

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

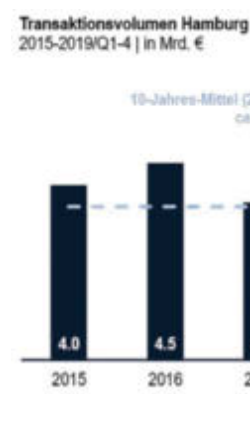
Gewerbeimmobilien in Hamburg sind als Investment äußerst gefragt. Gilt der Markt doch als grundsollide. Folglich brachte das Jahr 2019 erneut gute Umsätze, trotz knappen Angebots. Denn der Niedrigzins bremst die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

NACH REKORDVERKÄUFEN 2018

INVESTMENTMARKT MIT GUTEM ERGEBNIS

So träge die Geschäfte in der ersten Jahreshälfte 2019 auf dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Hamburg gingen, so dynamisch liefen sie in der zweiten. Der Jahresumsatz von rund 4,3 Mrd. Euro bei etwa 120 Transaktionen blieb zwar deutlich um 27% unter dem des Vorjahres, das 2. Halbjahr lag aber mit einem Volumen von rund 3,2 Mrd. Euro nur knapp unter dem Höchstwert aus dem Vorjahres-Vergleichszeitraum. „Das vorangegangene Rekordjahr hinterließ 2019 einen ausgetrockneten Investmentmarkt. Erst ab Juli gewann der Markt dank mehrerer großvolumiger Portfolioverkäufe an Dynamik. So endete das Jahr nach einer

starken Aufholjagd mit einem ordentlichen Ergebnis“, sagt Axel Steinbrinker, Geschäftsführer von Grossmann & Berger. Während die Fortsetzung der Nullzinsära für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Anlage-Immobilien in der Hansestadt sorgte, bremste das limitierte Angebot an großvolumigen Einzel-Objekten das Ergebnis. Insbesondere bei Core-Objekten sank die Verkaufsbereitschaft. „Zwar blieb der Immobilienrun in Hamburg enorm, die Zahl der Transaktionen mit Volumina über 100 Millionen Euro hat sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr dennoch fast halbiert“, so Steinbrinker. Portfolio-Transaktionen hatten mit rund 1,8 Mrd. Euro einen



im Vergleich zu 2018 deutlich höheren Anteil von rund 40% am Transaktionsvolumen (2018: 27%). Dies ist u.a. auf die Verkäufe der überregionalen Millennium-, Dream-Global- und Omega-Portfolios zurückzuführen, die einige Objekte in Hamburg einhalten.

Büro-Immobilien hielten sich mit einem Anteil von rund 75% (2018: 55%) unangefochten an der Spitze. Auch 2019 waren Objekte in der City mit einem Anteil von 42% (2018: 29%) bei den Investoren am stärksten begehrt. Börsennotierte Immobilieninvestment-AGs und REITs waren mit einem Anteil von rund 23% die stärkste Verkäufergruppe. Dieses Ergebnis folgt vor allem aus der Übernahme des kanadischen REIT Dream-Global durch Blackstone. Platz zwei belegten Projektentwickler mit rund 20%. Dabei

trugen insbesondere Forward-Deals in Höhe von rund 474 Mio. Euro zum Ergebnis bei. Bei den Käufern erreichten Offene Immobilienpublikumsfonds mit rund 26% den höchsten Anteil. Was die Größenklassen angeht, so wurde 2019 kein Objekt für über 200 Mio. Euro verkauft. Die Netto-Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftshäuser sowie für Logistik-Objekte blieben nahezu unverändert auf dem niedrigen Stand des Vorjahresendes bei 2,80, 2,70 bzw. 4,25 Prozent. Durch den Fortbestand des Nullzinsens, fehlende Anlagealternativen und auslaufende Staatsanleihen stehe auch dem Hamburger Investmentmarkt eine Kapitalflut bevor, die in Zeiten eines geringen Angebotes

zu weiter steigenden Kaufpreisen führen werde. Ein Nachgeben der Renditen im neuen Jahr sei wahrscheinlich. Spitzentransaktionen waren 2019 der Verkauf des Euler Hermes Campus an der Gasstraße von Quantum Immobilien an Hanse Merkur für rund 166 Millionen Euro. Für rund 160 Millionen Euro ging der Bleichenhof in der City von Stenprop Ltd. an die Niedersächsische Ärztekammer. Rund 160 Millionen flossen auch für das Edge HafenCity vom Käufer Allianz Real Estate Germany an Edge Technologies. Für rund 140 Millionen ging das Economic Quarter am Heidenkampsweg von Blackrock Investment Management an LaSalle Investment Management.

