ImmobilienMarktbericht HAMBURG

Stöben Wittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Spannende Aussichten an Alster und Elbe

Hamburg präsentiert sich als Weltstadt in stetem Wandel. Das spiegelt auch der Immobilienmarkt wider. Er bietet Investoren immer wieder neue und interessante Perspektiven!

Verwaltet von Stöben Wittlinger / Managed by Stöben Wittlinger

Die Hansestadt gilt in der Weltöffentlichkeit, der Wirtschaft und der Kulturszene als besonders attraktiv. Zuzüge von Wirtschaftsunternehmen, Wachstum an den Hochschulen und im Tourismus beweisen die Anziehungskraft der Elbmetropole. In den letzten fünf Jahren ist Hamburg um 100.000 auf 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Für den Wohnungsbau ist das eine große Herausforderung.

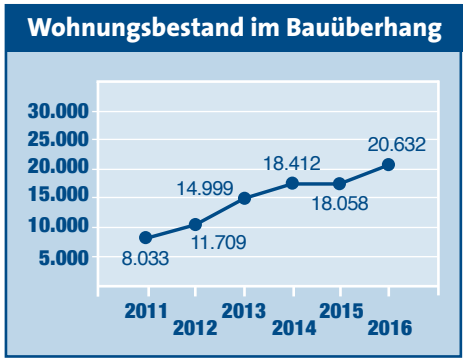
In einem praktizierten „Bündnis für Wohnen" mit dem Senat, den sieben Hamburger Bezirken und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden wurde ein Vertrag vereinbart. Er beinhaltet ab 2011 die Genehmigung von Bauanträgen für 6000 Wohnungen p.a. und ab 2015 von 10.000 Wohnungen, davon 3000 öffentlich gefördert. Doch wie viele Wohnungen wurden wirklich gebaut? In den Jahren 2015 und 2016 waren es „nur" ca. 7400.

Der Bauüberhang per 31.12.2016 von ca. 20.600 Wohnungen ist bemerkenswert. Bei einer Gültigkeitsdauer von fünf Jahren für eine Baugenehmigung ist 2019/2020 noch ein Schub an Baubeginnen und Fertigstellungen zu erwarten.

Die Zahl von mittlerweile über 20.000 Wohnungen „in der Warteschleife" könnte den Akteuren des Hamburger Immobilienmarkts jedoch Kopfzerbrechen bereiten. Einerseits lässt sie auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes hoffen. Die diversen Neubauaktivitäten weiten sich von den besonders beliebten Stadtteilen, ursprünglich hauptsächlich die Elb- und Alsterlagen, auf andere, bisher weniger gefragte Stadtgebiete aus, die mittlerweile als Szeneviertel gelten. So nehmen zum Beispiel die „Schanze" in Altona oder der Stadtteil St. Georg weiter an Beliebtheit zu. Auch Barmbek-Nord und -Süd sowie die Stadtteile südlich der Elbe, zum Beispiel Harburg oder Wilhelmsburg, werden durch die zunehmenden Bauentwicklungen attraktiver für den Hamburger, der den Sprung über die Elbe bisher eher nicht gewagt hat.

Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Wohnungsbestand im Bauüberhang



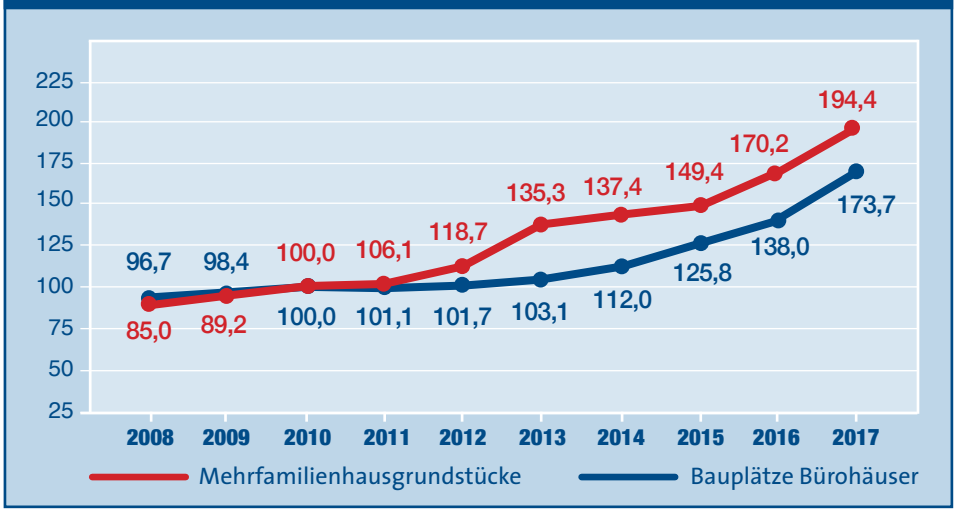
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017

