

Schlüssel WORT

Grunderwerbsteuer bleibt wie sie ist

Aufatmen in der Hamburger Immobilienbranche: Die Hansestadt wird die Grunderwerbsteuer in den kommenden Jahren nicht erhöhen. Das hatte der Erste Bürgermeister Olaf Scholz im Rahmen einer Veranstaltung des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA, einer der meistbedeutenden Interessenverbände der Branche) versichert. Für den Wirtschaftszweig sind das gute Nachrichten, und für die Hamburger Bürger auch. Denn wenn die Politik günstigen Wohnraum will, darf sie den Neubau nicht verteuern. Diverse Regulierungen und energetische Vorschriften treiben die Kosten ohnehin schon in die Höhe. Insbesondere Energiesparmaßnahmen und Wärmedämmungen steigern die Bau- und Sanierungskosten. Leidtragende sind am Ende die Mieter oder jene, die ein Eigenheim erwerben wollen und diese politisch bestimmten Kosten letztlich mitfinanzieren. Und die Grunderwerbsteuer ist dabei ein beträchtlicher Posten. Das gilt auch für den Bereich der von der Bundesregierung angestrebten Energieeffizienz. Der Nationale Aktionsplan NAPE bringt in seiner bisherigen Form hohe Kosten mit sich,



ohne im relevanten Umfang die Energieeffizienz zu steigern. Wir wollen uns als Branche keinesfalls verweigern. Aber blanke Symbolpolitik können wir nicht mittragen. Nötig sind Anreize, zum Beispiel als Abschreibungsmöglichkeit für energetische Sanierung – und zwar auch für Gewerbeimmobilien. Das käme einem Konjunkturprogramm gleich und würde sich durch Rückflüsse selbst finanzieren. Da sind wir uns im ZIA einig. Dass Bürgermeister Scholz sogar während der Koalitionsverhandlungen zu uns kam, sehen wir als Zeichen der gegenseitigen Wertschätzung. Es zeigt auch, welche wirtschaftliche Bedeutung die Immobilienbranche in Hamburg hat – im Hinblick auf die Stadtentwicklung, aber auch als Arbeitgeber. Unsere Stadt muss für die Bürger wie auch für Investoren attraktiv bleiben. Nur so kann Hamburg gesund wachsen und nicht nur Wohnort, sondern Heimat sein.

Andreas Wende, Regionalvorsitzender Nord des ZIA, Managing Director / COO Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Rasanter Auftakt

Immobilienstandort Hamburg bleibt eine Top-Adresse – Erstes Quartal 2015 mit guten Umsätzen am Büro- und Investmentmarkt

Für die Hamburger Immobilienmakler begann das Jahr 2015 erfreulich. Im ersten Quartal wurden laut Grossmann & Berger 123.000 m² Bürofläche umgesetzt, rund 17 % mehr als im Vorjahres-Vergleichszeitraum. Mit einem Anteil von 43 % fiel die Eigennutzerquote im 1. Quartal aber deutlich höher aus als im Vorjahr. Demnach lag der reine Vermietungsumsatz mit rund 69.000 m² unter dem Wert von 2014 (75.000 m²). „Die Entscheidung der Stadt Hamburg für einen Teil des Axel-Springer-Gebäudekomplexes als neuen Standort für das Bezirksamt Hamburg-Mitte wurde nach einer längeren Verhandlungsphase Anfang des Jahres notariell besiegelt. Dieses durch Grossmann & Berger vermittelte Eigennutzergeschäft trug im Wesentlichen zum guten Quartalsergebnis bei“, sagte Geschäftsführer Andreas Rehberg. Das zweitgrößte Eigennutzer-Geschäft war der Kauf einer Büro- und Logistikimmobilie im Hamburger Westen mit einer Bürofläche von rund 7000 m² zzgl. Lager- und Hallenflächen. Zudem erfolgten der Baustart für die rund 6500 m² große Zentrale der Engel & Völkers-Gruppe

(Großer Grasbrook, Baufeld 60) in der Hafencity sowie der Kauf eines Bestandsgebäudes (Neuländer Kamp 1, Harburg) mit über 3000 m² Bürofläche durch Eurofins, ein Unternehmen aus dem Bereich der Bioanalytik. Jenseits dieser Verträge ging die Zahl der Großabschlüsse über 5000 m² gegenüber 2014 zurück. „Die Verteilung der Vertragsabschlüsse spiegelt die aktuelle Marktlage wieder. Derzeit betreiben wir eine Vielzahl von Unternehmen mit einem Flächenbedarf von über 1000 m² bei der Suche nach neuen Büroräumen. Jedoch haben größere Unternehmen häufig längere Entscheidungsprozesse mit entsprechend umfangreichen Marktsondierungen“, sagte Rehberg. Rund 65 % der Flächen wurden in der Innenstadt, der Hafencity und der City-Süd umgesetzt.

Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 50 Cent auf 24,50 €/m²/Monat. Der wachsende Flächenumsatz in den höheren Preissegmenten im relevanten Zeitraum führte zu einem deutlichen Preis-

sprung bei der flächengewichteten Durchschnittsmiete auf 14,80 €/m²/Monat. Wegen der hohen Umsätze ist der Leerstand weiter gesunken – auf 800.000 m². Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen lag zum Ende des Quartals bei 6,0 % bei einem Büroflächenbestand von 13,3 Mio. m². In diesem und im kommenden Jahr 2016 werden voraussichtlich 45 Projekte mit einem Flächenvolumen von 411.000 m² Bürofläche fertig gestellt. Über die Hälfte der Flächen sind bereits vergeben. „Separat betrachtet, beträgt die Vorvermietungsquote für 2015 über 70 %. Dies zeigt, dass die derzeit im Bau befindlichen Projekte vom Markt gut aufgenommen werden. Spannende Projekte haben in Hamburg also gute Vermarktungschancen“, so Rehberg, der für das Gesamtjahr erneut einen Umsatz von über 500.000 m² erwartet.

Der Hamburger Investmentmarkt startete 2015 ebenfalls mit Schwung und einem Transaktionsvolumen in Höhe von 750 Mio. Euro, knapp ein Drittel mehr als im Vorjahres-Vergleichszeitraum. „Der deutliche Aufwärtstrend aus dem Jahr 2014 erweist sich im ersten Quartal als

konstant. Den vorhergesagten Zustrom an Kapital aus Asien können wir zumindest für Hamburg bisher nicht bestätigen“, sagte Axel Steinbrinker, Geschäftsführer von Grossmann & Berger. Der räumliche Schwerpunkt lag im 1. Quartal in den zentralen Hamburger Teilmärkten City und Hafencity. Dort wurden insgesamt elf Objekte mit einem Wert von 480 Mio. Euro und damit rund 64 % des Transaktionsvolumens gehandelt. Zweitstärkster Teilmarkt und gleichzeitig umsatzstärkste Stadtteilanlage war Wandsbek mit einem Anteil von knapp 11 % des Transaktionsvolumens. Der Hamburger Investmentmarkt wurde im 1. Quartal 2015 mit einem Anteil von rund 68 % am Umsatz von nationalen Anlegern bestimmt.



Unter einem Dach D&S-Vermietung zieht nach Sonwik

PÜNKTLICH MIT DER UMSTELLUNG zur Sommerzeit ist die Immobilienvermietung der Densch & Schmidt GmbH nach über 30 Jahren Tätigkeit vom ehemaligen Stammhaus des Unternehmens in der Friesischen Straße 62 in Flensburg an den neuen Hauptsitz Am Fördeufer im Stadtteil Sonwik gezogen. Bereits seit 2006 ist unter dieser Adresse der Firmensitz der Unternehmensgruppe zu finden. „Es macht uns stolz, nach fast zehn Jahren räumlicher Trennung, endlich alle Geschäftsbereiche in Flensburg unter einem Dach vereint zu haben“, sagt Geschäftsführer Oliver Densch. „Durch die Eingliederung der Vermietungsabteilung in den Hauptsitz der Unternehmensgruppe erwarten wir große Synergien für alle Beteiligten.“

„Vor allem aber sollen unsere Kunden und Auftraggeber davon profitieren, dass es nun endlich wieder alle Dienstleistungen an einem Ort

gibt“, fügte Renate Thiele hinzu, die seit fast fünfzehn Jahren den Bereich Vermietung verantwortlich betreut. Neben der Vermietung von Wohnimmobilien im Kundenauftrag ist das Unternehmen auch für kleine und große Verwaltungen tätig. Der Umzug fand am Wochenende statt, sodass seit dem 30. März der Vermietungsservice wieder nahezu reibungslos verläuft. Die Densch & Schmidt GmbH ist seit 47 Jahren als erfolgreiches Immobilienunternehmen in Flensburg etabliert und betreibt Büros in Hamburg sowie auf den Nordseeinseln Sylt, Föhr und Amrum. Das Unternehmen wurde 1968 von Herman Densch und Werner Schmidt gegründet, der 2001 ausschied. Geschäftsführer sind heute Herman Densch und Oliver Densch. Die GmbH beschäftigt 23 Mitarbeiter. Zum Firmenverbund zählen 39 Unternehmen. www.densch-schmidt.de

MOLL & MOLL
ZINSHHAUS GMBH

Lieber Erträge als Kosten!