OBJEKT DER WOCHE



Es ist ein kleines Paradies, das Obstdgut Schönborn am Kellersee, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Eigenjagd. Das Objekt steht zum Verkauf. Zum Gut gehören insgesamt rund 89,5 Hektar Fläche, davon etwa 58,5 Hektar für den Obstanbau, rund 26 Hektar für den Hof, Wege, Knicks, Wiese und Brache sowie etwa fünf Hektar Waldfläche. Zu den Gutsgebäuden gehören das 1993 errichtete Herrenhaus mit rund 568 m² Wohn-/Nutzfläche, ein Mitarbeiterhaus mit zwei Wohnungen mit rund 96 und 127 m² Wohnfläche sowie zwei Garagen und ausgebautem Dachgeschoss, ein Wirtschaftsgebäude mit zwei Doppelgaragen, zwei Pferdeboxen, Hühnerstall, Abstellflächen und separatem WC und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Hinzu kommen zwei Lagerhallen mit Kühlzellen und Sozialräumen sowie eine Remise mit Werkstatt, ein Gewächshaus im viktorianischen Stil, ein Pumpenhaus und eine private Kläranlage. Das eingeschossige Herrenhaus mit Backsteinfassade, Keller und ausgebautem Dachgeschoss steht in der Tradition schleswig-holsteinischer Güter. Es bietet fünf Schlafräume und drei Bäder, zwei Kamine, Kachelofen, Bibliothek, eine Reihe von hochwertigen Einbauten sowie Schwimmbad, Sauna/Wellness und einen Weinkeller. Glanzpunkte sind die freien Sichtachsen auf den Kellersee. Das Gut ist eine Anlage mit Geschichte. Hier züchtete bereits im 19. Jahrhundert der Fotograf, Kunstmaler und Rosenzüchter Johannes Vahldiek aus der englischen Apfelsorte Cox Orange den Holsteiner Cox. Energieausweis in Vorbereitung. Kaufpreis auf Anfrage. Das Objekt wird vermarktet von der **Müller-Klug & Krüll Immobilien GmbH & Co. KG, Telefon 040/47 33 29**

SCHLÜSSELWORT

STADTTTEILE IM WANDEL DER ZEIT



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH

Lage, Lage, Lage – Der Standortfaktor hat nach wie vor entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Mieten und den Wert eines Objektes. Dabei spielt die Reputation der jeweiligen Nachbarschaft eine besondere Rolle. Der soziale Status eines Viertels ist jedoch alles andere als in Stein gemeißelt und kann sich im Laufe der Jahre stark wandeln. Hammerbrook etwa war bis zu den Luftangriffen der Alliierten im Juli 1943 ein beliebtes Wohn- und Arbeitsviertel mit mehr als 40.000 Einwohnern. In der Nacht zum 28. Juli 1943 wurde die Gegend, wie viele andere Teile des Hamburger Ostens, während eines Feuersturms jedoch nahezu komplett zerstört. Nach dem Krieg wurde dann entschieden, den Stadtteil als Industriegebiet wiederaufzubauen. Nun steht die nächste 180-Grad-Drehung bevor: Laut Stadtplanung soll Hammerbrook jetzt doch wieder ein Wohnviertel werden.

Ob der Plan aufgeht, wird die Zeit zeigen, denn erstmal muss das Stigma eines charakter- und erlebnislosen Gewerbeviertels abgeschüttelt werden. Ein weiteres Extrem-Beispiel ist Ottensen. Bis in die 1960-er Jahre war der Stadtteil als „Mottenburg“ verschrien. Die Historie des wenig schmeichelhaften Spitznamens: Ende des 19. Jahrhunderts hatten sich viele Glasbläser und Zigarrendreher in Ottensen angesiedelt, die aufgrund der Arbeitsbedingungen anfällig für Tuberkulose waren, die wie Motten Löcher in die Lungen fraß. Viele Familien lebten zudem in nassen, engen Kellerräumen, die das Infektionsrisiko nochmal erhöhten. In den 1970-er startete dann die gezielte Sanierung des maroden Stadtbildes, die 80er markierten den Beginn der Gentrifizierung. Heute gehört Ottensen zu den beliebtesten Vierteln Hamburgs und viele Alteingesessenen befürchten, dass ihr Quartier sich zur neuen Wahlheimat der „Bionade Bourgeoisie“ und „Latte-Macchiato-Mütter“ entwickelt. Die Geschichte der Hamburger Stadtteile zeigt: Viertel verändern sich. Der verrufene Stadtteil von heute kann das hippe Viertel von morgen sein – und umgekehrt. Immobilieneigentümer brauchen deshalb eine Strategie, die sich flexibel anpassen lässt und ihnen – oder ihren Erben – über die Jahrzehnte gewisse Handlungsspielräume eröffnet.



