

Anlagemarkt Hamburg Investment market Hamburg



Foto / Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

Immobilienmarkt Hamburg 2010

Hamburg bleibt von der Wirtschaftskrise nicht unberührt. Doch die Trends des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2010 stimmen für Hamburg optimistisch. Beim Abwärts der Büromieten und Aufwärts der Leerstände deutet sich eine Stabilisierung an. Für das zweite Halbjahr werden größere Abschlüsse erwartet – sowohl bei der Anmietung wie auch beim Kauf von Immobilien.

Hamburg steht trotz der Krise wirtschaftlich gut da. Bei einer im Capital veröffentlichten Feri-Studie liegt Hamburg im innerdeutschen Städteranking auf Platz 1. Zwischen 2006 und 2015 soll die Wirtschaftsleistung um 13,5% wachsen, die Zahl der Arbeitsplätze um 5,4% auf 1,1 Millionen steigen. „Kein anderer

Hamburg Property Market 2010

Hamburg has not been unaffected by the economic crisis. The property market trends of the first half of 2010, however, are cause for optimism. The decrease of office rents and the increase of vacancies seem to stabilize. Bigger transactions are to be expected for the second half of the year – as well for letting as for sales of properties.

Despite the crisis Hamburg does economically well. In a study, that has been made by Feri Euro Rating Services and that has been published in Capital magazine, Hamburg ranks first in a German city ranking. From 2006 to 2015 the economic performance is said to grow by 13.5%, the number of jobs shall increase by 5.4% up to 1.1 million jobs. “No other location in Germany is so well prepared for globalization and international trade as Hamburg,” explained Feri economist Manfred Binsfeld. This applies also for the attractiveness as commercial property location. In a survey among 478 commercial property experts made by the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR) Hamburg ranks the most promising German commercial property location, with an edge to Munich. It is a young location: according to a current Eurostat study the average age is continuing to decrease since 2003 due to immigration.

Office Market

After in 2009 with 400,000 m² have been rented 30% less office spaces than in the previous year, for 2010 may be expected a lateral movement with Tendancy for a slightly higher turnover. In the first half of the year with 185,000 m² the result

Standort in Deutschland ist für Globalisierung und internationalen Handel so gut gerüstet wie Hamburg“, erklärte Feri-Ökonom Manfred Binsfeld. Das gilt auch für die Attraktivität als Standort für Gewerbeimmobilien. Aus einer Befragung von 478 Experten für Gewerbeimmobilien durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ging Hamburg – mit leichtem Vorsprung gegenüber München – als der aussichtsreichste deutsche Gewerbeimmobilienstandort hervor. Ein junger Standort, dessen Durchschnittsalter nach einer aktuellen Eurostat-Studie durch Zuwanderung bis 2030 sinkt.

Büroflächenmarkt

Nachdem 2009 mit 400.000 m² rund 30% weniger Büroflächen vermietet wurden als im Jahr zuvor, sieht es 2010 nach einer Seitwärtsbewegung im Büromarkt aus – mit Tendenz zu leicht höherem Umsatz. Zwar wurde im ersten Halbjahr mit 185.000 m² ein um etwa 5% geringeres Ergebnis erzielt, als im ersten Halbjahr 2009. Doch für das dritte und vierte Quartal 2010 werden einige große Abschlüsse erwartet. Dazu zählen die vertraglich vereinbarte Anmietung von 45.000 m² im zweiten Bauabschnitt des Überseequartiers durch die Stadt Hamburg sowie der 41.000 m² große Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) in der Neuen Mitte Wilhelmsburg, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) entwickelt wird.

