

Schwerpunkt Norddeutschland

Immobilienmarkt Hamburg – Perspektiven aus Sicht einer Bank

Hans Henrik Dige und Christine Schäfer

Der Hamburger Immobilienmarkt zeichnet sich auch in der aktuellen Konjunkturphase durch relative Stabilität aus. Makler begründen dieses schon über mehrere Zyklen beobachtete Phänomen gerne mit der sprichwörtlichen Solidität des Hamburger Kaufmanns, der vorsichtig und langfristig investiert. Für einen spezialisierten Immobilienfinanzierer ist die Hansestadt daher nicht nur aufgrund ihrer Größe ein besonders attraktiver Markt, wie die Autoren betonen. Entsprechend sollten Unternehmen, die in Hamburg nicht nur präsent, sondern ansässig sind, vom Image der Stadt zusätzlich profitieren. (Red.)

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland ist derzeit gravierenden Veränderungen unterworfen. Im Zuge der Finanzmarktkrise ist das Transaktionsvolumen deutlich gesunken. Der Markt befindet sich in einem rezessiven Umfeld und die Rahmenbedingungen sind herausfordernd.

Trotz der Aufhellung des gesamtwirtschaftlichen Klimas ist der Entwicklung nur mit verhaltenem Optimismus zu begegnen. Denn: Bisher basiert die schwache konjunkturelle Dynamik im Wesentlichen auf staatlichen Stützungsmaßnahmen und hat noch nicht die für einen tragenden Aufschwung erforderliche Eigendynamik entwickelt.

Die Hamburger Wirtschaft erholt sich im Gleichschritt mit der deutschen Konjunktur sukzessive von der Finanzmarktkrise. Als Handelsplatz von internationalem Rang wurde auch der Hamburger Hafen – als Tor nach Übersee – durch den Einbruch des Welthandels stark in Mitleidenschaft gezogen.

Talsole 2010 durchschritten

Auf dem Hamburger Gewerbeimmobilienmarkt dürfte der Tiefpunkt bei den Mieten und Preisen voraussichtlich erst im kommenden Jahr durchschritten sein. Dennoch ist bei den Büroimmobilien mit einer weniger starken Talfahrt als an anderen deutschen Standorten auszugehen und auch bei den Handelsflächen sowie im gewerblichen Wohnsegment schneidet Hamburg vergleichsweise gut ab.

Die Hamburger Büromieten haben sich im Vergleich zu Berlin, Frankfurt und

München in der ersten Jahreshälfte deutlich weniger rückläufig entwickelt. Nachdem sie im ersten Quartal „nur“ um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal gesunken waren, stagnierte der Rückgang im zweiten Quartal. Bis zum Jahresende dürften die Büromieten in der norddeutschen Metropole weiter zurückgehen.

Dennoch ist zu erwarten, dass die Mieten für Flächen in Top-Lagen in diesem Jahr im Durchschnitt nur um rund zwei Prozent unter dem Vorjahresniveau liegen werden. Damit würden sie weniger stark sinken als im bundesweiten Durchschnitt.

Steigende Verhandlungsmacht der Büromieter

Wie in den anderen deutschen Wirtschaftsmetropolen auch ist in Hamburg die Nachfrage nach Büroflächen erheblich zurückgegangen und wird voraussichtlich noch bis weit in das nächste Jahr hinein schwach bleiben. Grund dafür ist der zu erwartende verstärkte Abbau von Arbeitsplätzen in den Wintermonaten. Darüber hinaus wird das Flächenangebot 2010 unter anderem durch die Fertigstellung von Neubauvorhaben in der „Hafen City“ sichtbar ausgeweitet.

Die Autoren

Hans Henrik Dige ist Leiter Immobilienzentrum Hamburg bei der DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, und **Dr. Christine Schäfer** ist Senior Economist bei der DZ BANK AG, Frankfurt am Main.

Der eher verhaltene wirtschaftliche Ausblick und die Flächenerweiterung stärken die Verhandlungsmacht von potenziellen Mietern, sodass 2010 ein leicht stärkerer Rückgang der Büromieten zu erwarten ist als in diesem Jahr. Bereits Ende 2009 dürfte die Leerstandsquote auf mehr als acht Prozent steigen. Für das kommende Jahr ist von einer Leerstandsquote von rund neun Prozent auszugehen – nach nur sieben Prozent im Jahr 2008. In München, Düsseldorf und Frankfurt ist der Leerstand jedoch deutlich höher.

