

Pressefrühstück

„Wohnimmobilienmarkt Hamburg - aktuelle Entwicklungen und Perspektiven“

Peter Axmann, Leiter Bereich Immobilienkunden der HSH Nordbank AG

Horst Lieder, Vorstandsvorsitzender der International Campus AG

Carsten Sellschopf, Geschäftsführer (COO) der formart GmbH & Co. KG

Hard Facts zum Hamburger Wohnimmobilienmarkt



- Hamburg ist einer der gefragtesten Standorte Europas¹
- 2015 wurden Wohnimmobilien i. H. v. 900 Mio. € gehandelt²
- Hansestadt wird als **attraktivste Stadt Deutschlands**³ bewertet



+ 14.000 p.a.

- Zwischen **2011 und 2014 Einwohnerzuwachs** um mehr als **14.000** jährlich⁴, auf 1,77 Mio. (Juni 2015).



+ 68.000
bis 2020

- In den **kommenden 5 Jahren** wird Hamburg nochmals um mehr als **68.000 Einwohner**⁴ wachsen



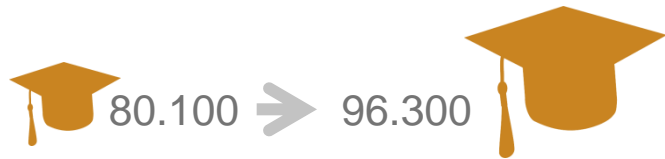
+ 58.000

- Zahl der **Erwerbstätigen** stieg zwischen 2011 und 2015 um rund 58.000⁵

Hard Facts zum Hamburger Wohnimmobilienmarkt



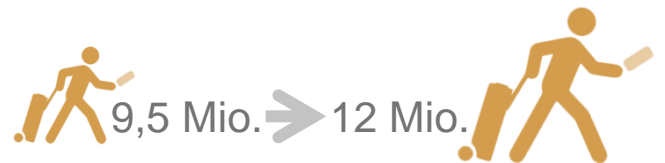
- Wichtigste **Branchen** der Metropolregion¹: Logistik: gut 320.000 und Medien-/IT: 110.000 Beschäftigte.



- Die Zahl der **Studierenden** stieg seit 2010/11 um rund 16.000 auf **96.300** (WS 2014/15)².

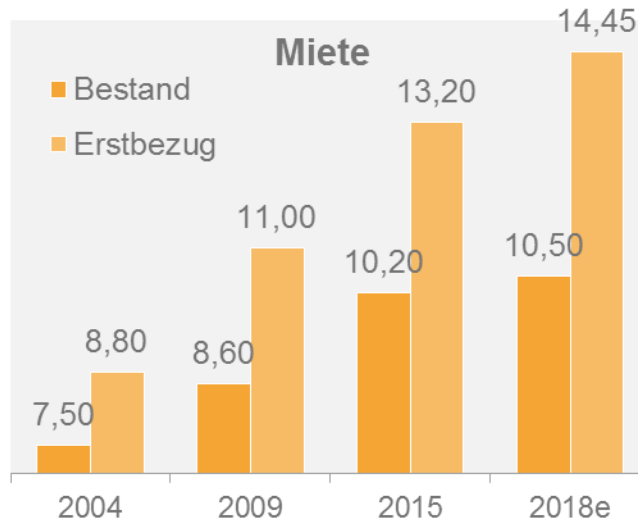
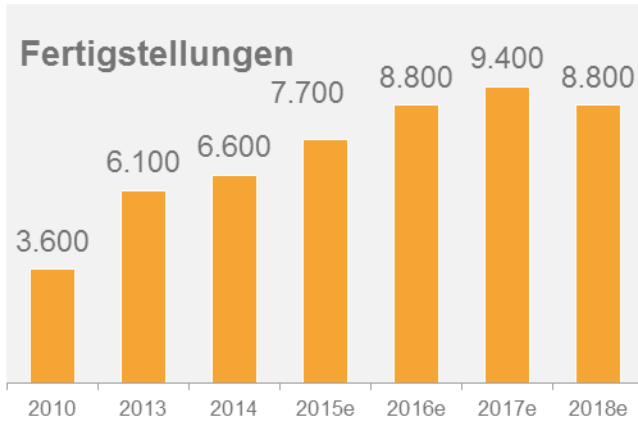


- Infrastruktur, Fachkräfte, Innovationsfreude und Spitzenforschung machen Hamburg zu einer der **dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas**¹



