

Anlagemarkt Hamburg Investment market Hamburg



Foto / Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

Immobilienmarkt Hamburg 2012

Hamburg wird für den Tourismus immer attraktiver und gewinnt dadurch an nationaler und internationaler Bedeutung. Zwar sank das BIP von 3,4% auf 2,2% gegenüber 2010, dafür stiegen die Übernachtungszahlen um 15% (Februar 2011 gegenüber Februar 2012). Auch die Zahl der Beschäftigten stieg um 1,85% und die Zahl der Arbeitslosen sank erneut um 3,4% auf nunmehr 7,2%. Entwicklungen von denen der Immobilienmarkt profitiert.

Hamburg Property Market Report 2012

Hamburg is getting increasingly attractive for tourism and thus gains national and international importance. Indeed, the GNP went down to 2.2% compared to 3.4% in 2010, but the number of overnights increased by 15% (February 2011 compared to February 2012). The number of persons employed increased as well by 1.85%, and the number of unemployed persons decreased again by 3.4% to a current 7.2%. These are developments the property market profits from.

Investment Market for Commercial Property

The weak transaction volume of about 700 m. euro in the first half year made the deficit in marketable core property obvious. Transactions total 700,000 m. euro, which is a reduction of 44% compared to the previous year. Worth mentioning are here the sale of shares (45%) of the shopping center "Europa Passage" in the city center as well as the sale of the office building "Berliner Bogen". The average transaction volume increased noticeably to 26 m. Euro. Along with open end funds the strongest purchasers have been insurance companies (Allianz by purchase of shares of "Europa Passage"). In purchasers' focus have been mostly city center locations. Among them are the sale of the Opera Offices Klassik as well as the Ärztehaus (medical center) – both located at Dammtorstraße. On rank two followed the southern city center. The Berliner Bogen, located there, has been sold for about 100 m. euro to Competo Bestandsfonds Plus, and the new building HanseAtrium (Wendenstraße 8-12) has been sold to the closed-end fund Next Estate Income Fund. With the sale of shares of "Europa Passage" the banks have been the strongest actors representing the sellers, followed – just like in previous years - by developers and building companies.



Foto/Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

Investmentmarkt gewerblich genutzter Immobilien

Mit einem schwachen Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr von rund 700 Mio. Euro – was eine Reduzierung von 44 % zum Vorjahr ausmacht – wurde der Mangel an handelbaren Core Immobilien sichtbar. Erwähnenswert ist hierbei der Anteilsverkauf (45 %) des innerstädtischen Shoppingcenters Europa Passage sowie der Verkauf des Bürogebäudes Berliner Bogen. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen stieg deutlich auf 26 Mio. Euro.

Neben den offenen Fonds waren die Versicherungen (Allianz durch den Anteilsankauf der Europapassage) am stärksten auf der Käuferseite vertreten. Im Fokus standen dabei überwiegend innerstädtische Lagen. Dazu zählte der Verkauf der Opera Offices Klassik sowie das Ärztehaus (beide Dammtorstraße). Auf Platz zwei folgt dann schon die City Süd. Hier wurde der Berliner Bogen für rund 100 Mio. Euro an den Competo Bestandsfonds Plus und der Neubau HanseAtrium (Wendensstraße 8-12) an den geschlossenen Fonds Next Estate Income Fund verkauft. Durch den Anteilsverkauf der Europapassage waren die Banken auf der Verkäuferseite am stärksten vertreten, gefolgt wie auch schon in den letzten Jahren von den Entwicklern und Bauträgern.

The development of return may be described as strong, whereupon top return in logistics amounts to 7.2 % and in office and retail property to 4.7 %.

The deficit in supply will probably lead to a reduced transaction volume for commercial property compared to the previous year.

