

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

IMMOBILIEN IN DER CORONA-KRISE:
EIN FELS IN DER BRANDUNG?



Christian von Järten
NEUBAUTEAM CVJ Kapital &
Immobilienberatungs-GmbH

Mit der weltweiten Corona-Pandemie entfaltet sich vor unseren Augen eine Jahrhundertkrise, die sich radikal auf die meisten Wirtschaftsbereiche auswirken wird. Auch der Immobiliensektor bleibt von den Folgen nicht verschont. Beispielsweise werden sich Projektentwickler, zusätzlich zu gestiegenen Baukosten der letzten Jahre, nun auch erhöhten Eigenkapital- und Sicherheitsforderungen der Banken stellen müssen. Während sich das Transaktionsvolumen nach einem schockbedingten Einbruch im Wohnbereich langsam wieder normalisiert hat, wirkt sich Corona momentan vor allem auf die Arbeits- und Kommunikationsweise zwischen Maklern und interessierten Käufern aus. Die Branche hat rasch reagiert und bietet teilweise sogar kontaktlose Begehungen via Videoanruf an.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Krise auf das Preisniveau von Wohnimmo-

bilien im Norden gibt es bislang noch keine Indikatoren, die belegen würden, dass wir einen Preisverfall erwarten müssen. Besonders in einem Ballungsgebiet wie Hamburg, in dem der Markt ohnehin angespannt ist, werden wir uns voraussichtlich auf dem Niveau weiterbewegen, auf dem wir vor der Krise waren – vorausgesetzt natürlich, die Gesamtsituation entspannt sich innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens. Schaut man sich die Achterbahnfahrt an den Kapitalmärkten rund um Globus an, gewinnt man rasch die Erkenntnis, dass Immobilien sich bislang auch in der Krise als relativ widerstandsfähige und stabile Anlageklasse erweisen. Spannender ist die Frage, ob durch Corona bereits vorhandene Trends auf dem Immobilienmarkt verstärkt oder beschleunigt werden. Erleben wir beispielsweise eine verstärkte Nachfrage von Immobilien, die eine Nutzung als Home-Office ermöglichen? Das dezentrale Arbeiten, das in der Krise in vielen Unternehmen notwendig wurde, wird dem Thema „Arbeiten von zuhause“ zukünftig eine größere Akzeptanz bescheren – viele Arbeitnehmer, vor allem Pendler, wird das freuen. Dezentralisation wird ebenfalls bewirken, dass Preise für Wohnraum in den Randgebieten von Ballungszentren anziehen werden. Das Wohnen im Grünen in einer Immobilie, die ein funktionales Home-Office bietet, wird vor allem für junge Familien zu einer willkommenen Alternative zum Leben in der Stadt avancieren.

In der Krise suchen die Investoren sichere Anlageobjekte. In der Folge zeigt sich der Markt für Zinshäuser und Wohnanlagen in Hamburg weitgehend beständig. „Nach einem starken Nachfrageüberhang in den letzten Jahren ist die Zahl der Interessenten pro Objekt durch die Corona-Krise rückläufig, was insbesondere auf eingeschränkte Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist. Die Preise bleiben bisher jedoch recht stabil“, berichtet Axel Steinbrinker, Geschäftsführer vom Immobiliendienstleister Grossmann & Berger. „Insbesondere Käufer mit hohem Eigenkapital profitieren derzeit sogar vom niedrigeren Wettbewerb und nutzen ihre Chancen auf attraktive Investments“, so der Experte.

Auch die weitere Entwicklung am Hamburger Markt für Wohn-Investments sieht Steinbrinker optimistisch: „Mit zunehmender Planungssicherheit wird die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot gerade in der Metropolregion Hamburg wieder deutlich übersteigen und somit das Mietniveau stabil halten. Außerdem sind mittel- und langfristig keine steigenden Baufinanzierungszinsen zu erwarten. Die Investition in eine Anlageimmobilie bleibt damit weiterhin attraktiv – auch im Falle möglicher Inflationsszenarien oder Negativzinsen auf große Vermögen.“ Bei aktuellen größeren Wohninvestments in Hamburg und Berlin lasse sich am nach wie vor ausgeprägten Kaufinteresse erkennen, dass die vor Ausbruch