Den größten Umsatz im ersten Halbjahr 2010 löste Edeka mit der Anmietung von 7.400 m² in der City Nord aus sowie die Sozietät CMS Hasche Sigle, die übergangsweise 6.500 m² im Millerntorhochhaus an der Reeperbahn angemietet hat. Ein Viertel des Umsatzes wurde in der City getätigt, gefolgt von der City Süd und City Nord (je 10%). Die umsatzstärkste Branche waren mit einem Anteil von etwa 22% die unternehmensnahen Dienstleister und Berater. Die Spitzenmiete reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 22,50 Euro/m². Aktuell wird eine Miete von über 20 Euro/m² jedoch nur am Neuen Wall oder in der Hohe Bleichen erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt mit leichten Abschlägen bei 12,50 Euro/m². Bis zum Jahresende könnte die Spitzenmiete noch sinken, doch dann wird eine Stabilisierung erwartet. Zum Einen, weil die Zahl der neu auf den Markt drängenden unvermieteten Büroflächen zurück geht, und zum Anderen, weil viele Unternehmen bei anziehender Konjunktur die Chance zur Anmietung der hochwertigen, aber aktuell vergleichsweise günstigen Neubauf Flächen nutzen.

Aus den gleichen Gründen wird sich der aktuell auf 9% gestiegene Leerstand – mit 1,2 Mio. m² ca. 20% mehr als Mitte 2009 – der 10%-Linie nähern und dort verharren. In Hamburg schlagen beim Leerstand auch die neu auf den Markt kom-

has been lower by 5% compared to the first half of 2009, but some bigger transactions are to be expected for the third and fourth quarters of 2010. This includes the contractually agreed leasing of 45,000 m² of the so-called Überseequartier by the City of Hamburg in the second construction stage as well as the new construction of the Urban Development and Environment Authority (BSU) with 41,000 m² in the new centre of Wilhelmsburg, which is being developed within the International Building Exhibition (IBA).

The biggest turnover in the first half of 2010 has been caused by Edeka that rented 7,400 m² in the Northern city centre, and by the CMS Hasche Sigle partnership that transitionally rented 6,500 m² in the Millerntor high rise on Reeperbahn. One quarter of the turnover has been made in the city centre, followed by the Southern and the Northern city (10% each). The top-selling branches with a share of approx. 22% have been service providers and advisors working close with companies.

In comparison to the previous year the top rents reduced slightly to 22.50 Euro/m². A rent of more than 20 Euro/m² may currently only be realized at Neuer Wall or in Hohe Bleichen. The average rent is about 12.50 Euro/m² with slight deductions. The top rents could go down until the end of the year, but after that stabilization is expected. On the one hand, because the number of unrented office spaces that are crowding the market is going down, and on the other hand, because many companies take the opportunity to rent relatively cheap, high class new spaces in a surrounding of economic pickup. For the same reasons the current vacancy quota of 9% – with 1.2 m. m² approx. 20% higher than in 2009 – will approach 10% and remain there. The high vacancy is also caused by the new spaces in HafenCity entering the market, that do not find their tenants due to high estimated obtainable rents connected with the location. The vacancy quota in HafenCity is thus 14% at the moment.

Investment Market

In the first half of 2010 have been transferred commercial properties for more than 500 m. Euros - a doubling in comparison to the reference period of the previous year. Even though the second quarter of 2010 showed a drop compared to the first quarter, with this result the visible recovery from the second half of 2009 is going to continue. The third and fourth quarters of 2009 generated 80% of the total annual turnover in the amount of 1.3 bn. Euros. The interest concentrates on long-term rented office buildings in the city centre. For such objects yields went down clearly below 5%. The tendency goes increasingly to so-called core plus objects or to such with „increased profitability“. To the latter belongs e.g. the office

menden Flächen in der Hafencity zu Buche, die wegen ihrer standortbedingt hohen Mietansätze aktuell kaum Mieter finden. So liegt der Leerstand in der Hafencity zur Zeit bei 14%.

Investmentmarkt

Gewerbliche Immobilien für über 500 Mio. Euro wurden im ersten Halbjahr 2010 transferiert. Eine Verdoppelung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wenngleich das zweite Quartal gegenüber dem ersten Quartal 2010 abfiel, setzt sich mit diesem Ergebnis die deutliche Belebung aus der zweiten Jahreshälfte 2009 fort. Auf das dritte und vierte Quartal 2009 waren 80% des Gesamtjahresumsatzes von 1,3 Mrd. Euro entfallen. Das Interesse konzentriert sich auf langfristig voll vermietete Bürogebäude in der City. Für Objekte dieser Art ist die Rendite auf deutlich unter 5% gefallen.

