



HK

Handelskammer
Hamburg

BRANCHENPORTRÄTS

DIE HAMBURGER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

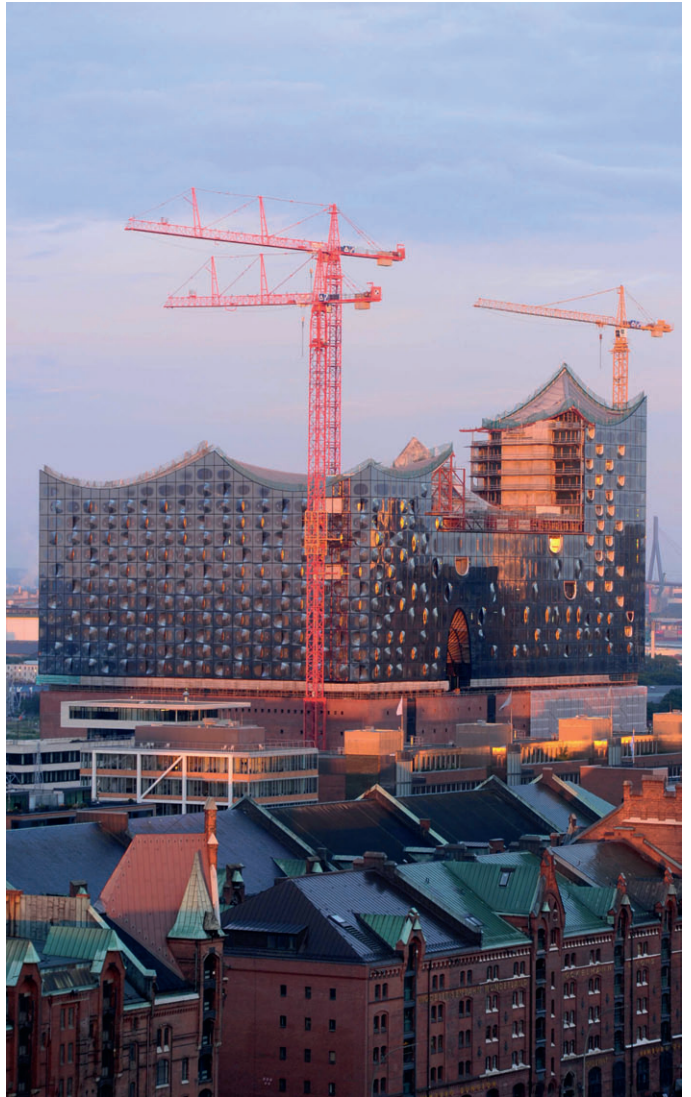
Die Branche, die Hamburgs Stadtbild prägt





Fotos: Michael Zapf

Die Hafencity zählt zu den größten Stadtentwicklungsprojekten Europas.



Die Hamburger Immobilienwirtschaft

Die Branche, die Hamburgs Stadtbild prägt

Eng wie keine andere Branche ist die Immobilienwirtschaft mit der Entwicklung einer Metropole verbunden. Dies gilt insbesondere für eine wachsende Stadt wie Hamburg. Die Hansestadt profitiert von ihrer vielfältigen Branchenstruktur, einer positiven Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie von der günstigen Lage und hohen Lebensqualität. Alle diese Faktoren ziehen eine steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien nach sich.

Die Immobilienwirtschaft gehört in Hamburg zu den ältesten und wichtigsten Branchen. Bereits im 13. Jahrhundert wurden „Mäkler“ – wie es damals hieß – erstmals urkundlich erwähnt. Maßgeblich bestimmt wird der Immobilienstandort Hamburg schon seit vielen Jahren durch das Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“. Eine seit vielen Jahren praktizierte planmäßige Stadtteilentwicklung hat zu einer kontinuierlichen Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität beigetragen. Daneben haben gerade in den letzten Jahren immobilienwirtschaftliche Aktivitäten von internationaler Strahlkraft das Gesicht unserer Hansestadt



Hamburgs Wohnquartiere sind attraktiv und lebenswert.

geprägt. Allen voran die HafenCity, ein rund 155 Hektar großes Gebiet auf dem ehemals zum Freihafen gehörenden nördlichen Teil des großen Grasbrooks und somit Hamburgs flächengrößtes laufendes Stadtentwicklungsprojekt seit dem Spatenstich am 9. April 2001.

Auch die Internationale Bauausstellung in Hamburg (IBA), 2004 hervorgegangen aus der Idee eines „Sprungs über die Elbe“ ist ein Aushängeschild der Branche. Generell gilt, dass attraktive immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Projekte Botschafter für den gesamten Standort sind. Außerdem sorgen sie nachhaltig für eine positive Außenwirkung der Stadt, die sich auch an den stetig steigenden Besucherzahlen in- und ausländischer Touristen ablesen lässt.

