

Pressemitteilungen

Pressemitteilung 17. Mai 2011

IVD Nord:

Immobilienmarkt Hamburg: Boom, Blase oder sicherer Hafen?

Hamburg, 17.05.2011

- Auch 2011 steigen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen - Neu veröffentlichter IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2011: „Preise im 20 Jahres-Vergleich aber nur leicht verteuert“

Mit den verbesserten Konjunkturprognosen für das laufende Jahr 2011 ist auch die Immobiliennachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg und dem Umland deutlich angezogen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass auch die Verkaufspreise für Wohnraum mehr oder weniger stark ansteigen. Auch steigende Inflationsängste beflügeln zurzeit den privaten Wohnungsmarkt.

Die Immobilie allgemein und speziell der Immobilienstandort Hamburg gelten in dieser aktuellen Marktsituation immer noch als „sicherer Hafen“. Droht dem hanseatischen Wohnungsmarkt nach dem „Boom“ eine „Immobilienblase“ oder bleibt die Hansestadt wie schon in den Vorjahren ein vergleichsweise „stabiler Hort“ für Käufer und Anleger, haben wir in unserer Presseeinladung gefragt.

Als Zwischenfazit gilt, dass Hamburg ein vergleichsweise ausgeglichener Immobilienstandort ist und bleibt. Es drohen weder eine Immobilienblase und auch der Begriff „Boom“ hat lediglich in Teilssegmenten - und auch nur über einen kürzeren Zeithorizont betrachtet - Bestand.

Zum Teilmarkt Einfamilienhäuser: Mit Ausnahme der guten und sehr guten Lagen sind die Verkaufspreise für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenmittelhäuser im Vergleich zum Vorjahr insgesamt moderat gestiegen. Die Preise für Einfamilienhäuser und Reihenmittelhäuser mit einfachem und mittlerem Wohnwert, d.h. in einfachen und normalen Lagen, mit einfacher bzw. mittlerer Bausubstanz und Ausstattungsqualität, sind im Vergleich zum Vorjahr zwischen drei und fünf Prozent gestiegen. Objekte in guten und sehr guten Lagen hingegen um zehn bis 13 Prozent.

Die Zeit der „Schnäppchen“, soweit es sie denn gab, ist aber definitiv vorbei. Ein freistehendes Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert (150 Quadratmeter Wohnfläche, inkl. ortsüblich großen Grundstück und Garage) kostet in Hamburg rund 420.000 Euro und ist damit etwa 13 Prozent teurer als noch im Vorjahr.

Überraschend mag der starke Zuspruch der zu früheren Zeiten eher „stiefmütterlich“ behandelten Eigentumswohnungen sein. Die Nachfrage selbst in schwierigen Lagen ist momentan als gut zu bezeichnen, was sich in deutlichen Preissprüngen widerspiegelt. Einfache Objekte in einfachen Lagen werden erst seit dem Jahr 2010 wieder verstärkt verkauft. „Hier verzeichnet der IVD Nord zwar Preissteigerungen von über 20 Prozent, ein direkter Vergleich zum Vorjahr ist in diesem Segment allerdings nicht möglich, da in den vergangenen Jahren kaum nennenswerte Verkäufe stattgefunden haben“, so Axel Kloth, Vorsitzender des IVD Nord. Auch bei Objekten im mittleren und guten Segment sind die Preise für Wohneigentum auf der Etage gestiegen, und zwar um rund zehn Prozent. „Im Vergleich zu den Vorjahren ein enorm hoher Wert“, erklärt Kloth. Bei Objekten in guten und sehr guten Lagen seien sogar Preisanstiege von über zehn Prozent zu verzeichnen.

Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert (bezugsfrei, 3 Zimmer, 80 Quadratmeter Wohnfläche, gute Lage, gute Ausstattungsqualität) liegt in Hamburg bei ca. 2.230 Euro pro Quadratmeter; in München kostet ein vergleichbares Objekt 2.890 Euro pro Quadratmeter. Der IVD ermittelt im Bundesdurchschnitt Quadratmeterpreise von rund 1.250 Euro. In Bezug auf deutschlandweite Spitzenpreise liegt die Hansestadt ganz weit vorn: Bis zu 9.500 Euro pro Quadratmeter werden in der Elbmetropole vereinzelt gezahlt.