Nur leichter Rückgang der Handelsmieten erwartet

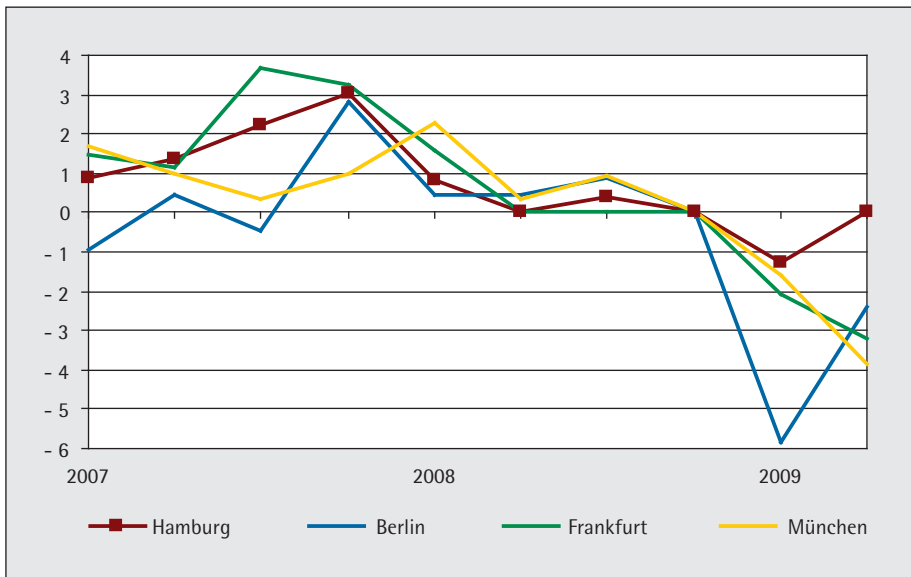
Während sich an den anderen Standorten die Mieten für Handelsflächen seit 1998 sichtbar erhöht haben, ist in der norddeutschen Hafenstadt das Niveau leicht gesunken. Dies ist umso erstaunlicher, da die Einzelhändler in Hamburg noch vor München den höchsten Umsatz pro Quadratmeter Handelsfläche erwirtschaften. Immerhin konnten infolge des letzten konjunkturellen Booms die Mieten für Top-Lagen zu Beginn des Jahres 2008 noch deutlich zulegen, sodass es im Jahresdurchschnitt zu einem überdurchschnittlichen Anstieg um 15 Prozent kam. Dieses kräftige Plus ist aber auch als eine Nachholreaktion zu dem unterdurchschnittlichen Verlauf in den davor liegenden Jahren zu verstehen.

Inzwischen befinden sich die Mieten wieder in einer leichten Abwärtsbewegung. Wegen des vergleichsweise günstigen Mietniveaus und des leicht unterdurchschnittlichen Angebots an Handelsflächen pro Einwohner ist für das laufende und kommende Jahr von einem geringen Mietrückgang auszugehen. Da ab 2010 die jährliche Flächenausweitung aber wieder steigt, dürfte mittelfristig nur ein sehr begrenzter Spielraum für Mietsteigerungen bestehen.

Höhere Wohnraumnachfrage durch Zuzüge

Wie in den anderen großen Wirtschaftszentren wächst in Hamburg die Zahl der privaten Haushalte weiter überdurchschnittlich stark: 2008 lag der Anstieg bei 0,9 Prozent, während im bundesweiten Durchschnitt nur noch eine Steigerung um 0,1 Prozent registriert wurde. Dies zeigt, dass in Deutschland in den vergangenen Jahren der Prozess der Wanderung vom Land in die Stadt weiter an Bedeutung gewonnen

Abbildung 1: Veränderung der Spitzenmieten für Büros



Quelle: DZ Bank Research

hat. Dadurch läuft die Entwicklung der Mieten in Groß- und in Kleinstädten weiter auseinander. Dieser Prozess dürfte sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.