Beratung · Verwaltung · Vermittlung
Hermannstraße 46 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 22 63 41 930
www.mollundmoll.de

OBJEKT DER WOCHE



In einer ruhigen Anliegerstraße mitten im Grünen von Rahlstedt-Oldenfelde liegt diese noble und sehr komfortable Rotklinkervilla im Toskanastil auf einem rund 1600 m² großen Grundstück. Das Haus wurde 1995 erbaut und fortlaufend im Hinblick auf Ausstattung und Qualität auf höchstem Standard gehalten. Der Eingangsbereich ist mit Mosaik-Marmorwandfliesen und weißem Carrara-Marmor ausgestattet.

Er führt in die Empfangshalle, in der sich auch ein antiker schwedischer Kachelofen mit einem Teefach vom Anfang des 19. Jahrhunderts befindet. Das Wohnzimmer mit 85 m² ist mit hellem Teppichboden ausgelegt. Es verfügt über einen weißen Marmorkamin und bietet über die bodentiefen Fenster den Blick in den gepflegten Garten. Das angrenzende Esszimmer ist im Stil eines Wintergartens gehalten und bietet direkten

Zugang auf eine der beiden Terrassen. Ins Obergeschoss gelangt man über eine weiße Holzterrasse. Um den geräumigen Flur gruppieren sich vier Schlafzimmer mit Landhausdielen aus Buche, eines hat einen direkten Zugang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Darüber hinaus gibt es hier ein Ankleide- und drei Badezimmer. Im Untergeschoss liegt neben den üblichen Nutzräumen und einem Gästezimmer ein

schöner Wellnessbereich mit Whirlpool und Dampfbad. Der gepflasterte Vorplatz der Villa ist sehr weiträumig angelegt, die große Doppelgarage wurde mit einer Klimaanlage versehen und bietet einen direkten Eingang zur Diele. Das Objekt mit einer Wohnfläche von rund 320 m² kostet 1,675 Mio. Euro und wird vermarktet durch die **Engel & Völkers Alstertal GmbH** **Telefon 040 / 370 86 00 00**



Ihr neues Zuhause zwischen Winterhuder Marktplatz und Stadtpark HANSE SUITES AM STADTPARK - Ohlsdorfer Straße 12-16, Hamburg-Winterhude - 24 Premium-Neubauwohnungen



Mietwohnungen

- 1 - 4+ Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen: ca. 24 m² - 128 m²
- Nettokaltmiete von 425 € - 2.175 € zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung
- Bezugfertig vorauss. Sept 2015
- Courtagefrei für den Mieter
- www.hanesuites.de

HIGHLIGHTS der 1-Zimmer-Studios bis Familien-Maisonette-Wohnungen

- Vollbäder mit Badewannen und Regenschauer-Duschen
- Gäste-WCs (außer 1-Zi.-Whg.)
- Echtholz-Parkettböden
- Fußbodenheizung
- hochwertige grifflose Einbauküchen mit Siemens-E-Geräten
- dreifach isolierverglaste bodentiefe Fenster
- integrierte Belüftung der Schlafzimmer zur Straße
- großzügige Südbalkone (1,70 m tief) auf der Gartenseite
- zum Teil Gartenanteil und zum Teil Kamin
- Aufzüge
- Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Panoramablick bis zum Michel und zur Elbphilharmonie
- Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung
- Energiebedarfsausw.: 53,2 kWh (m²a), Ww, Erdgas, Bj 2014

Vertriebsstart Dienstag, 07. April 2015

Vermietung durch:



Herr Oliver Koob
Tel. (040) 181 109 40
Email: info@bkt-realestate.com



Frau Heike Olfisch
Tel. (040) 480 636 16
Email: olfisch@karla-fricke.de



Herr Stefan Müller-Klug
Tel. (040) 47 33 29
Email: info@mkk-immobilien.de



© Eine ADOLF WEBER Projektentwicklung