

PRESSEMITTEILUNG

24. Februar 2016

Wohnimmobilienmarkt in Hamburg – Experten sehen weiter steigende Mieten vor allem im Neubau

- **Unternehmensvertreter von formart, HSH Nordbank und International Campus diskutieren die künftige Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes**
- **Standorte mit guter Anbindung ins Zentrum im Fokus der Anleger**
- **Kleiner Wohnraum mit variablen Nutzungsmöglichkeiten ist gefragt**
- **International Campus realisiert 760 Apartments für Studierende, Berufseinsteiger und Auszubildende an der Stresemannstraße / Kieler Straße**

Hamburg. Der Wohnungsmarkt in Hamburg wird mittelfristig weiter angespannt bleiben. Die Marktexperten der HSH Nordbank gehen davon aus, dass sich sowohl die Bestands- als auch die Erstbezugsmieten in den kommenden drei Jahren weiter erhöhen werden. „Wir rechnen bis 2018 mit einer Steigerung der Mieten um rund 9,5 Prozent im Erstbezug und um etwa drei Prozent im Bestand“, prognostizierte **Peter Axmann**, Leiter Immobilienkunden der HSH Nordbank, heute auf einem Presse Round Table, der gemeinsam mit formart und International Campus in Hamburg stattfand. Die Mieten würden dann im Durchschnitt auf etwa 14,45 €/m² für neue und auf 10,50 €/m² für Bestandswohnungen steigen.

Ursache für den weiterhin engen Wohnungsmarkt in der Hansestadt ist das vergangene und künftige Einwohnerwachstum bei gleichzeitig nicht ausreichender Neubautätigkeit. Zwischen 2011 und 2014 wuchs Hamburg jährlich um mehr als 14.000 Einwohner. Dem standen lediglich 5.000 neu gebaute Wohnungen pro Jahr gegenüber. Zusätzlich zu dem daraus resultierenden Nachfrageüberhang wird erwartet, dass bis 2020 nochmals rund 68.000 neue Hamburger in die Stadt ziehen werden. In den kommenden Jahren werden damit mehr als 10.000 neue Wohnungen jährlich benötigt – und das ohne Berücksichtigung der notwendigen Unterbringung Asylsuchender. Realisiert werden voraussichtlich „nur“ rund 9.000 Wohnungen pro Jahr.

„Wir gehen davon aus, dass sich die südöstlichen Hamburger Stadtteile weiter entwickeln werden. Besonders interessant sind Standorte mit guter ÖPNV-Anbindung ins Zentrum und einer guten Quartiersmischung. Doch der Grundstücksmarkt ist eng und spannende Flächen sind oft schnell vergeben“, erläutert **Carsten Sellschopf**, Geschäftsführer (COO) von formart. „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“, so Sellschopf weiter.

Auf lange Sicht werden die wachsende Bautätigkeit und ein etwas weniger dynamischer Zuzug den Hamburger Wohnungsmarkt zwar etwas entlasten. Ein Anstieg des Wohnungsleerstands auf die Fluktuationsreserve von 2% ist jedoch vorerst nicht in Sicht. Daher nimmt auch in Hamburg die Bedeutung von insbesondere kleinem Wohnraum zu. „Hamburg ist eine prosperierende und wachsende Wirtschafts- und Bildungsmetropole, in der die Nachfrage nach gut gelegenen, hochwertigen und voll ausgestatteten Apartments langfristig sehr hoch bleiben wird“, ist sich **Horst Lieder**, Vorstandsvorsitzender von International Campus sicher. „Mit unserem Wohnprojekt an der Stresemannstraße Ecke Kieler Straße realisieren wir 760 Apartments in zentraler Lage für diejenigen, die am Anfang ihres Berufslebens stehen und es deswegen auf dem ohnehin sehr engen Wohnungsmarkt schwer haben: Studierende, Berufseinsteiger und Auszubildende. Im Sommer 2016 wollen wir anfangen zu bauen“, ergänzt Lieder.