Nur leichter Anstieg der Wohnungsmieten erwartet

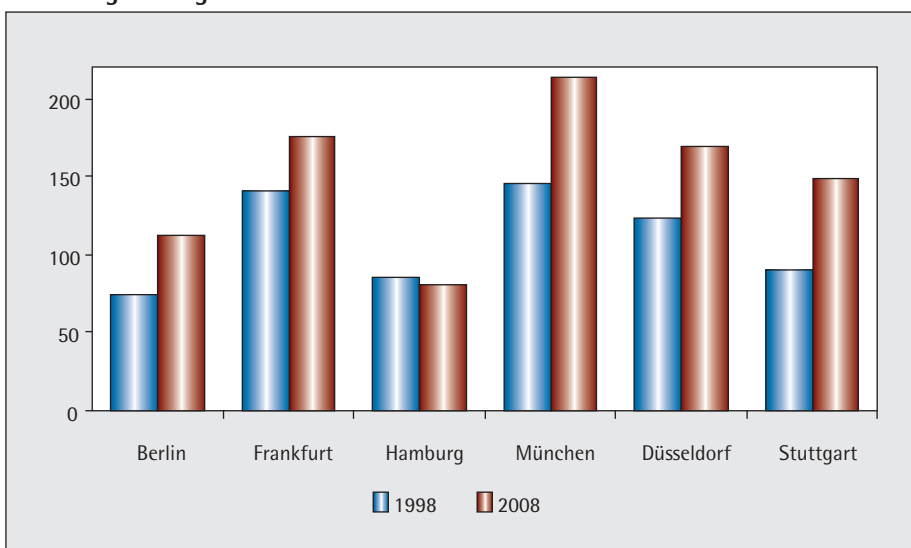
Bei den Wohnungsmieten liegt Frankfurt inzwischen auf dem zweiten Platz unmittelbar vor Hamburg.

Angesichts einer vorerst angespannten Lage auf dem Arbeitsmarkt ist eine deutliche Erhöhung der Wohnungsmieten nicht zu erwarten. Bundesweit und damit auch im Stadtstaat Hamburg dürften

in diesem Jahr die Mieten von neu gebauten Wohnungen um höchstens ein Prozent steigen. Auch für das kommende Jahr ist nur mit leichten Mietsteigerungen zu rechnen, von denen jedoch auch der Wohnraum in Hamburg profitieren dürfte.

Die Situation auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Hamburg ist somit – wie in den übrigen deutschen Wirtschaftsmetropolen auch – durch ein rezessives Umfeld mit fallenden Preisen auf der einen und steigender Risikoaversion sowie steigender Rendite auf der anderen Seite gekennzeichnet. Die Entwicklung ist insofern gegenläufig und die aktuelle Marktkonstellation bietet bei Identifizierung guter Risiken und konser-

Abbildung 2: Vergleich der Handelsmieten 1998 und 2008



Quelle: DZ Bank Research

vativer Finanzierung durchaus Chancen. Unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten ist die Finanzierung von solidem, gutem Geschäft auch in der derzeitigen Situation möglich.

Chance für spezialisierte Finanzierer

Für Immobilienfinanzierer im Grundsatz „gefährlicher“ sind Boomphasen, in denen die Risikoaversion geringer und der „Risikoappetit“ größer sind. Insgesamt hat sich die DG Hyp – trotz eines deutlichen Rückgangs des Transaktionsvolumens auf den gewerblichen Immobilienmärkten – in den vergangenen Monaten gut behauptet. Das Neugeschäft ist im ersten Halbjahr 2009 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um insgesamt knapp 20 Prozent gewachsen.

Durch die Einbindung in den genossenschaftlichen Finanzverbund ist der gewerbliche Spezialfinanzierer ausreichend mit Liquidität ausgestattet und konnte auch in den vergangenen Monaten, als viele Wettbewerber ihre Geschäftsaktivitäten verringert beziehungsweise eingestellt haben, Geschäft am Markt anbieten.

Hamburg – Immobilienmarkt mit überdurchschnittlichem Potenzial

Für die DG Hyp ist der Hamburger Immobilienmarkt, der nach Frankfurt und München der drittgrößte Immobilienstandort in Deutschland ist, von großer Bedeutung. Eines der bundesweit sechs Immobilienzentren des gewerblichen Spezialfinanzierers befindet sich in der Hansestadt, wo die Bank auch mit ihrem Unternehmensstandort ansässig ist. Rund ein Viertel des deutschen Finanzierungsgeschäfts des Instituts wird vom Immobilienzentrum Hamburg getätigt. Trotz des derzeit schwierigen Marktumfelds auf dem Gewerbeimmobilienmarkt hat sich Hamburg überdurchschnittlich gut entwickelt.

In der Hansestadt sind viele große Unternehmen der Immobilienwirtschaft und gewerbliche Investoren beheimatet. Aufgrund der guten Vernetzung der DG Hyp in Hamburg hat der gewerbliche Spezialfinanzierer in der norddeutschen Metropole in den vergangenen Monaten ein vergleichsweise überdurchschnittlich gutes Geschäftsergebnis erzielt. Auch für das zweite Halbjahr ist die Bank zuversichtlich, ihre Stellung im Markt zu festigen und weiter auszubauen.