

Schlüssel  
WORT

Der beste Zeitpunkt für Verkaufswillige



Timing bezeichnet neudeutsch den besten Zeitpunkt, einen Vorgang zu erledigen. Gibt es einen besten Zeitpunkt für den Verkauf von Wohnimmobilien und wenn ja, wann ist das optimale Timing? Es hat sich herumgesprochen, dass der Wohnimmobilienmarkt insbesondere in den gesuchten Lagen rund um die Alster, entlang der Elbe oder in der Hafencity boomt. Die Gründe haben wir an dieser Stelle bereits häufig erläutert – hohe Attraktivität Hamburgs, überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung im Vergleich zum restlichen Bundesgebiet, zu geringer Neubau, aus Angst vor Inflation Flucht in die Sachwerte und zu wenig Angebot aus dem Bestand. Schließlich befördert nun auch das Frühjahr nach dem langen und kalten Winter spontan die Nachfrage.

Der beste Zeitpunkt, seine Wohnimmobilie zu verkaufen, wäre also jetzt – vorausgesetzt natürlich, die Lebensumstände lassen eine Veränderung zu. Doch wir wissen, dass sich gegenwärtig Viele mit dem Gedanken tragen, ihre Immobilie zu veräußern, sich aber aus unterschiedlichen Gründen nicht entscheiden. Es sei schwierig, ein Ersatzobjekt zu finden, wegen der drohenden Inflation seien Sachwerte ohnehin das Beste, außerdem bringe Abwarten sogar noch eine Wertsteigerung, da gegenwärtig die Preise steigen. Mag sein; aber diese Gründe sind allesamt spekulativ. Sollte es tatsächlich eine Inflation geben, werden auch die Zinsen und die Kapitalanlagemöglichkeiten insgesamt zunehmen. Die Inflation würde die Realwirtschaft schwächen und damit auch die Kaufkraft. Der Immobilienmarkt könnte unter hohen Zinsen leiden. Ein Nachfrageboom kann schnell erledigt sein. Wer also jetzt verkaufen kann, sollte den Verkauf wagen.

Conrad Meissler,  
Meissler & Co, Immobilien

IMPRESSUM

Ihre Ansprechpartner für Anzeigenaufträge:  
Stefanie Baltruschat, Verlagsvertretungen, Tel.: 040/707089-00, Fax: -70,  
E-Mail: info@buerro-baltruschat.de  
Anzeigen: Anzeigenverkaufsteam Nord/Hamburg / DIE WELT/WELT am SONNTAG, Dirk Seidel (verantwortl.),  
Redaktionelle Beiträge an:  
Ursel Blum, Tel.: 040/34727385,  
Fax: 040/34727388,  
E-Mail: ursel.blum@axelspringer.de  
Produktion: Bergedorfer Zeitung

Wohn- und Geschäftshäuser als Investment

Einfache Lagen im Fokus

Experten erwarten steigende Umsätze

Investoren, die auf der Suche sind nach Wohn- und Geschäftshäusern als Anlageobjekten, haben ihren Nachfrage-Fokus verändert. Sie interessieren sich mehr und mehr auch für gute einfache Lagen. Dabei steht einer hohen Nachfrage ein geringes Angebot an geeigneten Objekten in den deutschen Großstädten gegenüber.

Vor allem in den Metropolregionen sei das Preisniveau der Boomjahre 2007 und 2008 wieder erreicht. Als Regulativ könnte eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank wirken, was die Immobilienkredite verteuern würden.

„Immobilien-Eigentümer, die nur auf den richtigen Moment für den Verkauf warten, sollten jetzt die sich bietende Chance nutzen“, rät Carsten Rieckhoff, Leiter Research bei Engel & Völkers Commercial. Motor der Preisentwicklung seien die wirtschaftlich attraktiven Zentren, in denen trotz Finanz- und Wirtschaftskrise eine steigende Nachfrage nach

Wohnraum besteht, und in denen die Mieten stabil bis leicht steigend sind. Damit sind Wohnimmobilien in deutschen Großstädten als Anlageobjekte begehrt.

Ausschlaggebend für die Attraktivität der Anlageobjekte seien der Standort, solide Gebäude-substanz, ein zuverlässigen Cashflow der Mieten und die Nachhaltigkeit solider Renditen. „Wir beobachten in nahezu allen Lagen eine hohe Nachfrage, die sich nicht nur, wie im Jahr 2009, auf die guten und sehr guten Lagen konzentriert, sondern auch auf gute mittlere und in einigen Großstädten auch auf gute einfache Lagen fokussiert“, sagte Rieckhoff weiter.

Besondere Chancen böten sich den Eigentümern durch die konzeptionelle Entwicklung ganzer Stadtquartiere mit Nachholpotenzial. Denn durch die Aufwertung der Lagen setzen die Anleger auf steigende Mieten.