Zunehmend richtet sich der Blick auf sogenannte Core-plus-Objekte oder auch wieder auf solche mit „Wertschöpfungspotenzial“. Zu letzteren zählt beispielsweise das 1998 errichtete Bürohaus Holstenplatz 20 in Hamburg-Altona. Fortress hatte das zu 81% u.a. an die Deutsche Bahn und die Hanseatische Akademie für Marketing und Management vermietete Bürogebäude an den Opportunity Reit II von Behringer Harvard verkauft. Angeboten werden nun mit mehr Aussicht auf Erfolg auch Gebäude aus den 2006/2007 von Private Equity Gesellschaften erworbenen Portfolios etwa in der City Süd.

50% der Investmentumsatzes entfielen auf Büroobjekte, etwa ein Büro-Paket mit drei Gebäuden, darunter die Finanzbehörde am Gänsemarkt, das die Alstria an österreichische Investoren verkaufte. Ein Drittel des Umsatzes konnte mit Einzelhandelsimmobilien gemacht werden, z.B. dem Karstadt-Sport-Gebäude gegenüber dem Hauptbahnhof, das vom Highstreet-Konsortium im Juni für 55 Mio. Euro an die Centrum Grundstücksgesellschaft in Düsseldorf verkauft wurde.

Käufer sind zu je knapp einem Viertel des Volumens Entwickler/Bauträger, offene Fonds, Privatanleger und Versicherungen. Bei den Verkäufern bilden die Entwickler mit etwa einem Drittel Anteil die größte Gruppe vor Offenen Fonds und Immobilien AG/Reits (je ein Viertel). Für das Jahresende 2010 wird ein Investmentumsatz von knapp 2 Mrd. Euro erwartet.

Wohnimmobilienmarkt

Erhebliche Nachfrage herrscht an Elbe und Alster auf dem Wohnimmobilienmarkt. Der wachsenden Nachfrage durch die wachsende Einwohnerzahl steht ein verhaltener Wohnungsneubau gegenüber. 6.000 Wohneinheiten jährlich sollten geschaffen werden, 3.500 sind es tatsächlich. Der frühere Saga GWG-Vorstand Michael Sachs vermittelt seit Mai 2010 als Wohnungsbaukoordinator zwischen Wohnungswirtschaft,

building Holstenplatz 20 in Hamburg-Altona, which has been built in 1998. Fortress sold the office building, 81% of which had been let among others to Deutsche Bahn and the Hanseatic Academy for Marketing and Management, to Opportunity Reit II by Behringer Harvard. With more chances of success are now offered buildings from portfolios, which had been acquired by private equity companies in 2006/2007, e.g. in the Southern city centre.

50% of the investment turnover is represented by office objects, e.g. an office package consisting of three buildings, among them the Tax Authorities at Gänsemarkt, which has been sold to Austrian investors by Alstria. One third of the turnover could be realized with retail properties, e.g. the Karstadt sports building vis-à-vis the central station, which has been sold by the Highstreet group to Centrum Grundstücksgesellschaft in Düsseldorf for 55 m. Euros in June.

Purchasers are per about one quarter of the volume each developers/project organizers, open-end funds, private investors and insurance companies. Among the sellers developers form the strongest group with an approximate one third share, followed by open-end funds and Immobilien AG/Reits (one quarter each). For the end of 2010 an investment turnover of just under 2 bn. Euros is to be expected.

Residential Property Market

Considerable demand is to be observed on the residential property market in Hamburg. The growing demand, caused by the population growth, is opposed by a cautious construction activity. 6,000 living units should be created per year, but actually this number is just 3,500. Since May 2010 the former Saga GWG manager Michael Sachs is arbitrating as residential construction co-ordinator between the housing industry, districts and senate, in order to get residential constructions moving.

Apartment buildings are the classic investment of private investors. But the especially demanded apartment buildings with 10 to 30 living units with just few commercial spaces in a good location are rarely offered, mostly by developers. The purchase prices for these objects are accordingly often clearly above the 20-fold of the annual base rent.