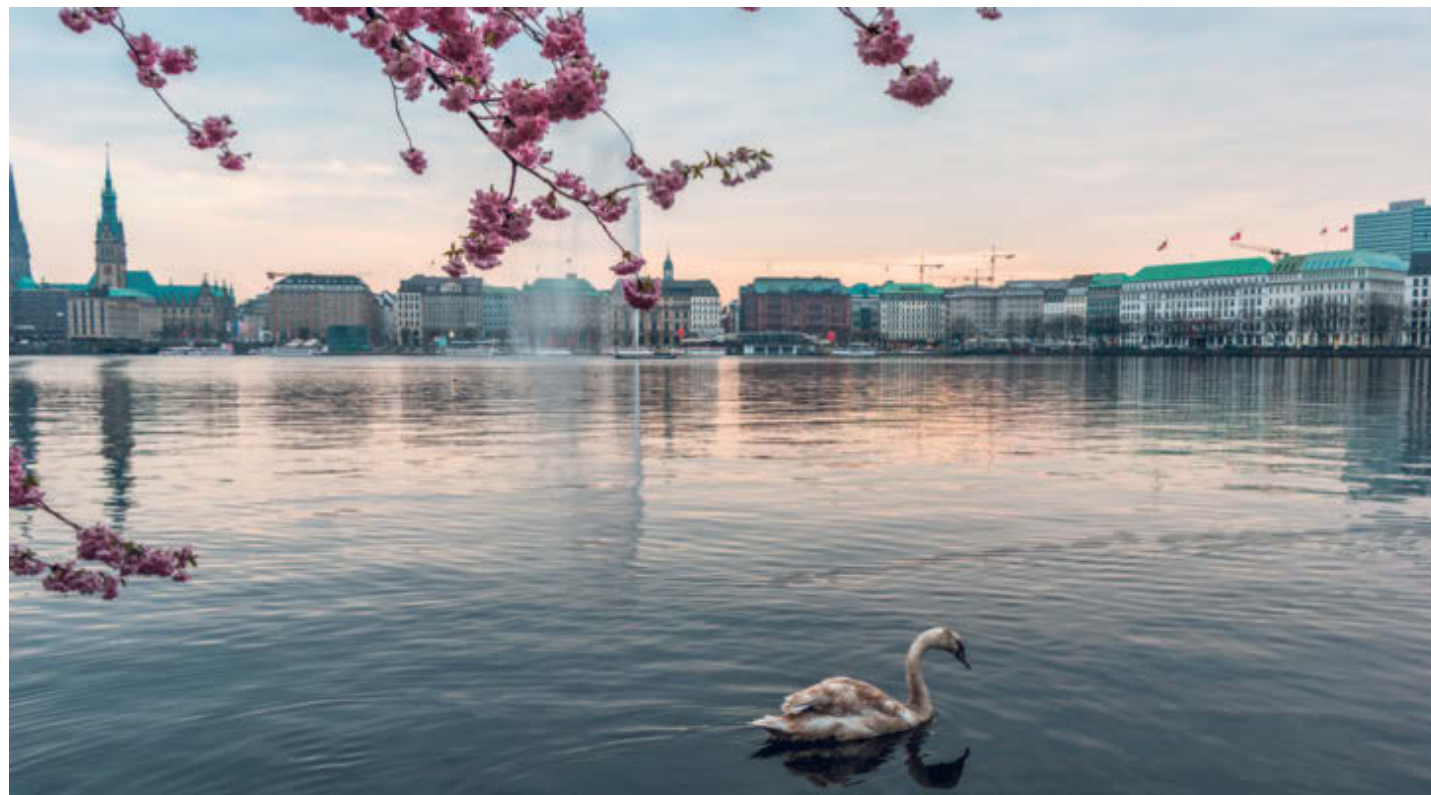
der Corona-Pandemie eingeschätzten Kaufpreise weiterhin erzielt werden. Die bestehende Marktdynamik bestätigen auch die von Grossmann & Berger vermittelten Zinshäuser im März dieses Jahres.

In Hamburg-Stellingen vermittelte das Investment-Team eine Wohnanlage aus dem Jahr 2016 mit 39 Wohnungen und rund 3500 m² vermietbarer Fläche an einen vermögenden Privatinvestor. Der erzielte Kaufpreis erreichte einen zweistelligen Millionenbetrag und entspricht dem 29-Fachen der Jahresnettokaltemiete.

In Barmbek begleitete der Immobiliendienstleister den Verkauf eines klassischen Rotklinkerhauses aus den 1950er Jahren. Es wurde zum 33,7-Fachen der Jahresnettokaltemiete

für einen Quadratmeterpreis von 4160 Euro ebenfalls an einen Privatinvestor verkauft. Und in Harvestehude vermittelte das Unternehmen den Verkauf eines entwicklungsfähigen Zinshauses aus dem Jahr 1954 für knapp 10 Mio. Euro. Der Kaufpreisfaktor lag bei diesem Objekt beim 49-Fachen der Jahresnettokaltemiete. Der Käufer, ein professioneller Immobilieninvestor, plant eine Aufstockung des Gebäudes.

Zinshäuser haben in der Hansestadt traditionell einen hohen Stellenwert. Galten sie doch seit der Gründerzeit als dauerhafte Anlage für Vermögen. Sie wurden vielfach über Generationen gehalten und von Verwaltungen betreut. Seit der Finanzkrise erleben sie bei Privatanlegern eine Renaissance.

