

# Anlagemarkt Hamburg Investment market Hamburg



Foto / Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

## Immobilienmarkt Hamburg 2011

Hamburg ist bestens durch die Wirtschaftskrise gekommen. 2010 wuchs das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 3,4%. Mit einem BIP von knapp 50.000,00 Euro je Einwohner liegt Hamburg deutschlandweit deutlich auf Platz 1 im Bundesländer-Ranking. Auch die Beschäftigung wächst. Mit 7,7% Arbeitslosen ist der Juni 2011 der beste Juni seit 18 Jahren. Entwicklungen, von denen der Immobilienmarkt profitiert.

## Hamburg Real Estate Market 2011

Hamburg survived the economic crisis at best. In 2010 the Hamburg gross domestic product (GDP) grew by 3.4%. With a GDP of just less than 50,000.00 Euros per inhabitant Hamburg is clearly on rank one in the ranking of the German Federal States. Employment is growing as well. With an unemployment rate of 7.7% June 2011 is the best June in the last 18 years. These are developments the real estate market profits from.

### Office Market

With sales of more than 210,000 m<sup>2</sup> the first half-year of 2011 exceeded the first half-year of 2010 (190,000 m<sup>2</sup>). This, on the long term, average result could be achieved – differently than in 2010 – without tenancies of large scale spaces and without public authorities as tenants. The only contract of more than 5,000 m<sup>2</sup> has been signed with Deutsche Bank for the Hanse-Atrium in the Southern city centre over a space of 6,000 m<sup>2</sup>. The strongest demand with a 25% share of sales has been shown by consulting companies, which had acted as tenants of high quality spaces in new buildings in the city centre. That way one third of spaces in the city centre has been let and the top rent increased by 50 cent/m<sup>2</sup> up to 23.50 Euro/m<sup>2</sup>. 14% of spaces could be let in the Southern city centre and 11% in HafenCity. The vacancy quota decreased to a good 9%. By the end of the year a vacancy quota of less than 9% and sales of more than 500,000 m<sup>2</sup> are to be expected due to lasting demand.

### Investment Market

In the first half-year investment sales amounted to 1.2 billion Euros – more than twice the figure of 2010. The biggest deals



Foto/Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

### Büroflächenmarkt

Mit einem Vermietungsumsatz von über 210.000 m<sup>2</sup> konnte im ersten Halbjahr 2011 ein besseres Halbjahresergebnis als 2010 (190.000 m<sup>2</sup>) erreicht werden. Dieses langfristig gesehen durchschnittliche Ergebnis kam jedoch – anders als 2010 – ohne Großanmietungen zustande und ohne die Öffentliche Hand. Der einzige Vertrag über 5.000 m<sup>2</sup> wurde mit 6.000 m<sup>2</sup> von der Deutschen Bank im HanseAtrium in der City Süd abgeschlossen. Die größte Nachfrage mit 25 % Umsatzanteil erfolgte durch Beratungsunternehmen, die hochwertige Neubauf Flächen in der City mieteten. So wurden knapp ein Drittel der Flächen in der City vergeben und die Spitzenmiete ist um 50 Cent/m<sup>2</sup> auf 23,50 Euro/m<sup>2</sup> geklettert. 14% der Flächen konnten in der City Süd und 11% in der Hafencity vermietet werden. Der Leerstand ist auf gut 9% gesunken. Bis zum Jahresende ist durch die anhaltende Nachfrage mit einem Leerstand auf unter 9% und mit einem Büroflächenumsatz von über 500.000 m<sup>2</sup> zu rechnen.