PUBLIKUMSMESSE FÜR HAUS, WOHNUNG UND GARTEN

HOME² – TREFFPUNKT IMMOBILIE

Bauen, Renovieren, Modernisieren, Finanzieren – entscheidende Hilfe, Anregungen und Kontakte bietet vom 24. bis 26. Januar 2020 zu diesen Themen in konzentrierter Form die home², Hamburgs Publikumsmesse rund um die Immobilie auf dem Hamburger Messegelände. Ob es um die Grundstückssuche, den Hauskauf oder Neubau geht, den Garten, Balkon oder die Gestaltung der Innenräume – auf der home² gibt es auf 15.000 m² die passenden Angebote und Anregungen für alle Fragen von der Gestaltung der Außenanlagen als Aushängeschild und Wohlfühloase bis zur Beleuchtung. Dabei geht es auch um staatliche Auflagen und Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen oder regenerative Energien. Thema sind darüber hinaus Finanzierungsmodelle und die Frage,

unter welchen Voraussetzungen eine Immobilie sich als Altersvorsorge oder Geldanlage eignet. Ein weiteres wichtiges Thema ist auf der home² das altersgerechte Wohnen. Zum Beispiel kann man mit Smart-Home-Anwendungen die eigenen vier Wände so nachzurüsten, dass man auch mit ein paar Beeinträchtigungen noch zu Hause leben kann.



Neu auf der home² ist das Special „Wohnen mit Licht“. Dazu werden auf rund 400 m² verschiedene Räume eines Hauses wie Küche, Bad und Wohnzimmer als einzelne Wohnwürfel aufgebaut und mit unterschiedlichen Beleuchtungskonzepten in Szene gesetzt. Die home² (sprich Home Quadrat) ist Hamburgs Publikumsmesse für alle Immobilien-

Interessierten, Immobilienbesitzer und Immobilienverkäufer. Der Branchentreffpunkt in der Metropolregion Hamburg gibt zu Beginn der Saison einen Überblick über Produkte und Dienstleistungen rund um den Bau, den Kauf oder die Modernisierung einer Immobilie und ist in die Ausstellungsbereiche „Immobilien, Finanzierung, Beratung“, „Neubau, Modernisieren, Sanieren und Renovieren“ sowie „Garten- und Landschaftsbau“ untergliedert. Ein umfangreiches Rahmenprogramm mit zahlreichen Aktionen und informativen Vorträgen rundet das Angebot ab. Geöffnet ist die home² täglich von 10 bis 18 Uhr auf dem Hamburger Messegelände. Eintritt Erwachsene 11 Euro (Tageskasse), ermäßigt 9 Euro, Kinder und Jugendliche bis 16 frei.

» www.home-messe.de



Redaktion: Dr. Gisela Schütte · Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Tel. 040/70 70 89-00 · info@buero-baltruschat.de

18./19.01.2020

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Ihre Immobilie in den besten Händen. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

HÄUSER/VILLEN/ANWESEN ANGEBOTE

BUCHEN & KOOB
FINEST REAL ESTATE

JOIN OUR TEAM



BUCHEN & KOOB SUCHT VERSTÄRKUNG

Im Rahmen unserer Expansion suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen Immobilienberater. Sie haben mehrjährige Vertriebs Erfahrung im Luxussegment, ein hohes Engagement und Freude an einer vertriebsorientierten und selbständigen Arbeitsweise, ein professionelles Auftreten und sehr gute Umgangsformen? Dann freuen wir uns über Ihre Bewerbung.

Milchstraße 3 | 20148 Hamburg | Tel. 0 40/84 00 40 60 | www.bk-realestate.com | Nienstedtener Marktplatz 31 | 22609 Hamburg | Tel. 040/55 82 36 40