Business Improvement Districts als Instrument einer attraktiven Innenstadtentwicklung

In der Hamburger Immobilienwirtschaft gewinnen Projekte in Public-Private-Partnership (PPP) zunehmend an Bedeutung. Bundesweiter Vorreiter ist Hamburg bei der Gründung von Business Improvement Districts (BIDs), einem sehr erfolgreichen Instrument der Innenstadt- und der regionalen Quartiersentwicklung. BIDs stellen räumlich klar umrissene Bereiche dar, in denen Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität durch Maßnahmen zu verbessern, die aus einer freiwilligen und zeitlich befristeten Abgabe finanziert werden.

Von den zwölf Hamburger BIDs ist das bekannteste das BID „Neuer Wall“ in der Hamburger Innenstadt. Diesem Beispiel sind allein drei andere Quartiere in der Innenstadt gefolgt. Weitere BIDs entstanden in den Bezirks- und Stadtteilzentren, unter anderem in Bergedorf, Harburg, Wandsbek und Niendorf. Neuestes BID ist das Nikolai-Quartier zwischen Rathaus und Elbe.

Außerdem entsteht in Hamburg derzeit der bundesweit erste Housing Improvement District: In der Großwohnsiedlung Steilshoop investieren die Grundeigentümer in die Neugestaltung der öffentlichen Räume und setzen ein neues Orientierungskonzept um.

Wohnen im Quartier

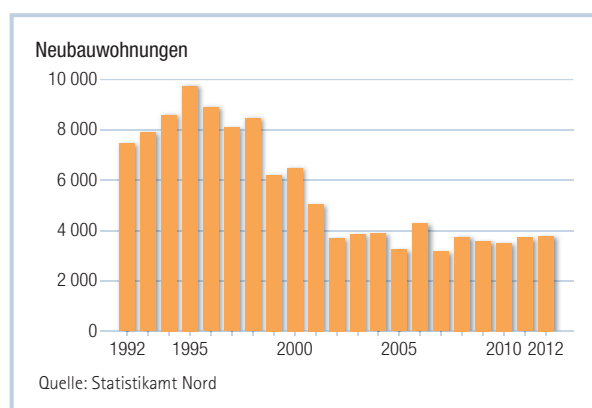
Das gesellschaftliche Miteinander und die Vernetzung mit sozialen, wirtschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen innerhalb der Hamburger Quartiere haben in den letzten Jahren wieder an Bedeutung gewonnen. Die Immobilienwirtschaft kann hier Impulse schaffen, um eine Quartiersentwicklung in Gang zu setzen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Quartiers entspricht und eine Identifikation mit dem Quartier fördert. Neben sich wandelnden Erwartungen an das Quartier, ändern sich auch die Anforderungen an die eigenen vier Wände. Dabei spielen immer mehr Single-Haushalte ebenso eine Rolle wie die demografische Entwicklung. In einer alternden Gesellschaft wird es entscheidend darauf ankommen, Wohnungen mit intelligenten Techniklösungen auszustatten. Nur so können ein langes selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung ermöglicht und in den Quartieren Services entwickelt werden, die ein würdevolles Leben im Quartier fördern. Hieran arbeiten immer mehr Hamburger Wohnungsunternehmen Hand in Hand mit sozialen Einrichtungen und Dienstleistern, die das Alter als Chance entdeckt haben.

Der Immobilienstandort Hamburg im Vergleich

Hamburg zählt zu den Top-Immobilienstandorten in Deutschland und belegt in Immobilienrankings seit

Jahren unbestritten einen der vorderen Plätze. Das Wirtschafts- und das Bevölkerungswachstum bringen für die Immobilienwirtschaft positive Impulse – aber auch Herausforderungen. Um ein stetiges Wirtschaftswachstum zu ermöglichen, gilt es, ausreichend Gewerbeflächen zu entwickeln. Gleichzeitig benötigen Hamburger und Neubürger ausreichend Wohnraum.

Wohnungsbauaktivität: Fertiggestellte Wohnungen in Hamburg in den letzten 20 Jahren



Die Zahl der pro Jahr fertiggestellten Wohnungen reicht jedoch wie in vielen deutschen Großstädten nicht, um dem Bedarf der kommenden Jahre gerecht zu werden. Dabei verzeichnet Hamburg unter allen Bundesländern den geringsten Wohnungsleerstand.