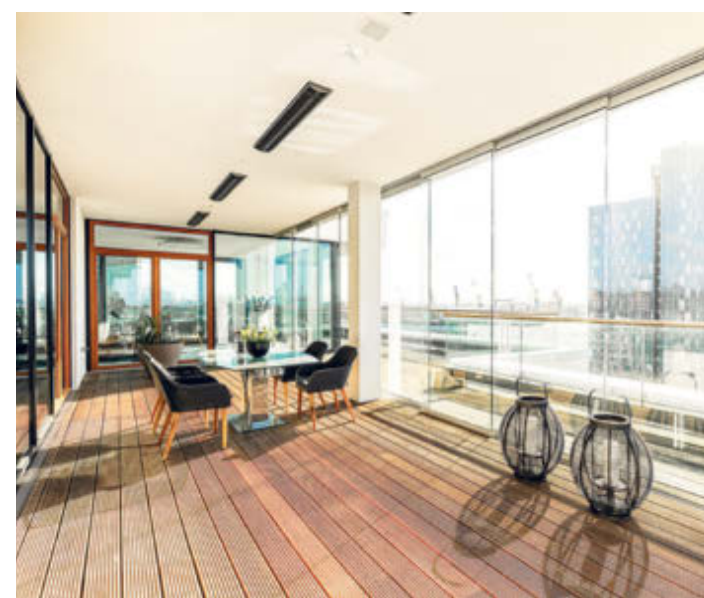


OBJEKT DER WOCHE



Panoramablick auf die Elbe bis zur Elbphilharmonie und den urbanen Altonaer Haftrand vor der Tür – das bietet dieses Penthouse. Das Objekt wurde in moderner Architektur mit heller Putzfassade und dunklen, dreifachisolierten Holz- und Aluminiumfenstern 2013 errichtet und beherbergt zwölf Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Die Eigentumswohnung, die hier zum Verkauf steht, bietet drei Zimmer und insgesamt ca. 357 m² Wohn- und Nutzfläche, davon ca. 33 m² überdachte und ca. 47 m² nicht überdachte Terrassenflächen. Allein der Wohn-Essbereich mit weißem Douglasienparkett, Ethanol-Kamin, sechs Meter langem Meerwasseraquarium und Heimkino misst rund 119 m². Zwei Schlafräume sind mit Bädern verbunden. Die Räume mit bis zu drei Meter hohen Decken sind hell mit gespachtelten

Wänden, überwiegend bodentiefen Fenstern, Fußbodenheizung, Alarmanlage, Bang & Olufsen-Soundsystem innen und außen, Belüftungsanlage, Außenküche und zwei Whirlpools. Die Wohnung wurde mit modernster Technik ausgestattet, vom automatischen Sonnenschutz über die Schließanlage mit Transponder-Sicherheitssystem und Videogegensprechanlage bis zum Personen- und Autoaufzug. Vier Tiefgaragenstellplätze und ein Abstellraum im Keller gehören dazu. Endenergiebedarf: 58 kWh/(m²a), inkl. Warmwasser, Energieträger: Fernwärme über Kraft-Wärme-Kopplung, Strommix. Monatliches Wohngeld ca. 1406 Euro plus ca. 27 Euro je Tiefgaragenstellplatz. Das Objekt kostet 4,9 Millionen Euro plus 55.000 Euro je Stellplatz. Vermarktung: **Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co), Telefon 040/48 06 36-0**



Redaktion: Dr. Gisela Schütte • Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat • Tel. 040/70 70 89-00 • info@buero-baltruschat.de

09./10.05.2020

040-350 80 20
grossmann-berger.de

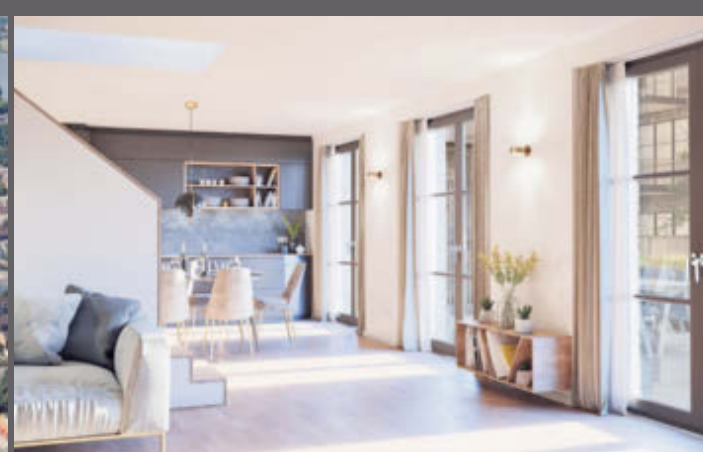
Ihre Immobilie in den besten Händen. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

EIGENTUMSWOHNUNGEN ANGEBOTE

BUCHEN & KOOB
FINEST REAL ESTATE

WOHNEN AM WASSER



Moderne 6-Zimmer-Wohnung in HH-Uhlenhorst

Ca. 170 m² Wohnfläche | 4 Schlafzimmer
2 Bäder | Gäste-WC | Großzügige Terrasse |
TG-Stellplatz | EA: 41,51 kWh/(m²*a),
Fernwärme
Kaufpreis: 2.100.000,- €
BK-ID: DE7777-621