- Exkurs:
Tourismus: Übernachtungen erhöhten sich seit 2011 um insgesamt 2,5 Millionen auf rund zwölf Millionen im Jahr 2014²

Hard Facts zum Hamburger Wohnimmobilienmarkt



- Nachfrageüberhang, Zuzug und Abriss führen zu Bedarf von **>10.000** Wohnungen pro Jahr bis 2018
- **Gebaut** wird bevorzugt in Hamburg Nord, Mitte/Hafencity, Wandsbek und Altona/Neue Mitte
- Durchschnittlich werden bis 2019 jedoch „nur“ **8.000 bis 9.000** neue Wohnungen pro Jahr **gebaut**
- Vor allem kleine Wohnungen bleiben knapp
- Erstbezugsmieten und -kaufpreise steigen von 13,20 €/m² in 2015 auf 14,45 €/m² bzw. von 4.300 €/m² auf 4.500 €/m² in 2018
- Zwischen 2009 und 2015 stiegen durchschnittliche **Bestandsmieten** um **18,6%** auf 10,20 €/m², die **Erstbezugsmiete** um **20%** auf 13,20 €/m²

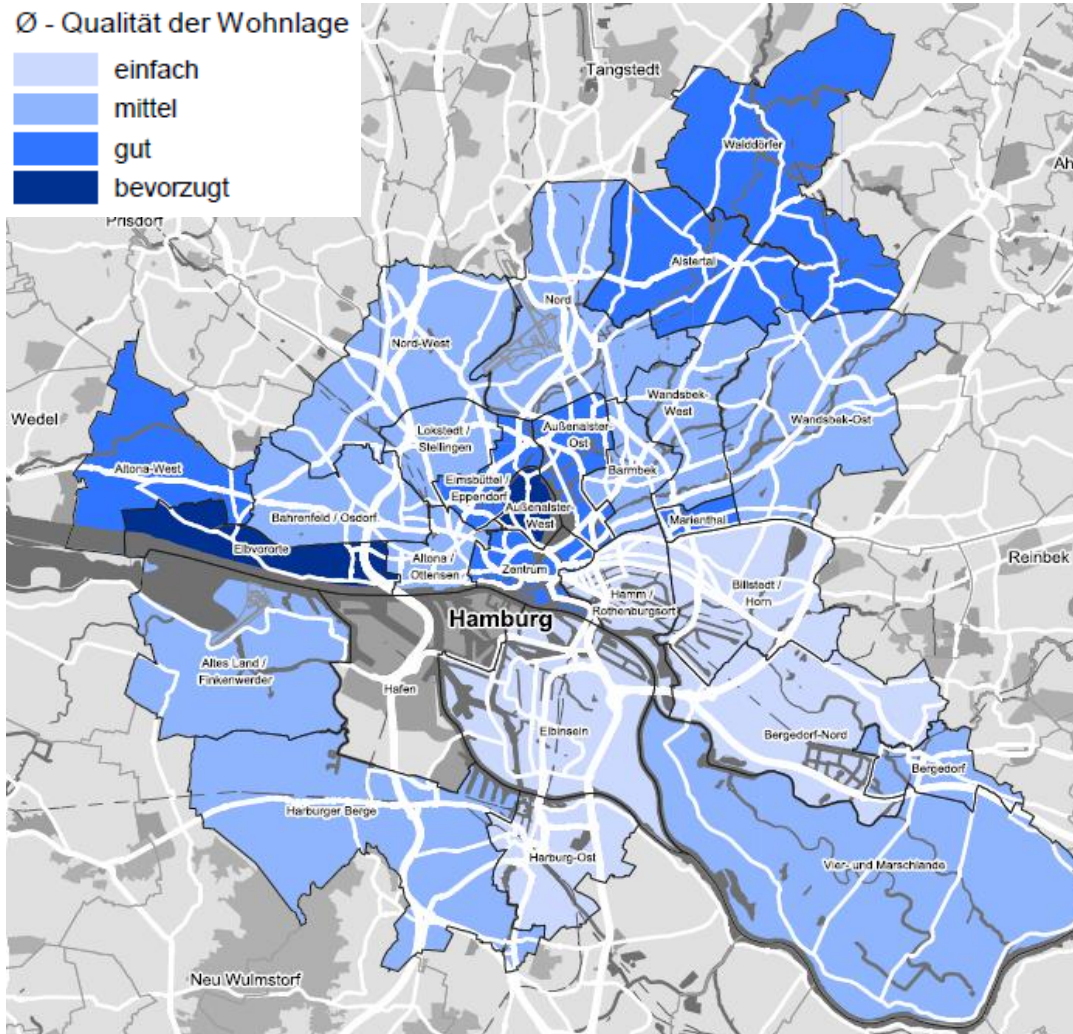
Preise in den Hamburger Stadtteilen

Preise in €/m ²	Max. ETW Erstbezug 2014	Δ % 2014	Ø ETW Erstbezug 2014	Δ % 2014
Außenalster-West	10.500	7,1	7.000	9,4
Zentrum	9.300	10,7	5.200	6,1
Außenalster-Ost	9.000	12,5	5.300	6,0
Elbvororte	8.000	14,3	5.200	4,0
Altona / Ottensen	7.000	7,7	4.900	6,5
Eimsbüttel / Eppendorf	7.000	2,9	5.000	4,2
Barmbek	5.600	5,7	4.250	3,7
Lokstedt / Stellingen	5.500	7,8	4.150	3,8
Alstertal	5.400	5,9	4.050	3,8
Bahrenfeld / Osdorf	5.300	10,4	4.000	6,7
Altona-West	5.200	4,0	4.100	3,8
Nord	5.200	10,6	4.000	5,3
Walddörfer	4.800	2,1	3.950	5,3
Nord-West	4.700	4,4	3.550	4,4
Wandsbek-West	4.500	7,1	3.750	7,1
Hamm / Rothenburg.	4.200	5,0	3.550	4,4
Bergedorf	4.100	2,5	3.350	1,5
Wandsbek-Ost	4.100	6,5	3.400	3,0
Elbinseln	4.000	0,0	3.300	3,1
Harburg-Ost	4.000	0,0	3.300	0,0
Harburger Berge	3.800	11,8	3.200	3,2