### Investmentmarkt

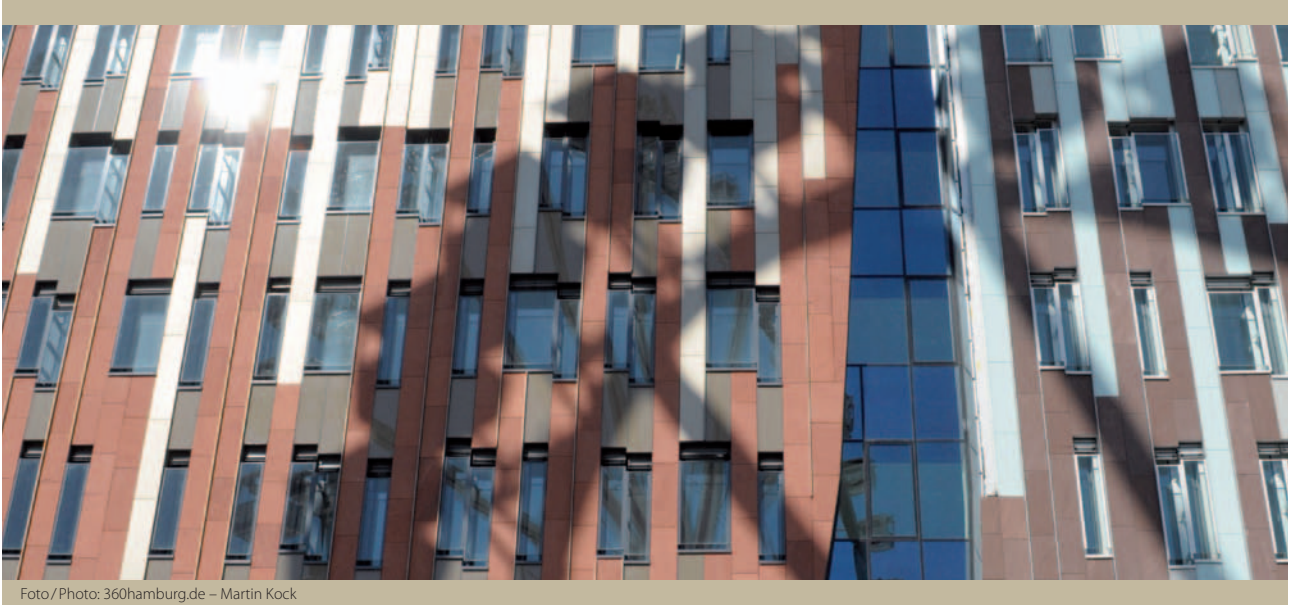
Der Investmentumsatz lag im ersten Halbjahr bei 1,2 Mrd. Euro – mehr als doppelt so hoch wie 2010. Die größten Deals

have been made – just as in 2010 – with retail properties. The company Quantum Immobilien purchased the Karstadt buildings Mönckebergstraße (219 m. Euros) and Osterstraße (17 m. Euros), and the Bayern-LB subsidiary Real I.S. purchased from the Joint Venture ECE/Bruhn group of companies the revitalized shopping centre “Hamburger Meile” for 215 m. Euros. Major office deals have been the sale of Lindley Carree, Southern city centre, for 65 m. Euros by Hochtief Projektentwicklung to Deko Immobilien, as well as the sale of the office and commercial building Gänsemarkt 45 by Carlyle to Invesco for 63.5 m. Euros.

Just less than half of the transaction volume is allotted to open end funds, followed by closed-end funds with 25%. On the seller side project developers accounted for about 50% of the investment volume. Core properties are still in demand. Project developers’ caution, resulting from the economic crisis, and difficult financing with high own capital requirements could continue to tighten excess demand. Top return for office property decreased to less than 5%; for commercial buildings it is about 4%. For the year of 2011 an investment volume of just less than 3 billion Euros may be anticipated.

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m <sup>2</sup> 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 –10%)*	→	1.400 – 3.000	13 – 21-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 –60%)*	→	1.100 – 2.800	13 – 18-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	1.500 – 3.000	14 – 18-fach

\* Bestandsimmobilien \*\* ohne 1a-Lagen



Foto/Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

wurden – wie 2010 – mit Einzelhandelsimmobilien gemacht. Neben dem Kauf der Karstadt-Häuser Mönckebergstraße (219 Mio. Euro) und Osterstraße (17 Mio. Euro) durch Quantum Immobilien, erwarb die Bayern-LB-Tochter Real I.S. vom Joint Venture ECE/Unternehmensgruppe Bruhn für 215 Mio. Euro 85 % des revitalisierten Shopping Centers „Hamburger Meile“. Große Bürodeals waren der Verkauf des Lindley Carree, City Süd, für 65 Mio. Euro durch Hochtief Projektentwicklung an Deka Immobilien sowie des Büro- und Geschäftshauses Gänsemarkt 45 von Carlyle für 63,5 Mio. Euro an Invesco. Knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel auf Offene Fonds, gefolgt von Geschlossenen Fonds mit 25 %. Auf der Verkäuferseite zeigten sich Projektentwickler für etwa 50 % des Investmentvolumen verantwortlich. Gefragt sind weiterhin Core-Immobilien. Die aus der Krise nachwirkende Zurückhaltung der Projektentwickler sowie die schwierige Finanzierung mit hohen Eigenkapitalanforderungen könnte den Nachfrageüberhang weiter verschärfen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist auf unter 5 % gesunken, die für Geschäftshäuser liegt bei gut 4 %. Für 2011 kann mit einem Investmentvolumen von knapp 3 Mrd. Euro gerechnet werden.

