

Schlüssel  
WORTRealistische  
Preise bitte

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, hat oft sehr genaue Vorstellungen von dem Preis, den das Objekt erzielen soll. Da hört man Berichte von optimalen Bewertungen, Angebotspreisen aus der Nachbarschaft, man vergleicht im Internet und bildet sich seine feste Meinung.

Tatsächlich konnten wir sehr deutlich feststellen, dass die gewünschten Kaufpreise bei Eigentümern von Bestandsimmobilien insbesondere in diesem Jahr nicht durchzusetzen waren. So sind aktuell trotz der niedrigen Zinsen nicht die Preissteigerungen der vergangenen Jahre zu erkennen. Gerade bei Bestandsimmobilien sind aufgrund zu hoher Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer die Vermarktungszeiten sehr viel länger geworden und am Ende mussten deutliche Preisreduzierungen in Kauf genommen werden. Die kaufinteressierten Kunden sind doch sehr anspruchsvoll und vergleichen die Angebote mit den dazugehörigen Eigenschaften (Einbauküche, Tiefgarage/PKW-Stellplatz, Balkon/Terrasse) sehr gründlich. Hinzu kommt das wichtige Thema Lage.



So wünschen wir uns für 2016, dass realistische und marktgerechte Angebotspreise wieder dazu führen, dass die Objekte in einem angemessenen Zeitfenster ohne großen Verhandlungsspielraum veräußert werden können. Dies würde sicherlich auch bei den Eigentümern wieder für gute Laune sorgen, die bei monatelangen Wohngeldzahlungen wegen leerstehender Eigentumswohnungen sinkt. Und dem Käufer gibt die zügige Vermittlung des Objekts das gute Gefühl, dass seine neu gekaufte Immobilie nicht als monatelanger Ladenhüter auf dem Markt war. Am Ende des Jahres konnten wir die angebotenen Immobilien bei realistischen Kaufpreisangeboten ohne große Verhandlungssprünge in Kürze verkaufen und haben somit unsere Eigentümer überzeugen können.

**Inga Krüll, Immobilienökonomin und Geschäftsführerin Müller-Klug & Krüll Immobilien GmbH & Co. KG**

## Gute Aussichten für 2016

**Aktuelles** Städte-Ranking sieht Hamburg auf Platz sechs – Lebensqualität und Innovation als Kapital

Die Welt-Metropolen unterliegen international einem Wandel im Hinblick auf die Größe, die Bevölkerungszahl, auf Technologien und Gestalt. Und sie stehen unter wachsendem Konkurrenzdruck, vor allem in Sachen Lebensqualität und Nachhaltigkeit. Das hat entscheidenden Einfluss auf die jeweiligen Immobilienmärkte. Das Research-Team des internationalen Beratungsunternehmens JLL hat dazu nun ein aktuelles Ranking vorgelegt. Und in dem steht Hamburg trotz gescheiterter Olympia-Bewerbung gut da.

Die Experten unterscheiden zwischen etablierten, expandierenden und neuen Weltstädten, die sich einem Modell verschrieben haben, das Globalität und Lebensqualität verbindet. Zu den etablierten Weltstädten zählen Metropolen wie London, New York, Paris und Tokio, Hongkong und Singapur. Die wachsenden Weltstädte sind wirtschaftliche und politische Zentren wie Schanghai, Peking und Istanbul, Mexiko City oder Dubai. Die neuen Weltstädte sind weniger groß, aber sie verfügen über eine gute Infrastruktur und Lebensqualität sowie über hohes Innovationspotenzial.



Hamburgs Speicherstadt ist lebendiges Museum, Touristenziel und Weltkulturerbe

Foto: www.mediaserver.hamburg.de / Christian Spahrbier

Und hier sehen die Experten gleich drei deutsche Städte im Rennen: München, Hamburg und Berlin. Sie treten in Zukunft in Konkurrenz mit etablierten Metropolen wie Paris und London. Dies ist ein Ergebnis des aktuellen JLL-Reports „Globalisation and Competition“.