Bergedorf-Nord	3.550	0,0	3.050	0,0
Billstedt / Horn	3.400	0,0	2.800	0,0

Mieten in den Hamburger Stadtteilen

Ø - Qualität der Wohnlage

- einfach
- mittel
- gut
- bevorzugt



2014 in €/m ²	Max. Miete Erstbezug	Ø Miete Erstbezug
Außenalster-West	21,00	16,00
Zentrum	21,00	15,30
Außenalster-Ost	19,00	14,50
Elbvororte	19,00	15,00
Eimsb. /Eppendorf	18,20	14,20
Altona / Ottensen	17,70	13,90
Lokstedt / Stellingen	15,80	13,10
Barmbek	15,30	12,60
Bahrenfeld / Osdorf	15,30	12,90
Alstertal	15,10	12,70
Harburg-Ost	15,00	10,90
Marienthal	15,00	12,50
Nord	14,70	12,00
Walddörfer	14,50	12,30
Hamm / Rothenburg.	14,00	11,80
Altona-West	13,75	11,70
Nord-West	13,40	11,00
Wandsbek-West	13,20	11,10
Bergedorf	13,10	11,10
Wandsbek-Ost	13,10	10,50
Elbinseln	12,60	10,60
Harburger Berge	12,00	10,30
Billstedt / Horn	12,00	10,10
Bergedorf-Nord	11,70	10,10
Vier- u. Marschlande	10,60	9,70



Prognosen für den Hamburger Markt

1. **Nachfrageüberhang verschärft sich** kurzfristig aufgrund der Flüchtlingssituation
2. **Wachsende Bautätigkeit** und weniger dynamischer Zuzug bringen leichte Entlastung. **Fluktuationsreserve** von 2% ist nicht in Sicht.
3. Trotz gestiegener Mieten für Wohnungen ist inflationsbereinigte Miethöhe der 1990er Jahre noch nicht erreicht. Künftige **Mietsteigerungen im Bestand** werden durch Mietpreisbremse und weitere Regulierungen **gedrosselt**.
4. **Mieten für Neubau-Wohnungen werden** durch angestauten und kommenden Nachfrageüberhang **bis 2018** deutlich **um ca. 9,5% steigen**
5. **ETW** sind bereits teurer als Anfang der 1990er Jahre (auch inflationsbereinigt). Künftig werden die Preise moderat um 4 bis 5% bis 2018 zunehmen