In demand are locations with buildings in Wilhelminian style around the city centre, such as Ottensen, St. Pauli, St. Georg, and Schanzenviertel, as well as districts located more or less close to the Alster River, such as Rotherbaum, Harvestehude, Winterhude, and Eppendorf. In the meantime, districts as Barmbek, Stellingen or Lokstedt clearly profit from excess demand. Investments are increasingly made in the central outskirts with good public transport connections, such as



Foto/Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

Bezirken und Senat, um Schwung in den Wohnungsbau zu bringen.

Zinshäuser sind die klassische Anlageform für Privatinvestoren. Doch die besonders nachgefragten Zinshäuser mit 10 bis 30 Wohneinheiten mit wenig Gewerbe und in guten Lagen werden nur noch selten angeboten, meist von Entwicklern. Dementsprechend liegen die Kaufpreise für diese Objekte oft deutlich über dem 20-fachen der Jahresnettomiete.

Gefragt sind Lagen im Gründerzeitgürtel um die City, wie Ottensen, St. Pauli, St. Georg, Schanzenviertel, sowie die mehr oder weniger alsternenahen Viertel wie Rotherbaum, Harvestehude, Winterhude, Eppendorf. Auch Barmbek, Stellingen, Lokstedt oder Eilbek profitieren inzwischen deutlich vom Nachfrageüberhang. Zunehmend wird zudem in Zentrumsrandlagen mit guter ÖPNV-Anbindung wie Schnelsen, Fuhlsbüttel, Langenhorn, Rahlstedt, Harburg oder auch das von der Internationalen Bauausstellung (IBA) wach geküsste Wilhelmsburg investiert. In Zentrumsrandlagen werden bei Neubauwohnungen durchweg Mieten oberhalb von 10 Euro/m² erzielt.

Private Investoren weichen ob des Mangels an Zinshäusern immer häufiger auf Eigentumswohnungen aus, neue wie auch vermietete. Wer in Eigentumswohnungen investiert, zahlt in citynahen Lagen etwa 3.600 Euro/m². Einstiegspreise, die bundesweit nur noch in München getopt werden.

Institutionelle Investoren konzentrieren sich eher auf Neubauten. Auswärtige Investoren wagen dabei auch den „Sprung über die Elbe“, bei dem sich Hamburger noch etwas zurück halten. So investiert die Provinzial Rheinland 60 Mio. Euro in 180 Wohnungen auf der Harburger Schlossinsel. Immerhin planen die Hamburger Entwickler und Investoren, in innovative Wohnhauskonzepte der IBA in Wilhelmsburg zu investieren: Hybrid Houses und Water Houses.

Hamburg bleibt weiterhin ein attraktiver Immobilienstandort mit neuen, kreativen Lösungsansätzen.

Schnelsen, Fuhlsbüttel, Langenhorn, Rahlstedt, Harburg, or Wilhelmsburg, which has been kissed awake by the International Building Exhibition (IBA). In central outskirts locations new constructions may consistently be realized for rents of more than 10 Euro/m².

Due to the shortage of apartment buildings private investors more and more often switch to condominiums - new ones as well as rented. For condominiums must be paid close to the city centre approx. 3,600 Euro/m². In Germany these initial prices may only be topped in Munich.

Institutional investors concentrate more on new buildings. Foreign investors thus risk to “jump over the Elbe river”, which Hamburgers are more cautious to do. Provinzial Rheinland thus invested 60 m. Euros in 180 apartments on the island Schlossinsel in Harburg. After all the Hamburg developers and investors plan to invest in innovative residential building concepts of the International Building Exhibition in Wilhelmsburg: hybrid houses and water houses.

Hamburg still remains an attractive property location with new, creative approaches.

Ihr Partner in Hamburg Your partner in Hamburg



IMMOBILIEN SEIT 1820



W. Johannes Wentzel Dr. Nfl.

Consulting GmbH

Stresemannallee 102 - 104

22529 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 / 56 19 1-0

Fax: +49 (0)40 / 56 19 1-210

E-Mail: info@wentzel-dr.de

Website: www.wentzel-dr.de