In Hamburg ist gegenwärtig die Nachfrage groß, das Transaktionsvolumen aber gering. 2008 wurden insgesamt 498 Transaktionen für Wohn- und Geschäftshäuser, das sind Zinshäuser mit einem gewissen Geschäftsanteil, notiert. 2009 waren es nur 386, sagte Christian von Gottberg, Engel & Völkers Commercial. Für dieses Jahr rechnet der Zinshausexperte aber wieder mit rund 430 bis 460 Transaktionen

in der Hansestadt. Besonders gefragt, so von Gottberg, seien die Objekte rund um die Alster. Gleichzeitig sei hier das Transaktionsvolumen besonders gering. Geeignete Objekte würden mit weit über dem 20-Fachen der Jahresmiete gehandelt.

Stark gefragt seien unterdessen auch Quartiere wie Barmbek-Nord. Das hat auch mit aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu tun wie beispielsweise dem Quartier 21 auf dem ehemaligen Barmbeker Krankenhausgelände, einem Projekt, das die Region aufwertet und ausstrahlt auf die Umgebung. Bei Anlegern sei auch das Interesse an den soliden Rotklinker-

bauten in Stadtteilen wie Horn und Hamm gewachsen. „Diese Häuser werden durchaus mit dem 13- bis 15-Fachen der Jahresmiete gehandelt“, sagte von Gottberg.

Zu den Gewinnern zählen auch die erfolgreichen Revitalisierungsquartiere. Das beginnt bei Ottensen und führt über St. Georg und St. Pauli bis ins Schanz- und Karolinenviertel. 2008 war Ottensen der Stadtteil mit den meisten Transaktionen in Hamburg. Begehr bleibt Eppendorf mit Preisen um das 20-Fache der Jahresmiete. Im Kommen sei Wilhelmsburg als Austragungsort der IBA 2013.



Objekt der Woche

Marienthal ist eine der meistbegehrten Wohnlagen in der Hansestadt. Hier steht in der Nähe des Schlossgartens eine Stadtvilla in bevorzugter Lage zum Verkauf. Das Haus liegt auf einem rund 1800 Quadratmeter großen Grundstück und wurde 1903 errichtet. Es bietet sieben Zimmer und eine Wohnfläche von rund 344 Quadratmetern. Man betritt die Villa durch ein mit Marmor eingefasstes Entrée und gelangt in die große Wohnhalle. Hier schließen sich drei repräsentative, miteinander verbundene Wohnräume an, mit Zugang zur Terrasse und zum

Garten. Neben einem mit Marmor ausgestatteten Gäste-WC befindet sich im Parterre noch ein weiteres, nach vorne gelegenes Zimmer, das sich mit seinen Einbauten als Arbeitszimmer anbietet. Von der Wohnhalle geht es über die weiße, geschwungene Treppe in den oberen Stock mit drei (Schlaf-) Räumen und zwei Bädern, das eine mit Marmor. Im Untergeschoss liegen eine Sauna mit separater Dusche, Abstellräume, die Tiefgarage, Hauswirtschaftsraum sowie eine Einliegerwohnung mit

Bad, Küche und separatem Zugang. Die Villa wurde 1992 komplett saniert mit neuer Elektrik, Leitungen, Drainage, zudem wurde eine anspruchsvolle Markenküche eingebaut. Das Objekt kostet 995.000 Euro und wird vermarktet durch Leonhard Immobilien, Telefon 040/419 24 980



Elbe im Blick

Die Hamburger Firma imetas property services GmbH hat sich auf Wasserlagen spezialisiert. Zwischen Kiel und Bremerhaven entwickelt die Firma außergewöhnliche Wohnungsbauprojekte mit Weitblick und maritimem Ambiente

Im Blankeneser Treppenviertel ist doch immer mal wieder ein Plätzchen frei. In diesem Fall sogar eines mit unverbaubarem Elbblick.

Die Hamburger Architekten Dinse, Feest, Zurl haben das Stadthaus-Projekt in die Hangbebauung gepuzzelt, sodass sich das Objekt von seinen Ausmaßen in das Ambiente einfügt, dennoch nicht in Nostalgie schwelgt, sondern selbstbewusste Geradlinigkeit demonstriert. Etwa 180 Quadratmeter

Wohnfläche sind hier entstanden, die ausgesprochen großzügig aufgeteilt sind und trotz der ortstypischen kleinen Grundstücke einen Hauch von Weite vermitteln. Die Wohnfläche geht über drei Etagen.

