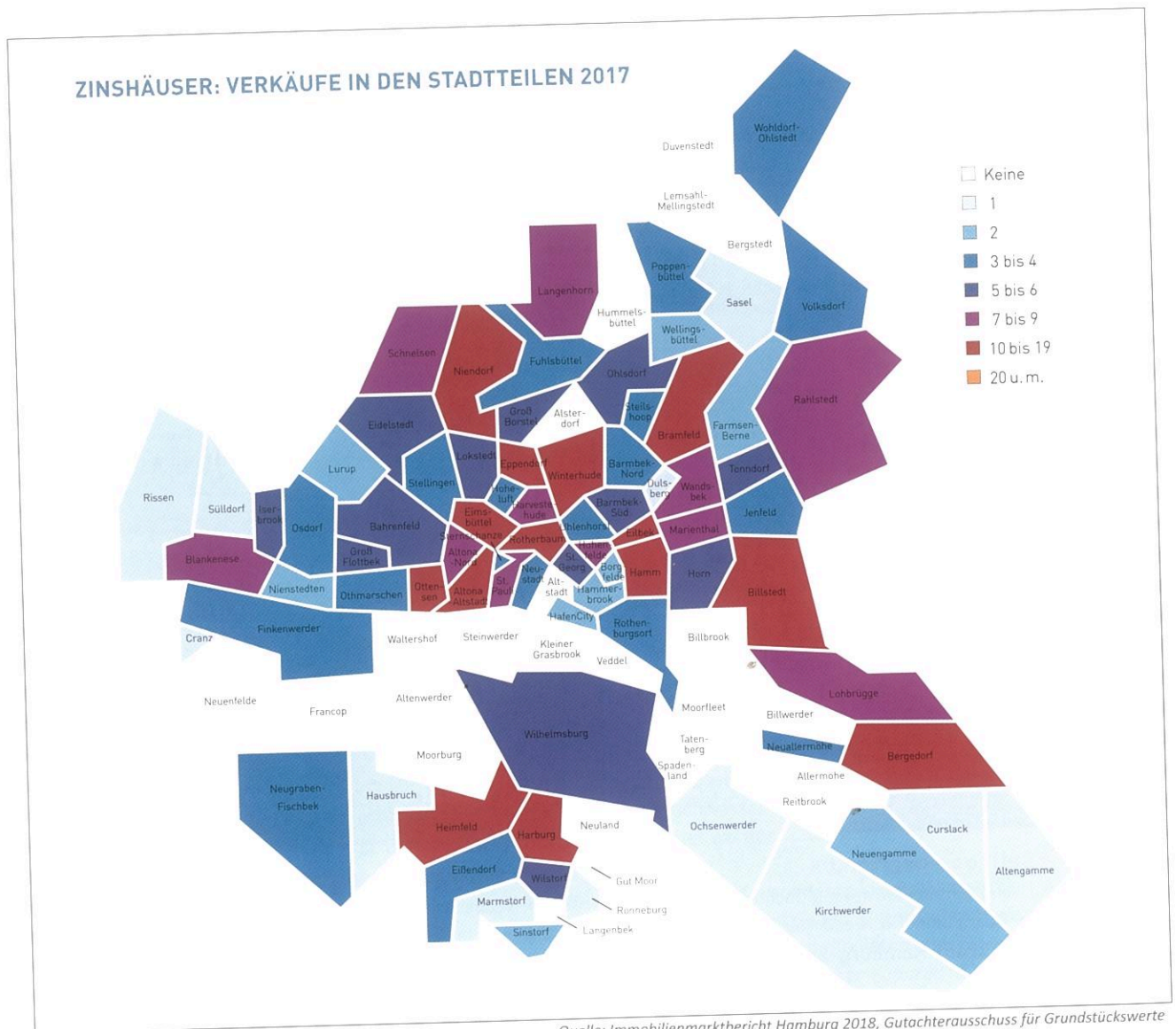


ZINSHAUSTEAM & KENBO

Rekorde am Zinshaus- und Gewerbeimmobilienmarkt



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Zinshausmarkt in Hamburg hat 2017 mit einem Umsatz von über 1,6 Mrd. € ein neues Allzeithoch erreicht – ohne nennenswerten Zuwachs bei den Transaktionen. Doch der Peak ist erreicht. Das Unternehmen Zinshausteam & Kenbo erwartet für das laufende und kommende Jahr mehr Verkaufsangebote bei weitgehend stabilen Preisen. Auch der Gewerbeimmobilienmarkt hat mit fast 3,5 Mrd. € Umsatz 2017 einen Rekord erreicht. Hier fehlt es jedoch an Flächen zur Vermietung und an Immobilien zum Verkauf.

Hamburg - wachsende Stadt

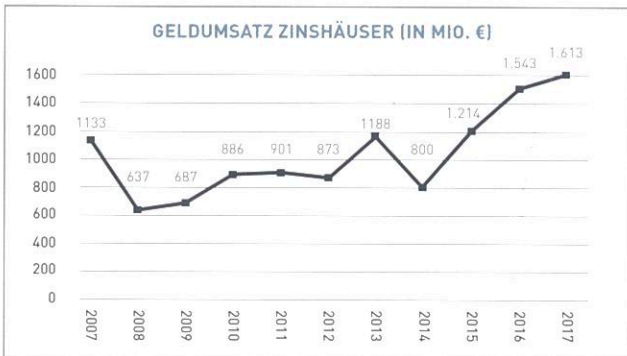
2002 hatte der Senat dieses Motto zum Leitbild gemacht, als nur wenig Menschen in die Metropole an Elbe und Alster zogen. Heute hat Hamburg 1,85 Mio. Einwohner und wächst jährlich um über 20.000 Menschen. Der Bedarf an Mietwohnungen ist groß. Das Interesse an Zinshäusern ist noch größer. Das belegen auch die Zahlen des Gutachterausschusses Hamburg für 2017 – sowie der Blick auf den Markt durch die Firma Zinshausteam & Kenbo.

Angebot steigt, Preise stabil

„Mit über 1,6 Mrd. € Umsatz haben wir 2017 einen neuen Rekord“, verweist Matthias Baron, Geschäftsführender Gesellschafter von Zinshausteam & Kenbo, auf die Zahlen des Gutachterausschusses. „Doch wir erwarten beim Umsatz in diesem Jahr nur noch geringe Steigerungen. Die Preise entwickeln sich eher seitwärts – auch aufgrund der leicht gestiegenen Zinsen.“ Zurückgehende Preise werde es aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nicht geben, so Baron. „In guten und sehr guten Lagen wird kaum noch unter dem 30-fachen verkauft.“ So wurde nach Zahlen des Gutachterausschusses 2017 für Zinshäuser in bevorzugten Lagen die 32,7-fache Jahresnettokaltmiete bezahlt. Die Quadratmeterpreise verdreifachten sich in diesem Segment binnen zehn Jahren auf 5.538 €. Im Durchschnitt verdoppelten sich die Quadratmeterpreise im zurückliegenden Dezennium auf 2.801 €.

