

Gewerbeimmobilienmärkte in Hamburg bieten attraktives Potenzial

Transaktionsvolumen überdurchschnittlich gestiegen

Hamburg ist nach Berlin der größte Immobilienstandort in Deutschland. In der Hansestadt verzeichnete der Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2011 ein besonders hohes Wachstum. In diesem Zeitraum lag das Investitionsvolumen gewerblicher Immobilien bei rund 1,25 Milliarden Euro und stieg damit um mehr als 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.



Hans Henrik Dige
Leiter Immobilienzentrum
Hamburg bei der DG HYP

WOHNMIETEN WEITER IM AUFWÄRTSTREND

Der Hamburger Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine hohe Dynamik aus. In kaum einer anderen Großstadt Deutschlands hat das Mietniveau seit 2008 so angezogen wie hier. Grund dafür ist der Mangel an verfügbaren Wohnungen, der die Mieten kontinuierlich steigen

lässt. Da eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubauten auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist, dürfte die Nachfrage auf dem Gesamtmarkt 2011 und 2012 hoch bleiben.

Gleichwohl gibt es auch Gründe, die für eine schwächere Entwicklung sprechen, wie zum Beispiel das hohe Mietniveau, das die Nachfrage belastet. Zudem wird angesichts der niedrigen Zinsen der Kauf einer eigenen Immobilie attraktiver. In Hamburgs Top-Lagen, die sich in den vergangenen drei Jahren um gut ein Drittel verteuert haben, dürften die Mieten 2011 und 2012 unterdurchschnittlich zulegen. Bezogen auf den Hamburger Gesamtmarkt ist von einer Steigerung der Wohnmieten von rund zwei Prozent auszugehen.

BÜROFLÄCHEN: ANHALTEND LEBHAFT NACHFRAGE

Die Leerstandsquote von Büroflächen in sehr guten Lagen ist in der Hansestadt ausgeprägter als an anderen Top-Standorten Deutschlands. Ein Grund dafür ist das Großprojekt HafenCity. In den Jahren 2009 und 2010 wurden hier rund 460.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, die das Angebot in Hamburg deutlich erhöht haben. Bis Ende 2012 kommen weitere 350.000 Quadratmeter fertiggestellte Bürofläche in der HafenCity hinzu, die aber bereits überwiegend vermietet ist. Seit dem zweiten Quartal 2010 hat die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen spürbar angezogen. Aufgrund des bestehenden Angebots in sehr guten Lagen ist für

2011 von einer stabilen Mietsituation bei kaum verändertem Leerstandslevel und für 2012 von einer anhaltend lebhaften Büronachfrage auszugehen. Bei weniger attraktiven Flächen dürfte die Situation auf dem Büroimmobilienmarkt auf dem Niveau der vergangenen Jahre verharren.

HOCHWERTIGE EINZELHANDELSFLÄCHEN GEFRAGT

Angesichts günstiger wirtschaftlicher Voraussetzungen ist der Einzelhandelsumsatz in Hamburg zwischen 2000 und 2010 mit einem Plus von 29 Prozent mehr als doppelt so stark wie im Durchschnitt der Top-Standorte gestiegen. Da es keine Anzeichen für eine nachlassende Dynamik gibt und die Einzelhandelsfläche pro Kopf sogar leicht unter dem Durchschnitt der Wirtschaftszentren liegt, ist der Bedarf für weitere hochwertige Flächen in sehr guten Lagen vorhanden. Für 2011 und 2012 ist ein Mietanstieg in sehr guten Lagen von jeweils über zwei Prozent zu erwarten.

AUFSCHWUNG SETZT SICH FORT

Insgesamt hat der Immobilienstandort Hamburg für gewerbliche Objekte hohes Potenzial. Die Nachfrage dürfte aufgrund des hohen Interesses und der eigenkapitalstarken Situation von Investoren sowie der gestiegenen Bereitschaft von Banken, wieder großvolumige gewerbliche Immobilienfinanzierungen zu übernehmen, unverändert hoch bleiben. ■