Rundum öffnen sich nahezu bodentiefe Fenster. Und zum Garten liegen Terrassen beziehungsweise Balkon mit Weitblick. Das Projekt schließt eine innovative Wärmeversorgung und damit niedrige Betriebskosten ein und bietet, fast unbezahlbar am Süllberg, zwei Tiefgaragenstellplätze. Entwickler des Projekts ist die Hamburger imetas property



Im Blankeneser Treppenviertel ist mit einem Stadthausprojekt ein Plätzchen mit direktem Blick auf die Elbe frei

services GmbH, die sich mit Projekten in Wasserlagen einen Namen gemacht hat. Das Unternehmen, das standesgemäß in der Hafencity residiert, entwickelt gegenwärtig in Kiel-Holtenau die Förderterrassen auf einem ehemaligen Bundeswehr-gelände. In Bremerhaven zeichnet das Unternehmen am Alten Vorhafen für das Pier Quartier und die Weserterrassen verantwortlich, und auch für Lübeck gibt es Pläne. Imetas wurde im Jahr 2000 in Hamburg gegründet. Geschäftsführer ist Heiner Kropp. Das Unternehmen beschäftigt rund 20 Mitarbeiter.

Immobilien-News

Wichtiges aus der Branche

Hauptversammlung der Süderelbe AG

> Die Wachstumsinitiative Süderelbe AG traf sich am 9. Juni zu ihrer 5. Hauptversammlung im Hotel Lindtner in Harburg. Dabei waren über 90 Prozent des Aktienkapitals und der Aufsichtsrat vertreten. Vorstand Jochen Winand gab einen Überblick über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft. „Trotz der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage sind wir mit unserem Deckungsbeitrag 2009 mit 67 Prozent über Plan, nach Null Prozent Deckungsbeitrag beim Start der Gesellschaft Anfang 2005“, sagte Winand. Die Süderelbe AG führte im Geschäftsbereich Clusterentwicklung 33 Projekte mit über 200 Projektpartnern durch. Zudem wurden im Bereich Immobilien bei 18 Unternehmenssiedlungen über 1000 Arbeitsplätze geschaffen, 1,8 Millionen Quadratmeter Gewerbefläche entwickelt und 140 Millionen Euro Investment generiert.

Angeboten

> Als erstes Hamburger Unternehmen fassen die Immobilienexperten von Völckers & Cie ihre gesamten courtagefreien gewerblichen Objekte auf einer eigenen Website zusammen. Die Seite ist seit dem Freitag, 10. Juni unter www.voelckers-courtagefrei.de zugänglich. Jochen Völckers aus der Geschäftsführung von Völckers & Cie sagte: „Wir wollen mit dieser Auskopplung unserer Immobilienangebote bei Interessierten, die oftmals glauben, eine Courtage sei immer fällig, die Hemmschwelle senken.“ Der Hintergrund des Angebots: Inzwischen haben sich viele Vermieter und Verkäufer auf die aktuelle Marktsituation eingestellt und bezahlen die Vermittler selbst, damit der Makler ihre Interessen gegenüber dem Mieter oder Käufer vertritt. Der Vermieter ist meist auf die Dienstleistung angewiesen, da die vielen Besichtigungen und Marketing großen Zeitaufwand bedeuten.

„Der Blick auf die Elbe ist für diesen Standort ein elementarer Faktor“, sagte Jens-Christian Ludwig, Geschäftsführer Rickmers Immobilien. „Der freie Elbblick war Bestandteil der Ausschreibung der Stadt und wurde preislich beim Angebot berücksichtigt.“

Gescheitert

> Die Pläne zum Bau eines Reederzentrums an den Rainvilleterrassen in Hamburg-Altona sind nach monatelangen Verhandlungen zwischen der Stadt Hamburg und der Rickmers Gruppe gescheitert.

Gewerbe

**Büros**

**Grossmann & Berger**  
Tel. 040 / 350 80 20  
www.grossmann-berger.de

Fonds für Mega-Trends der Spiele-Branche

> Mit dem „United Investors Game Portfolio 3“ investieren Anleger in die Mega-Trends der Spiele-Branche. Dazu zählen unter anderem iPhone (apps) und Facebook Games. Das meldete das Hamburger Emissionshaus United Investors. „Mit der Investition in Spiele für das so beliebte iPhone (Apps), von dem bereits 50 Millionen Stück verkauft wurden, und in Facebook-Games mit 30 Millionen Usern, die hier täglich spielen, setzt unser neuer Game-Fonds auf einen boomenden Markt“, sagte Geschäftsführer Hauke Bruhn. Im Jahr 2010 wird sich nach Expertenmeinung der Umsatz von Social Games auf 1,3 Milliarden Euro verdoppeln. Darüber hinaus stehe man in Verhandlungen zur Entwicklung und Vermarktung von Games mit einem der weltweit größten und bekanntesten Spielwarenersteller.

**WOHNEN AM PARK**  
www.EICHENSTRASSE34.DE

**LEIPE IMMOBILIEN • IVD**  
VERMIETUNG & BERATUNG  
040 / 41 42 93 640

**PARK RESORT EIMSBÜTTEL**  
Hier entstehen 50 hochwertige Mietwohnungen mit Balkonen, Dachterrassen und Dachgärten sowie 6 individuelle Stadthäuser

**BESUCHEN SIE UNSERE MUSTERWOHNUNG! BEREITS ÜBER 40% VERMIETET!**