600 Millionen Euro reduziert. Dies hängt vor allem mit größeren Transaktionen im Vorjahr zusammen, die im ersten Quartal in 2014 noch nicht zu verzeichnen waren. Gewachsen sind die Gruppe ausländischer Investoren sowie die Aktivitäten der Offenen Fonds und der Spezialfonds, die im bisherigen Jahresverlauf zur größten Käufergruppe geworden sind. Einen weiterhin hohen Anteil haben Immobilienentwickler. Auf einen Bauträger ist einer der bisher größten Investitionen im laufenden Jahr zurückzuführen: der Erwerb der Mehrheit am Gelände auf dem das Bezirksamt Hamburg-Nord in Eppendorf steht. Im zweiten Quartal haben sich die wachsenden Akquisitionsbemühungen deutlich in Umsätzen niedergeschlagen, sodass im ersten Halbjahr ein Umsatzwachstum von etwa 50 % auf über 1,4 Milliarden Euro verzeichnet wurde. Ausgewirkt haben sich die gestiegenen Aktivitäten größerer Investoren in den Monaten davor sowie das bessere Angebot an großvolumigen Objekten. So wechselten zum Beispiel das Karstadt-Sporthaus an der Mönckebergstraße oder der Büro- und Einzelhandelskom-


David Kenney

plex Sumatrakontor im Überseequartier der HafenCity für jeweils über 100 Millionen Euro den Eigentümer. Ferner wurden mehrere Objekte im zweistelligen Millionenbereich verkauft. Auch im weiteren Jahresverlauf 2014 erwarten wir aufgrund der im Markt erkennbaren kräftigeren Aktivitäten einen anziehenden Umsatz bei Investmentobjekten in Hamburg. Die deutliche Nachfrage schlägt sich zudem in leicht anziehenden Kaufpreisen nieder, wodurch sich die Anfangsrenditen für die Toplagen leicht in Richtung 4,5 % verringern.

Stabiler Umsatz am Büroflächenmarkt

Nach einem Rekordhoch in der Neuvermietung von Büroflächen im Jahr 2012 hat sich der Markt in 2013 wieder auf das übliche Niveau von etwa 450.000 m² eingependelt. Im ersten Quartal 2014 wurden mit etwa 105.000 bis 110.000 m² genauso viele Büroflächen vermietet wie im Vorjahresquartal. Im ersten Quartal entfiel davon sogar rund ein Viertel auf die Eigennutzung von größeren Hamburger Konzernen. Im zweiten Quartal 2014 erreichten die Büroflächenumsätze eine Größenordnung von erneut etwa 110.000 m², sodass insgesamt im ersten Halbjahr etwa 220.000 m² Bürofläche neu vermietet wurden.

Der in Hamburg hohe Leerstand mit Spitzenwerten von fast 1,3 Millionen m² Büroflächen im Jahr 2010 baut sich weiter ab und erreicht aktuell eine Höhe von etwa 6 % bei einem leicht weiter angestiegenen Büroflächenbestand von rund 14,5 Millionen m². Umgerechnet bedeutet dies aber, dass

Andreas Boberski

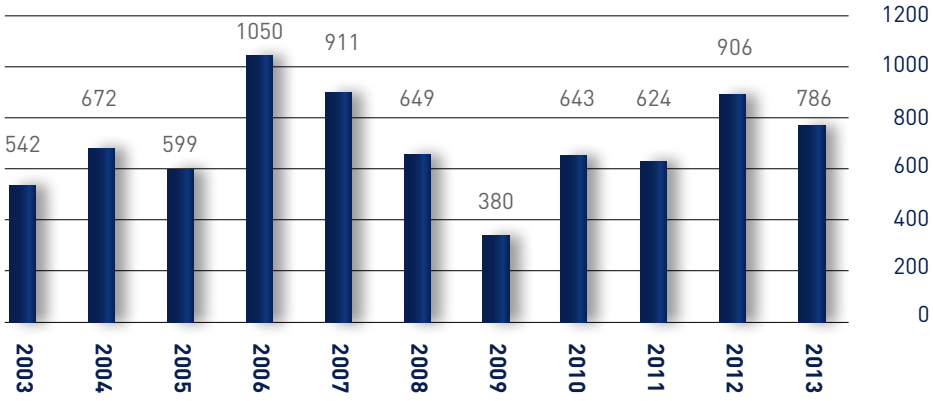
noch immer rund 900.000 m² Bürofläche in Hamburg leer stehen. Dies erklärt, warum auch weiterhin kaum Bewegung bei den Büromieten herrscht. Die Spitzenmieten in den zentralen Lagen liegen unverändert bei 24 bis 25 Euro/m². Normale Lagen im Osten Hamburgs erreichen zwischen 6 und 12 Euro/m², im Westen zwischen 7,50 bis 14 Euro/m² und im Norden zwischen 6 bis 12,50/m² und damit kaum ein anderes Niveau als im Vorjahr. Besonders hohe Preise erzielen Neubauten und dort besonders große Flächen.