Die Immobilienbranche – krisensicher und gründungsintensiv

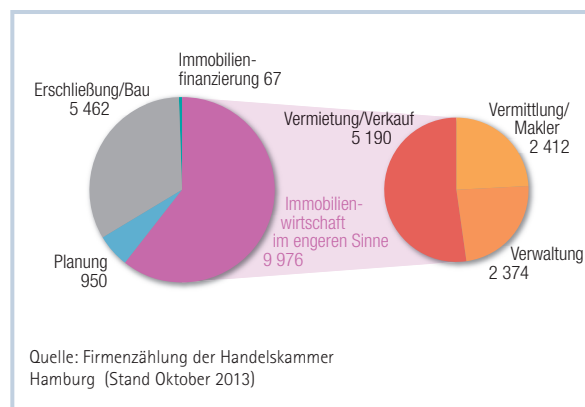
Die Immobilienwirtschaft ist eine der am stärksten wachsenden Branchen in Deutschland. 2011 hat die Branche insgesamt eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 266 Milliarden Euro und damit 12 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung der Bundesrepublik erwirtschaftet. Von rund 434 000 Erwerbstätigen im Grundstücks- und Wohnungswesen waren in den Jahren 2011 und 2012 rund 64 000, also 15 Prozent, selbstständig – deutlich mehr als in der Gesamtwirtschaft (11 Prozent). Die Branche zeichnet sich zudem durch vergleichsweise wenige Insolvenzen aus. Auch während der Finanz- und Wirtschaftskrise hat die

Immobilienwirtschaft ihre Krisensicherheit eindrucksvoll belegt.

Der Immobilienstandort Hamburg in Zahlen

Die Hamburger Immobilienwirtschaft ist zugleich Wachstums- und Beschäftigungsmotor. Zu der Immobilienbranche zählen in Hamburg knapp 16 500 Unternehmen. Zum Kreis der „Immobilienwirtschaft im engeren Sinne“ mit insgesamt fast 10 000 Unternehmen zählen Makler, Immobilienverwalter sowie -vermieter und -verkäufer. Projektentwickler und Bauunternehmen bilden mit gut 5 460 Unternehmen die zweitgrößte Gruppe. Zu den Planungsunternehmen, zählen Stadtplanungs- und Architektenbüros mit insgesamt etwa 950 Unternehmen. Geschäfts- und Hypothekenbanken sowie Bausparkassen vereinigen sich unter dem Oberbegriff Immobilienfinanzierung mit knapp 70 Unternehmen.

Branchenstruktur der Hamburger Immobilienwirtschaft



Ausbildung

Die Immobilienwirtschaft ist eine dynamisch wachsende Branche ohne Nachwuchssorgen. Die Ausbildung zum Immobilienkaufmann gehört zu den 20 bundesweit beliebtesten Ausbildungsberufen. In Hamburg bestanden im Jahr 2012 insgesamt 234 junge Menschen die Prüfung zum Immobilienkauf-

Neu eingetragene Ausbildungsverhältnisse in den immobilienwirtschaftlichen Berufen in Hamburg

Beruf	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Immobilienkaufmann				123	185	180	188	190	196	199
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	139	140	160	45	2					
Summe beider Berufe	139	140	160	168	187	180	188	190	196	199

mann. Insbesondere Frauen zieht es in die Wohnungswirtschaft: Von den derzeit fast 500 Hamburger Auszubildenden in dieser Branche sind mehr als 60 Prozent weiblich. Wer sich weiterbilden will, kann sich mit dem Fortbildungsabschluss „Immobilienfachwirt“ für Aufgaben und Funktionen auf der Ebene des mittleren Managements qualifizieren. Auch als Arbeitgeber ist die Immobilienwirtschaft attraktiv. Das belegen die konstant steigenden Ausbildungsverhältnisse ebenso wie die kaum vorhandenen freien Lehrstellenplätze in diesem begehrten Arbeitsmarkt.

Immobilienfinanzierung

Der Finanzstandort Hamburg ist im Bereich der Immobilienfinanzierung breit aufgestellt. 50 private, acht genossenschaftliche und vier öffentlich-rechtliche Banken sowie fünf Bausparkassen helfen Privatkunden, unterstützt von einer auf Wohnungs- und Städtebauförderung spezialisierten Investitions- und Förderbank, in die eigenen vier Wände. Hamburg ist zudem Sitz einer der größten deutschen Hypothekenbanken für gewerbliche Immobilienfinanzierung und eine der führenden europäischen Adressen für Emittenten offener Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Der Großteil der fast 40 Emissionshäuser der Hansestadt legt zudem geschlossene Immobilienfonds auf.