Der Osten rückt in den Blick

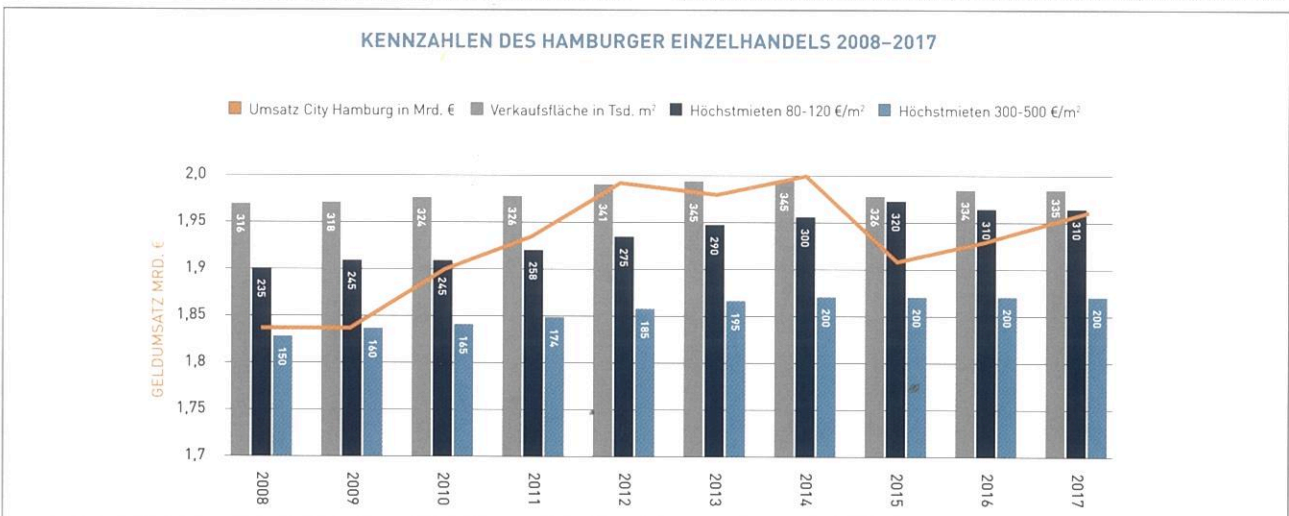
Ob der steigenden Preise richtet sich der Blick der Käufer zu-



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte



Quelle: Frühjahrgutachten der Immobilienweisen 2017

nehmend auf weniger im Fokus stehende Nebenlagen – etwa im Osten Hamburgs, dessen Entwicklung durch das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ durch den Senat gefördert wird. So gab es in Billstedt ebenso viel Abschlüsse wie in Winterhude und Eimsbüttel. Auch Eilbek und Hamm verzeichnen in den letzten Jahren deutliche Zuwächse.

Für wenig zielführend erachtet Baron die Regulierungen des Mietwohnungsmarktes durch Stadt und Bund. „Die Diskussionen um die Verschärfung der Mietpreisbremse, die Reduzierung der Modernisierungumlage oder – in Hamburg – die Ausweisung immer neuer und größerer Sozialer Erhaltungsgebiete mit eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten bremsen Projektentwickler und Investoren“, verweist Baron auf die um knapp 40 % zurückgegangenen Wohnungsbaugenehmigungen im ersten Halbjahr 2018.

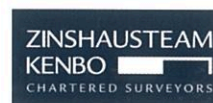
Büros sind knapp, Retail-Immobilien teuer

Auch am Gewerbeimmobilienmarkt hat der Gutachterausschuss für 2017 mit 3,45 Mrd. € einen Rekordumsatz notiert – obwohl die Zahl der Abschlüsse um fast 50 % unter denen der bisherigen Rekordjahre 2006/2007 lag. „Zwar entstehen in der City Großprojekte wie das Springer Quartier, Alter Wall, die Stadthöfe oder das Burstah Ensemble, doch durch die Mischnutzung früherer Bürostandorte kommt in der City kaum Bürofläche hinzu“, erläutert Andreas Boberski, Ge-

schäftsführender Gesellschafter bei Zinshausteam & Kenbo, den Wettbewerb mit Wohn- und Hotelnutzungen. „Durch den Kapitaldruck sowie den Mangel an reinen Büroprodukten öffnen sich die Investoren jedoch bereitwillig für Mixed-Use-Immobilien.“

Auch für Einzelhandelsimmobilien in der City werden Verkaufsfaktoren der über 30-fachen Jahresnettokaltmiete bezahlt. „Bei der Vermietung hingegen schlägt der Strukturwandel im Retail-Segment voll durch“, so Boberski. „Doch grundsätzlich müssen Eigentümer Leerstände in guten City- oder Stadtteilagen nicht befürchten – aber sie müssen flexibel auf die zeitgenössische Nachfrage eingehen.“

Kontakt



ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG
Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg

Telefon 040 - 41 17 250

Mail hamburg@zht-k.de

Internet www.zinshausteam-kenbo.de