Beliebt sind vor allem die Viertel in der Innenstadt nahe der Elbe. Da es hier in den vergangenen fünf Jahren bereits enorme Miet- und Preisschübe gab, verlagert sich das Interesse mittlerweile aber auch auf andere Stadtteile. „Zuletzt zeigte vor allem das preislich bislang im Mittelfeld liegende Hamm/Rothenburgsort überdurchschnittliche Miet- und Preisanstiege“, kommentiert Peter Axmann von der HSH Nordbank. Im Erstbezug werden dort aktuell durchschnittlich 11,80 €/m² erzielt.

Die höchsten Mieten zahlt man jedoch mit 16 €/m² (Erstbezug) nach wie vor im Stadtteil Außenalster-West bzw. mit 15,30 €/m² im Zentrum. In diesen Stadtteilen werden auch die mit Abstand teuersten Eigentumswohnungen gehandelt. Die durchschnittlichen Preise im Erstbezug liegen hier bei 5.200 €/m² im Zentrum und 7.000 €/m² im Stadtteil Außenalster-West. In der Spitze sind dort bereits mehr als 10.000 €/m² zu erzielen. „Künftig werden die Preise für Eigentumswohnungen zwar

weiter steigen. Mit rund vier bis fünf Prozent bis 2018 jedoch deutlich gemäßiger als in den vergangenen fünf Jahren“, erläutert Axmann die Zahlen.

Als dynamische Wirtschafts- und Kulturmetropole ist und bleibt Hamburg anziehend und für Investoren auf der Suche nach einem attraktiven und stabilen Investment eine hervorragende Adresse.

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Nikolaus von Raggamby
Wallstraße 16, 10179 Berlin
T +49 30 2844 987 40
F +49 30 2844 987 99
vonraggamby@rueckerconsult.de

formart GmbH & Co. KG

formart entwickelt, errichtet und vermarktet Wohnimmobilien in Deutschland. Mit jährlich mehr als 700 veräußerten Wohnungen an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren ist formart einer der führenden deutschen Wohnungsentwickler. Aktuell betreut formart rund 45 Projekte mit einem Projektvolumen von etwa 1,5 Milliarden Euro. Hierzu gehören die Konzeption von Baurecht für komplexe Grundstücke als Partner der öffentlichen Hand genauso wie die Realisierung von Mehrgenerationenhäusern, modernen städtischen Wohnformen, kompletten Wohnquartieren sowie Apartmenthäusern. www.formart.eu

HSH Nordbank

Als "Bank für Unternehmer" konzentriert sich die HSH Nordbank auf die Zielgruppe des gehobenen deutschen Mittelstands sowie deren Inhaber. Für diese Kunden will die Bank bevorzugter Ansprechpartner in allen finanziellen Belangen sein – im Geschäftlichen wie im Privaten. Vor allem im Norden und in den Metropolregionen Deutschlands setzt die HSH Nordbank auf das Geschäft mit Firmenkunden, Immobilienkunden sowie auf die Kunden des Wealth Managements und auf die Sparkassen. Die HSH Nordbank zählt zu den bedeutendsten gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland. Ihr Leistungsangebot umfasst neben klassischen Hypothekendarlehen insbesondere strukturierte Finanzierungen für Bestandsobjekte, gewerbliche Projektentwicklungen und wohnliche Bauträgermaßnahmen.

International Campus

Die International Campus AG mit Sitz in München ist Investor, Entwickler und Betreiber innovativer Studentenwohnhäuser. Dabei konzentriert sich International Campus auf Städte mit überdurchschnittlich wachsendem Markt für hochwertiges studentisches Wohnen. Durch einen markttypischen Qualitätsstandard, ein attraktives Branding und umfassende Serviceangebote geben alle Apartmenthäuser studentischem Wohnen und Leben eine neue Dimension. Ziel ist es, einer der führenden Betreiber vollausgestatteter, qualitativ hochwertiger Studentenwohnhäuser mit hohem Servicestandard zu sein. Das Management der International Campus AG verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Entwicklung, Property Management, Asset Management, Operations und Investment.