Grünes Bauen

Die Energiewende ist seit Langem im Wohnungs- und Gewerbebau angekommen, bei denen hohe energetische Standards eine immer wichtigere Rolle spielen. Immer mehr Hamburger Unternehmen engagieren sich

im Bereich „grünes Bauen“. Kennzeichnend ist, dass „grüne“ Bau-, Architektur und Planungsleistungen das herkömmliche Leistungsspektrum in erster Linie ergänzen. Allerdings wächst der Anteil der Unternehmen, die „grüne“ Bauleistungen als ihr Kerngeschäft definieren

Eine Branche mit Tradition und Zukunft

Unser Dienstleistungsbarometer belegt, dass die Hamburger Immobilienwirtschaft insgesamt positiv in die Zukunft blickt. Allerdings entwickelt sich der norddeutsche Wohnungsmarkt höchst unterschiedlich, und zwingt Wohnungseigentümer und Investoren zum Umdenken. Daher gilt es, den Wohnungsbau zügig anzukurbeln und auch weniger gefragte Quartiere für Wohnungssuchende attraktiv zu machen.

Die Vielzahl an Entwicklungen stellt die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen, die sie, wie die vergangenen Jahrhunderte zeigten, sicherlich mit Bravour meistern wird.



Foto: Michael Zapf

Neue Stadtquartiere locken Pioniere für nachhaltiges Bauen.

Service und Informationen

Die große Bedeutung der Immobilienwirtschaft am Standort Hamburg wird auch daran deutlich, dass gleich drei große Immobilienverbände von Hamburg aus die Verbandsarbeit für Norddeutschland organisieren:

Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., www.ivd-nord.de, info@ivd-nord.de

BFW Landesverband Nord e.V., www.bfw-nord.de, info@bfw-nord.de

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., www.vnw.de, info@vnw.de

Hamburger Immobilientreff

Seit über zehn Jahren laden die Branchenverbände der norddeutschen Immobilienwirtschaft und die Handelskammer Hamburg zum „Hamburger Immobilientreff“ ein. Hier treffen sich zweimal jährlich zwischen 200 und 400 Vertreter der Branche, um sich über aktuelle Entwicklungen und Fragen, die die Branche beschäftigen, zu informieren und auszutauschen.

Allgemeine Börse

Ein Alleinstellungsmerkmal am Immobilienstandort Hamburg ist die Allgemeine Börse. Sie hat rund 100 persönliche Mitglieder, vorwiegend aus der Immobilienbranche. Ihre wöchentlichen Treffen auf dem Börsenparkett bieten die Möglichkeit, Gemeinschaftsgeschäfte anzubahnen und Kontakte zu pflegen. Die Geschäftsführung liegt bei der Handelskammer Hamburg. Bei Interesse ist eine unverbindliche Teilnahme bei einem Börsentreffen möglich, Kontakt: Telefon 36138-360. Weitere Informationen unter www.hamburger-boerse.de.

Sie können das Branchenporträt kostenlos anfordern oder unter www.hk24.de, Dokument-Nr. 110745, herunterladen.



Weitere Branchenporträts:

- Außenwirtschaftsplatz Hamburg – Tor zur Welt
- Designmetropole Hamburg
- Dienstleistungs-Metropole Hamburg
- Erneuerbare Energien
- Finanzplatz Hamburg
- Gesundheitswirtschaft in Hamburg – eine Querschnittsbranche im Aufwind
- Grüne Technologien
- Güterverkehr in Hamburg – Drehscheibe Nordeuropa
- Hamburg – Europäische Verkehrsdrehscheibe
- Hamburg – Handelsmetropole im Norden (B2C)
- Handelsmetropole Hamburg (B2B)
- Industriepark Hamburg
- IT-Metropole Hamburg
- Life Science in Hamburg
- Luftfahrtstandort Hamburg
- Maritime Industrie
- Maschinenbauindustrie
- Medienmetropole Hamburg
- Personenverkehr in Hamburg

Herausgeber

Handelskammer Hamburg | Geschäftsbereich Börse | Bearbeitung: Thomas Franken, Paul Elsholz | Adolphsplatz 1 | 20457 Hamburg | Postfach 11 14 49 | 20414 Hamburg | Telefon 040 36138-278 | Fax 040 36138-61278 | service@hk24.de | www.hk24.de | Nachdruck des Inhalts nur mit Quellenangabe. Für die Richtigkeit aller enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen. | Graphiken: Handelskammer Hamburg | Titelbilder Michael Zapf | Herstellung: Wertdruck GmbH & Co. KG, Hamburg | Stand: November 2013