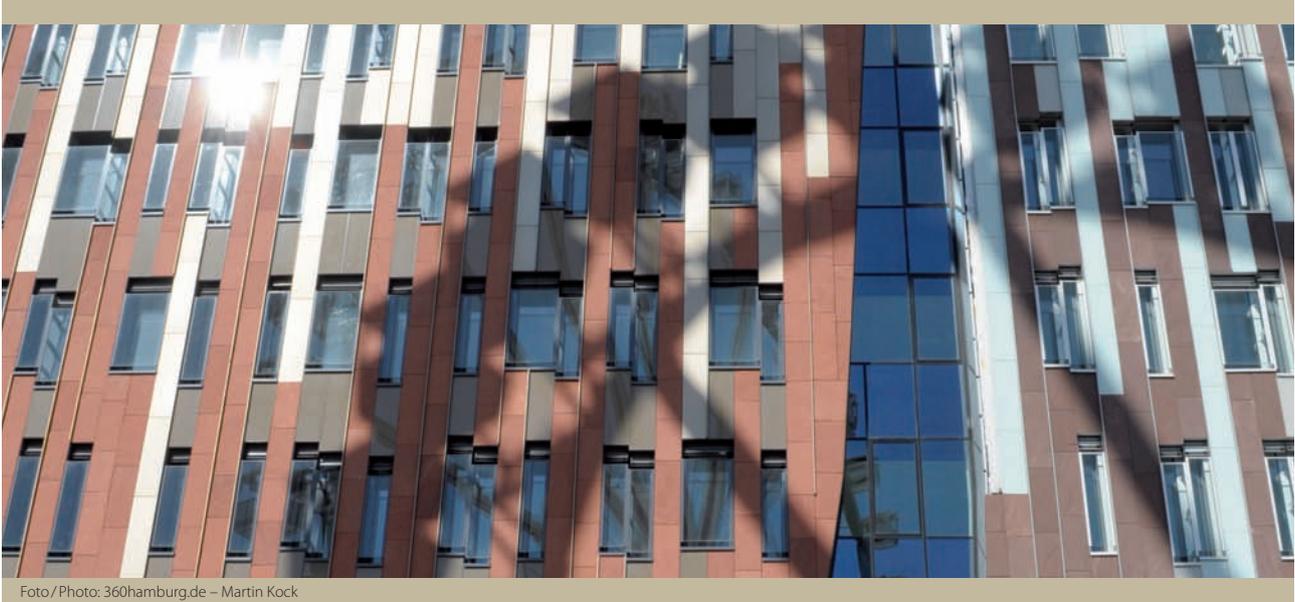
Office Market

In the first half year of 2012 office take-up stabilized on previous year's level of 210,000 m². This letting volume contains five contracts over 5,000 m² each. Thus the building supplies chain Praktiker rented 8,000 m², the German automobile club ADAC rented 7,500 m², PCH packing center rented 6,500 m², White Case rented 6,000 m², and XING rented 5,900 m². Marketing periods continued to extend. 81 % of rented spaces have been smaller than 1,000 m². The obtained top rents were on a solid level of 24.00 euro/m², whereupon the average rent increased from 13.60 euro/m² up to 14.50 euro/m².

By the end of the year the lasting demand will lead to a further decreased vacancy quota from 9 % to 7 % and to an office take-up of 500,000 m².

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10 %)*	→	1.400 – 3.500	13 – 21-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 – 60 %)*	→	1.100 – 2.800	13 – 19-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	→	1.500 – 3.000	14 – 18-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Foto/Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

Die Renditeentwicklung ist als stabil zu bezeichnen, wobei die Spitzenrenditen im Logistikbereich mit 7,2% und bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei 4,7% liegen. Durch fehlende Verkaufsangebote wird sich das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien höchstwahrscheinlich zum Vorjahr verringern.

Büroflächenmarkt

Der Büroflächenumsatz im erstem Halbjahr 2012 stabilisierte sich auf dem Vorjahresniveau von 210.000 m². In dieser Vermietungsleistung sind fünf Verträge über 5.000 m² enthalten. So mietete Praktiker 8.000 m², der ADAC 7.500 m², PCH 6.500 m², White Case 6.000 m² und XING 5.900 m². Insgesamt haben sich die Vermarktungszeiten weiter verlängert. 81 % der vermieteten Flächen lagen unterhalb von 1.000 m². Die erzielten Spitzenmieten lagen stabil bei 24,00 Euro/m², wobei die Durchschnittsmiete von 13,60 Euro/m² auf 14,50 Euro/m² gestiegen ist. Bis zum Jahresende ist durch die anhaltende Nachfrage mit einer weiter sinkenden Leerstandsrate von 9% auf 7% und mit einem Büroflächenumsatz von 500.000 m² zu rechnen.

Investment in Residential Property

The asset class "Residential Property" became more important in Hamburg as well, in particular due to the European financial and economic crisis. A return to residential property as solid asset class has not only been made by institutional investors, but increasingly also by private investors. In the first half of 2012 this led to increased demand in residential property as capital investment, but also as investment for owner-occupiers.

The current interest rate promotes the appetite for investment even more.

Despite the senate's goal of the construction of 6,000 new apartments every year, Hamburg is not able to satisfy the need for housing space. In 2012 this leads as well to greatly increased prices for residential property. According to a study by immowelt the average price for condominiums in Hamburg thus increased by 19% in the last 12 months and currently amounts to 3,115 euro/m² living space. Along with price increases for portfolio property a 5% increase for new buildings could be observed as well compared to the same period of the previous year.

Institutional investors have increasingly been investing in core residential objects and thus purchased about two thirds

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2011	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2011
Kind of building			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	→	1,400 – 3,500	13 – 21-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	→	1,100 – 2,800	13 – 19-fold
Office and commercial buildings**	→	1,500 – 3,000	14 – 18-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Foto / Photo: 360hamburg.de – Martin Kock

Investment wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien

Die Assetklasse „Wohnen“ hat insbesondere durch die europäische Finanz- und Wirtschaftskrise auch in Hamburg an Bedeutung gewonnen. Eine Rückbesinnung auf die Wohnimmobilie als eine solide Assetklasse haben neben institutionellen vermehrt auch private Investoren wiederentdeckt. Das führte in den ersten beiden Quartalen 2012 zu einer verstärkten Nachfrage im Bereich der Kapitalanlage aber auch im Bereich der selbst genutzten Immobilie.

Die aktuelle Zinslandschaft fördert den Investitionshunger umso mehr.

Hamburg kann den Bedarf an Wohnraum trotz des vom Senat gesetzten Ziel von 6.000 Neubauwohnungen jährlich nicht decken. Das führt auch in 2012 zu stark gestiegenen Wohnungspreisen. So verteuerten sich die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen in Hamburg laut einer Studie von immowelt in den letzten 12 Monaten um 19% und liegen heute bei rund 3.115 Euro/m² Wohnfläche. Neben den Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien konnte auch im Neubaubereich eine fünfprozentige Verteuerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum festgestellt werden.

Vermehrt haben auch die institutionellen Investoren in die Core Klasse Wohnimmobilie investiert und landesweit mit rund 91.500 gehandelten Wohneinheiten rund zwei Drittel aller gehandelten Wohneinheiten von rund 127.000 erworben. Das führt allein in Hamburg zu einem Anstieg von 19%, was eine wesentliche Bedeutung der Wohnimmobilie für die Hansestadt ausmacht.

(91,500) of the total of 127,000 residential units sold statewide. Alone in Hamburg this equals an increase of 19%, which shows the importance of residential property for the Hanseatic city.

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 / 56 191 - 0
Fax: +49 (0)40 / 56 191 - 210
E-Mail: anlage@wentzel-dr.de
Website: www.wentzel-dr.de