Der schon kürzlich in den Medien beschriebene Boom bei Wohnimmobilien mit starkem Anlegerinteresse und explodierenden Preisen ist nur ein kleiner Teil der Wahrheit. Er hängt nach Überzeugung des IVD Nord auch mit den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise und einem Verschieben des nationalen wie internationalen Anlegerfokus von Büro- auf Wohnimmobilien zusammen. IVD Nord-Vorsitzender Axel Kloth: „Aus Anlegersicht hat sich das Interesse erstmals nach vielen Jahren eindeutiger von Büro- auf Wohnimmobilien verschoben. Das Motto für Investments ist auch im ersten Halbjahr 2011 'Gewohnt wird immer'.“

Aber auch die Nachfrage seitens der Selbstnutzer beflügelt den Markt: Die genannten Inflationsängste und zusätzlich die zwar ansteigenden, aber immer noch niedrigen Baugeldzinsen sorgen für Aufwind. Ein langfristiger Blick auf die Immobilien-Marktdaten lässt allerdings in den meisten Immobiliensegmenten aus dem Boom eher einen inflationsbereinigt bestenfalls leichten Preisanstieg werden. Die Marktforscher des IVD Nord haben im jüngst veröffentlichten Immobilienpreisspiegel 2011 u.a. die langfristige Entwicklung der Immobilienpreise in Hamburg über einen Zeithorizont der vergangenen 20 Jahre bis zum heutigen Tag verglichen. Das Ergebnis erstaunt nur auf den ersten Blick:

„Der aktuell deutliche Preisanstieg für Einfamilienhäuser und Wohnungen in der Hansestadt um durchschnittlich knapp acht Prozent bzw. rund zwölf Prozent relativiert sich mit Sicht auf die doch sehr flach verlaufende komplette Preiskurve. „Hamburg hat bei Eigentumswohnungen nach Feststellung der IVD Researchabteilung gerade einmal wieder das Preisniveau von Mitte der 90er Jahre erreicht“, erklärt Axel Kloth. Im Bereich der Einfamilienhäuser liege man preislich nur knapp über dem Niveau von 2001.

Anlegerinteresse für Zinshäuser weiter stark. Zwei kurzfristige Entwicklungen sind für Käufer bzw. Anleger am Hamburger Wohnungsmarkt auszumachen: Das hohe Interesse an guten bis sehr guten Lagen und der stark zunehmende Fokus auf Mehrfamilienhäuser sprich Zinshäuser. Die Preise liegen hier in den begehrten Toplagen bis zum 22,5-fachen der Nettokaltmiete. Die Angebote geeigneter Zinshäuser in Hamburg sind zudem überschaubar, in 2009 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte lediglich etwa 380 Vertragsumschreibungen zum Abschluss gebracht. Der Anstieg der Ertragsfaktoren bei Zinshäusern in sehr guten Lagen betrug seit dem Jahr 2008 bis heute rund 15 Prozent. Da Topstandorte weiter bevorzugt werden, kann hier von einer weiter hohen Nachfrage ausgegangen werden. Auf der anderen Seite sind auch die seit zwei bis drei Jahren gemiedenen Investmentalternativen wie Aktien für Anleger wieder zunehmend attraktiv.

Weitere Perspektive: Hamburg gehört zu den Klassikern unter den bundesweiten Immobilienstandorten - die Wohnungsmarktlage ist traditionell als stabil zu bezeichnen. Die Hansestadt gehört aktuell zu den Top 3-Standorten, hinter München und noch vor der Rhein-Main-Region.

Die Immobilienexperten des IVD Nord erwarten auch für die kommenden Monate eine unverändert hohe Immobiliennachfrage. Wohnen im Eigentum bleibt attraktiv für Selbstnutzer, vorausgesetzt die gute wirtschaftliche Entwicklung hält an. Sinkende Arbeitslosigkeit und insgesamt auch „gefühlte“ positive Zukunftsaussichten, noch dazu kombiniert mit steigenden Mieten, Inflationsangst und im Langfristvergleich immer noch niedrige Zinsen, sind der Motor für private Investitionen in das eigene Wohneigentum. Damit hält auch der Trend zum innerstädtischen Wohnen weiter an.

Die gute Nachricht:

Hamburg ist eine begehrte und somit wachsende Stadt, die Anzahl der Haushalte und der Einwohner insgesamt wächst. Zudem wachsen die Ansprüche in Bezug auf Größe und Ausstattung der Wohnungen. Hamburg braucht also in naher Zukunft mehr Wohnraum. Keine neue Erkenntnis, aber ein Signal, hier nicht den Anschluss zu verlieren und geeignete Maßnahmen zeitnah praktisch umzusetzen. Der IVD Nord steht in einem guten Dialog mit der Hamburger Immobilien-, Wohnungswirtschaft und Verwaltung. So ist er zum Beispiel im Rahmen eines „Bündnisses für das Wohnen“ mit allen wesentlichen Beteiligten aus Wohnungswirtschaft, Baubehörde und Politik ein gefragter Gesprächspartner.