1. Rund 100.000 Studierende an 37 Universitäten oder Hochschulen und etwa 38.000 Auszubildende in Hamburg sorgen für eine langfristig hohe Nachfrage nach kleinteiligem, zentral gelegenen und voll ausgestatteten Wohnraum. In Hamburg bietet das Studierendenwerk an 23 Standorten etwas mehr als 3.900 Betten, womit die **Unterbringungsquote der Hansestadt weit unter dem Bundesdurchschnitt von rund 10 Prozent** liegt.
2. In Hamburg, wie in vielen anderen deutschen Städten auch, wird viel zu wenig kleinteiliger Wohnraum, also Apartments mit einem oder zwei Zimmern, gebaut. Die ohnehin große **Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum seitens** konkurrierender Nachfragegruppen wie Studierende, Pendler, Young Professionals, Singles etc. **nimmt weiter zu.**
3. Die Freie und Hansestadt ist eine wachsende, prosperierende Wirtschafts- und Bildungsmetropole, die **vielleicht schon in zehn Jahren mehr als 1,8 Millionen Einwohner** haben wird. Der Anteil Alleinlebender wird weiter ansteigen – schon heute leben mehr als 54 Prozent der Hamburger in Ein-Personen-Haushalten.

1. In der Wirtschaftsmetropole Hamburg mit dem wichtigsten deutschen Hafen, zahlreichen Konzernzentralen und einem sehr leistungsfähigen Dienstleistungssektor ist **geeigneter Wohnraum** für die nachrückende Generation, also **Berufseinsteiger, Auszubildende und Studierende**, Mangelware. Damit kommt kleinteiligem Wohnraum für die wirtschaftliche Entwicklung der Metropole eine besondere Bedeutung zu.
4. Mit einem innovativen Wohn- und Gebäudekonzept in unserem Objekt an der Stresemannstraße Ecke Kieler Straße schaffen wir in zentraler Innenstadtlage **attraktiven Wohnraum für drei gesellschaftliche Gruppen**, die es sonst auf dem **Hamburger Wohnungsmarkt** aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten **schwer haben**: Studierende, Young Professionals und Auszubildende.

1. Im Segment Eigentumswohnungen zählen wir Hamburg zu den **attraktivsten Städten** in Deutschland. Ein vergleichsweise niedriges Angebot trifft hier auf hohes Interesse – vor allem auch **internationaler Investoren** und eine hohe Kaufkraft.
2. Wir gehen davon aus, dass Hamburg bis 2030 um mehr als 80.000 Einwohner wachsen wird. **Der Bedarf an Wohnungen** wird daher künftig noch weiter steigen - aufgrund der zuziehenden Flüchtlinge v.a. in den Einstiegssegmenten. Im mittleren und hohen Segment ist weiter mit hoher Nachfrage in zentralen Lagen zu rechnen.
3. Auch wenn die Preise für Grundstücke bereits stark gestiegen sind und auf einem hohen Niveau liegen, werden **mangelnde Anlagealternativen** bzw. der enge Markt und hohe Vermögenswerte bei hoher Liquidität zu **weiterem Preiswachstum** führen.
4. Insbesondere die kommende Generation wird wirtschaftlich gut aufgestellt sein und ihr Vermögen allein schon zur Erhaltung verstärkt in Immobilien investieren. **Hamburg ist dabei eine der interessantesten und attraktivsten Regionen** in Deutschland.

5. Auch **die Angebotsmieten werden weiter steigen**, gerade in gefragten Lagen. Im Bestand werden jedoch der anziehende Mietwohnungsbau und die Mietpreisbremse dämpfend wirken.
6. Trotz gestiegener Preise und gesunkener Renditen **sind Projektentwicklungen in Hamburg noch immer rentabel**. Denn aufgrund der niedrigen Zinsen ist der Einsatz von Fremdkapital weiterhin günstig. Damit bleiben Eigentumswohnungen immer noch erschwinglich.
7. Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise und der hohen Anforderungen an die Bauten werden Modelle essentiell, die dies kompensieren. Das **Hamburger Baulandmodell ist hier ein Weg**, der zumindest dämpfend auf die Preise wirkt. Kompaktere Wohnungsgrundrisse sowie ein optimaler Bauprozess sind weitere Wege, die Kosten zu senken.
8. Der Hamburger Grundstücksmarkt ist derart eng, dass **interessante Standorte schnell vergeben sind**. Aber weiterhin interessant sind absolut zentral gelegene Standorte, außerdem solche mit guter ÖPNV-Anbindung ins Zentrum und einer guten Quartiersmischung. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass sich die südöstlichen Hamburger Stadtteile weiter entwickeln werden.

Kontakte

RUECKERCONSULT GmbH
Nikolaus von Raggamby

Wallstraße 16, 10179 Berlin

T +49 30 2844 987 40

F +49 30 2844 987 99

vonraggamby@rueckerconsult.de