Nach der Platzierung in ausgewählten Indizes erweisen sich die „New World Cities“ laut JLL als technologiefreundliche, lebenswerte

Zentren. Sie verfügen über eine moderne Infrastruktur und profitierten häufig von einer Spezialisierung, die in der globalen Konkurrenz von Relevanz sei. München zählt laut Ranking vor allem zu den lebenswerten Zentren unter den neuen Weltstädten. Hamburg schreibt man, wie etwa auch Oslo Wien und Kopenhagen, große Innovationskraft und technologische Vielfalt zu, ebenso Lebensqualität und die Verfügbarkeit von Talen-

ten. Die spanische New World City Barcelona besteche unter anderem durch ihre Attraktivität im kulturellen Bereich. Im Ranking liegt München nach Kopenhagen und Wien auf Platz 3, Hamburg folgt nach Montreal und Oslo auf Platz sechs und Berlin nach Toronto und Barcelona und vor Vancouver auf Platz 9.

„Wir gehen davon aus, dass solche Städte aufgrund ihrer Attraktivität für die sogenannten ‚Millennials‘, wie auch

für Technologieunternehmen und andere wissensbasierte Sektoren mit intelligenten und nachhaltigen urbanen Entwicklungsmodellen bei Immobilien-Innovationen einerseits und Innovationen der Lebenswirklichkeiten und zeitgemäßer Arbeitsstile andererseits eine Vorreiterrolle einnehmen werden“, sagte Hela Hinrichs, Director, JLL EMEA Research. „Dies ist auch vor dem Hintergrund relevant, dass Lebensqualität,

Nachhaltigkeit und Technologie auch bei Immobilien-Anlagestrategien zunehmend Berücksichtigung finden und New World Cities in diesem Zusammenhang unter anderem mit energieeffizienten und smarten Gebäuden punkten können.“

Der Ritterschlag der Rechercheure kommt Hamburgs Wirtschaft sehr gelegen. „Der sechste Platz im weltweiten New World Cities Ranking von JLL ist für Hamburg eine besondere Auszeichnung. Sie gibt uns Rückenwind für die Hamburg-Präsentation auf der Mipim 2016“, sagte der Geschäftsführer der HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH, Dr. Rolf Strittmatter. „Das ist das zweite wichtige Ranking innerhalb kurzer Zeit, in dem Hamburg einen Spitzenplatz belegt“, so Strittmatter weiter. Bereits im Oktober rangierte Hamburg im Attraktivitäts-Index für internationale Investoren in Deutschland auf Platz 1. Analysiert wurden für die vergangenen fünf Jahre die Anzahl der ausländischen Investitionsprojekte und deren Höhe bezogen auf je 100.000 Einwohner. Hessen, Berlin, Baden-Württemberg und Sachsen folgten auf den Plätzen 2-5.

## OBJEKT DER WOCHE



Im Hamburger Schanzenviertel entstehen in der Juliusstraße 27 unter dem Projektnamen Julius 27 bis Ende des 3. Quartals 2016 drei moderne, hochwertig eingerichtete Town Houses. Das Bauvorhaben liegt zentral und mitten im quirligen Quartier und doch in ruhiger Innenhoflage in einer ehemaligen Remise. Das Projekt bietet klassisch-schlichte Architektur und Wohneinheiten mit hellen, offenen Räumen. Alle drei Einheiten bestehen mit einer konse-

quent hochwertigen Einrichtung. Die drei Town Houses bieten Platz auf 130 bis 175 Quadratmetern. Sie sind mit Balkonen und Dachterrassen ausgestattet. Durch die außergewöhnliche Lage der Remise mitten im Schanzenviertel verbindet das Objekt eine zentrale Lokalisierung mitten in Deutschlands zweitgrößter Metropole gleichzeitig durch die Innenhoflage mit der Chance auf Ruhe und Entspannung. Das Schanzenviertel zählt zu den gefragten Adressen wegen

seiner alten Bausubstanz, der Prägung durch Höfe und Durchgänge und der Vielfalt

aus Läden, Gastronomie und ruhigen Plätzen zum Entschleunigen. Zudem ist all das fußläufig zu erreichen. Und auch die Marktstraße im bunten Karolinenviertel mit ihren einzigartigen inhabergeführten Läden für Mode, Musik, Design, Accessoires und Dekoration sowie zahlreichen Cafés und Bistros ist nicht weit. Zu den Wohneinheiten kann ein eigener PKW-Stellplatz separat erworben werden. Projektiert und vermarktet werden die Town Houses durch die Firmengruppe Densch & Schmidt. Kontakt und Vertrieb

**Densch & Schmidt GmbH, Am Fördeufer 4, 24939 Flensburg, Tel. 0461-31 80 40**  
» [www.densch-schmidt.de](http://www.densch-schmidt.de)

Markt im Wandel  
Trend zu günstigeren Zinshäusern

**DER HAMBURGER** Zinshausmarkt befindet sich im Wandel. In der Statistik wurden für 2014 erstmals deutlich mehr Transaktionen in den preislich günstigeren Stadtteilen registriert als im Vorjahr. 2013 waren noch besonders viele vermietete Mehrfamilienhäuser in den bevorzugten Lagen veräußert worden. Als Folge dieser Verschiebung sanken der durchschnittliche Objektpreis 2014 auf 2,18 Mio. Euro (2013: 2,89 Mio. Euro) und der durchschnittliche Quadratmeter-Kaufpreis auf 2101 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 2256 Euro).