### Residential Property Market

6,000 apartments shall be built per year as of 2012. This has been agreed by the new Senate and the seven districts at the beginning of July 2011. In 2010, however, have only been completed 3,520 apartments. Between the years of 2006 and 2010 growing demand lead to an increase of 25 % for new contracts for apartments since year of construction 2000. In 2010 the Hamburg committee of experts noted 459 sold apartment buildings – 19% more than in 2009. The transaction volume increased by nearly one third up to 886 m. Euros. Thus the average sales price increased by 17 % up to 1,599.00 Euro/m<sup>2</sup>. Strong interest has been shown by investors in so far less considered locations. In 2010 nearly every sixth Hamburg apartment building has been sold south of the Elbe River, in Wilhelmsburg, Harburg or Wilstorf. In these locations acted often medium-sized newcomers, whose budget rarely exceeds one million. The classical Hamburg apartment building investors continue to invest in “good locations”, such as Ottensen, Eimsbüttel, St. Pauli or Winterhude. A stabilization of the market is to be expected for the year of 2011. Institutional investors once again make stronger investments in commercial properties, and slowly rising interest rates diminish newcomers’ budgets.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m <sup>2</sup> 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Kind of building			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	→	1,400 – 3,000	13 – 21-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	→	1,100 – 2,800	13 – 18-fold
Office and commercial buildings**	→	1,500 – 3,000	14 – 187-fold

\* stock \*\* without class 1a-adresses





Foto / Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

## Wohnimmobilien

6.000 Wohnungen sollen ab 2012 jährlich gebaut werden. Das hat der neue Senat mit den sieben Bezirken Anfang Juli 2011 vereinbart. 2010 allerdings wurden nur 3.520 Wohnungen in Hamburg fertig gestellt. Die wachsende Nachfrage hat z. B. die Neuvertragsmieten für Wohnungen ab dem Baujahr 2000 zwischen 2006 und 2010 um 25% steigen lassen. Der Gutachterausschuss Hamburg notierte 2010 459 verkaufte Zinshäuser – 19% mehr als 2009. Um fast ein Drittel auf 886 Mio. Euro ist das Transaktionsvolumen gestiegen. Dabei erhöhte sich der durchschnittliche Verkaufspreis um 17% auf 1.599,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Starkes Interesse zeigten die Investoren an bislang weniger beachteten Lagen. Südlich der Elbe, in Wilhelmsburg, Hamburg oder Wilstorf, etwa wurde 2010 jedes sechste Hamburger Zinshaus verkauft. In diesen Lagen investierten oft mittelständische Neueinsteiger, deren Budget selten die Millionengrenze übersteigt. Die klassischen Hamburger Zinshausinvestoren investierten weiterhin in die „guten Lagen“, wie Ottensen, Eimsbüttel, St. Pauli oder Winterhude. Für 2011 wird eine Beruhigung des Marktes erwartet. Institutionelle Investoren investieren wieder stärker in gewerbliche Immobilien und die leicht steigenden Zinsen lassen die Budgets der Neueinsteiger schrumpfen.

Ihr Partner in Hamburg  
Your partner in Hamburg



IMMOBILIEN SEIT 1820



W. Johannes Wentzel Dr. Nfl.

Consulting GmbH

Gerhofstraße 29

20354 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 / 35 909 - 0

Fax: +49 (0)40 / 35 909 - 209

E-Mail: [anlage@wentzel-dr.de](mailto:anlage@wentzel-dr.de)

Website: [www.wentzel-dr.de](http://www.wentzel-dr.de)