Ladenflächenmieten auf kontinuierlich hohem Niveau

Die Entwicklung der Ladenflächenmieten wird durch zwei Trends beeinflusst. Einmal stellt der wachsende Anteil des Onlinehandels für den stationären Einzelhandel die wohl größte Herausforderung dar. Betroffen sind davon vor allem Mischwarenanbieter, wie zum Beispiel Kaufhäuser. Im transparenten Preiswettbewerb mit Anbietern im Internet ziehen diese den Kürzeren und können sich auch künftig keine erhöhten Ladenmieten leisten.

Der zweite Trend betrifft den Wettbewerb um bevorzugte Lagen zwischen internationalen Markenanbietern bzw. Filialisten und dem inhabergeführten Mehrmarkenanbietern. In diesem Wettbewerb können internationale Brands ihre Größenvorteile ausspielen und im Einzelfall deutlich höhere Mieten akzeptieren. Der Trend zu den internationalen Brands und der insbesondere in Hamburg stark wachsende Tourismus fördern die Filialisierung der Hamburger City. Sehr hoch ist die Nachfrage von internationalen Markenunternehmen, die vor allem in den bevorzugten Lagen in

FLÄCHENUMSATZ (in 1.000 m²)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

der City-West nach geeigneten Flächen suchen. So wurden im Kernbereich der City im Jahr 2013 mit über 15.000 m² knapp 30 % mehr Fläche vermietet als im Vorjahr. Die Spitzenladenflächenmieten bewegen sich gleichwohl unverändert bei 280 Euro/m².

Interessant werden die Entwicklungen in der City nach Abschluss der zahlreichen Bauarbeiten (Busbeschleunigungsprogramm der Stadt Hamburg) sein. Der Neubau am Platz der ehemaligen Stadtentwicklungsbehörde an der Stadthausbrücke, die Entwicklung des ehemaligen HypoVereinsbank-Sitzes am Alten Wall mit neuen Laden- und Büroflächen, die Schaffung von hochwertigen Wohnangeboten im Projekt von Frankonia am Großen Burstah und die Entwicklung des Nikolai-Quartiers werden die neue „City-West" erheblich aufwerten. Für die positive Entwicklung der City-Ost bleibt noch abzuwarten, welche Auswirkungen die Entwicklung des Saturn-Objektes in der Mönckebergstraße haben wird. Ebenfalls entscheidend wird sein, ob und wie die von Karstadt genutzten Objekte in der Mönckebergstraße mittel- und langfristig entwickelt werden.

PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

Lage	Faktor	Büroflächen Miete pro m² / €	Einzelhandel Miete pro m² / €	Entwicklung
CITY Altstadt, Neustadt	**18 - 23,5**-fache Jahresmiete	**12,5 - 25**	**100 - 280**	→
HAFEN HafenCity und Hafenrand	**18 - 22**-fache Jahresmiete	**15 - 25**	**25 - 60**	→
STADTTEILE Eppendorf, Winterhude, Barmbek, Eimsbüttel, St. Georg, Ottensen, Altona	**17 - 21,5**-fache Jahresmiete	**12 - 17**	**15 - 80**	↗
BACKOFFICE City-Nord, City-Süd	**13,5 - 17,5**-fache Jahresmiete	**8,5 - 13,5**	**15 - 25**	→

REFERENZEN

CITY | Büro- und Geschäftshaus
Faktor: 19,0-fach

FINKENWERDER | Bürohaus
Faktor: 13,6-fach

OTTENSEN | Bürohaus
Faktor: 13,5-fach

CITY | Geschäftshaus
Faktor: 17,2-fach

BERGEDORF | Bürogebäude
Faktor: 17,6-fach

BARMBEK | Büro- und Geschäftshaus
Faktor: 12,8-fach

EIDELSTEDT | Baugrundstück
mit Bestand

NEUGRABEN | Gewerbeobjekt
Faktor: 13,6-fach

NORDERSTEDT | Büro- und Geschäftshaus
Faktor: 11,9-fach

STELLINGEN | Baugrundstück

STELLINGEN | Gewerbeobjekt
Faktor: 15,0-fach

SASEL | Büro- und Geschäftshaus
Faktor: 14,3-fach

Titelfoto: Andreas Vallbracht

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