„Zum ersten Mal seit vielen Jahren gab es 2014 keine flächendeckenden Zuwächse bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen. Stattdessen legten die Preise in den schwächeren Lagen um rund 15% zu, in den besseren Lagen waren sie eher rückläufig“, sagte Andreas Rehberg, Geschäftsführer von Grossmann & Berger. „2015 legten die erzielbaren Ertragsfaktoren bisher in nahezu allen Lagen leicht zu, die maximal erzielbaren Kaufpreise insbesondere in den mittleren und

mäßigen Lagen.“ Diese Bilanz zieht der Immobiliendienstleister in seinem aktuellen Marktbericht für Zinshäuser in Hamburg. Der basiert gleichermaßen auf eigenen Daten wie auf denen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg.

Laut Bericht zogen in den Teilmärkten Süd und Nord 2014 die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen gegenüber dem Vorjahr um 23 beziehungsweise 10% an, in den Bereichen West und Elbvororte und Zentral und Alster gingen sie mit 38 beziehungsweise 25% am deutlichsten zurück. Dennoch blieb Zentral und Alster 2014 mit 123 Verkäufen der Teilmarkt mit den meisten Verkäufen.

„Die differenzierte Preisentwicklung ist allerdings ein Indiz dafür, dass die Preise auf dem Hamburger Zinshausmarkt an ihre Grenzen stoßen. In diese Richtung deutet auch die Verlagerung der Verkäufe in die Peripherie“, sagte Rehberg. „Die veränderten Marktbedingungen beeinträchtigen zunehmend das Investitionsklima. Die Gewinnmöglichkei-



Mehrfamilienhaus in Eppendorf Foto: Grossmann & Berger

ten haben sich mit Einführung der Mietpreisbremse verringert, die Belastungen sind mit dem Bestellerprinzip gestiegen.“ Weitere Gestaltungsspielräume könnten Hamburger Zinshaus-Käufer und -Eigentümer verlieren, sollten die derzeit in Prüfung befindlichen Gebiete unter soziale Erhaltungsverordnungen fallen. Dennoch dürfte die Nachfrage nach vermieteten Hamburger Mehrfamilienhäusern auch 2016 hoch bleiben. „Trotz weiter sinkender Renditen

weisen Wohninvestments in Hamburg noch immer eine höhere Verzinsung auf als die gängigen Produkte am Kapitalmarkt – am Zinshaus kommen klug kalkulierende Investoren im Moment eigentlich nicht vorbei“, sagte Rehberg. Künftig sei mit stagnierenden Preisen und Mieten sowie mit einem geringeren Umsatz zu rechnen. Zudem plane der Gesetzgeber weitere Anpassungen des Mietrechts wie die Absenkung der Modernisierungumlage oder neue Regeln für Mietspiegel.

BKT

BUCHEN KOOB THEISSEN  
FINEST REAL ESTATE

Vertrauen • Kompetenz • Transparenz



**Hamburg:**  
Großzügige Villa in HH-Blankenese  
Wohnfläche ca. 540 m<sup>2</sup> • Grundstück ca. 4.133 m<sup>2</sup> • 7 Schlafzimmer  
• 4 Bäder • KP auf Anfrage  
BKT-ID DE13066

**Balearen:**  
Einzigartiges Anwesen mit fantastischem Blick – Santa Ponsa – Mallorca  
Wohn-/Nutzfläche ca. 632 m<sup>2</sup> • Grundstück ca. 4.165 m<sup>2</sup> • 6 Schlafzimmer  
• 5 Bäder • KP € 4.850.000,-  
BKT-ID ES13077

**Côte d'Azur:**  
Großzügiges Anwesen im „Les Parcs de Saint-Tropez“  
Wohnfläche ca. 300 m<sup>2</sup> • Grundstück ca. 5.000 m<sup>2</sup> • 5 Schlafzimmer  
• 5 Bäder • KP € 5.300.000,-  
BKT-ID FR13456