info@stoeben-wittlinger.de | stoeben-wittlinger.de

Vertragszahlen bebaute Grundstücke / Geldumsatz in Mill. Euro

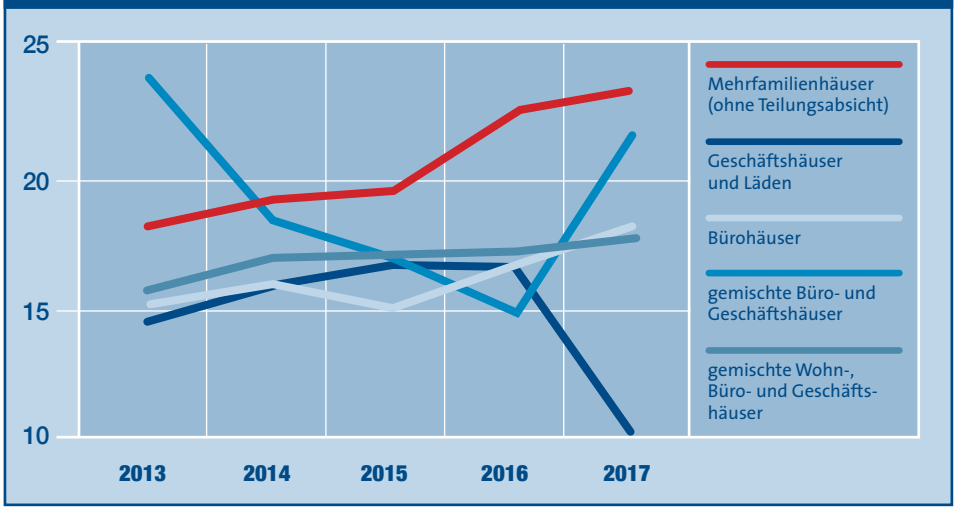
Quelle: Gutachterausschuss

Preisindex unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke / Bauplätze von Bürohäusern



Quelle: Gutachterausschuss

Entwicklung Ertragsfaktoren Anlageimmobilien Hamburg



Quelle: Gutachterausschuss

Zum Kauf gesucht:

Hamburg und Metropolregion

für unsere Kunden

Büro-/Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser, Einzelhandels- und Betreiberimmobilien
Kaufpreise: ab 1 Mio €

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Andererseits könnte sich die ohnehin schon angespannte Situation am Investmentmarkt durch die Veränderung des Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage deutlich ins Negative verändern. Nahezu alle Assetklassen verzeichnen einen deutlichen Rückgang an Immobilientransaktionen. Im Gegensatz dazu allerdings, bedingt durch die stetig gestiegenen Immobilien- bzw. Grundstückspreise, gibt es deutliche Zunahmen beim Geldumsatz.

Der Markt für Büro- und Geschäftshäuser, der von institutionellen Investoren dominiert wird, weist hier stark gegensätzliche Entwicklungen auf. In dieser Assetklasse werden aktuell, auch aufgrund der Niedrigzinspolitik, Kaufpreise gezahlt, an die vor einigen Jahren niemand geglaubt hätte.

Wohnungsbau um jeden Preis

Als langjähriger Makler auf dem norddeutschen Immobilienmarkt betrachten wir mit Sorge die Marktlage bezahlbarer Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Unternehmen, Einzelkämpfer und Handwerksbetriebe. Viele unserer Kunden kommen auf uns zu, weil sie aus ihren langjährig genutzten Mietflächen ausziehen müssen. Die Gebäude werden abgerissen und weichen Neubauten, häufig ausschließlich Wohnbauten. Wenn doch Gewerbeflächen im Erdgeschoss geschaffen werden, sind diese häufig von anderer Beschaffenheit und deutlich teuerer, sodass die bisherigen Mieter diese nicht mehr nutzen können.

Für unsere Investoren und Gewerbemieter haben wir eine gute Lösung gefunden und suchen daher Gewerbegrundstücke.

Zum Kauf gesucht:

Gewerbegrundstücke bebaut oder unbebaut ab 2.000 qm

In verkehrsgünstiger Hamburger Lage mit Entwicklungspotential

Ihre Ansprechpartnerin: Jeanette Kuhnert
Tel: +49 40 254010-86
jku@stoeben-wittlinger.de

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

PropertyMarket HAMBURG

Stöben Wittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Managed by Stöben Wittlinger

Exciting prospects at the Alster and Elbe

Hamburg showcases itself as a metropolis in constant change – which is also reflected in the real estate market, as well. It offers investors new and interesting prospects again and again!

The Hanseatic City of Hamburg is considered particularly attractive by the world public, the economy and the cultural scene. The influx of business enterprises, growth at universities and in tourism prove the attractiveness of the Elbe metropolis. In the last five years, Hamburg has grown by 100,000 to 1.8 million inhabitants. This is a major challenge for residential construction.

In the current „Alliance for Housing“ with the Senate, the seven districts of Hamburg and the housing associations, a contract was agreed. It includes the approval of building applications for 6,000 apartments per year from 2011 and 10,000 apartments from 2015, of which 3,000 will receive public funding. But how many apartments were actually built? In 2015 and 2016 it was „only“ about 7,400.

The construction backlog of approx. 20,600 apartments as of 31 December, 2016 is remarkable. With a validity period of five years for a building permit, a surge in construction starts and completions is expected in 2019/2020.

However, the number of more than 20,000 apartments „on hold“ could cause headaches for the players in the Hamburg real estate market. On the one hand, it provides hope of a relaxation of the housing market. The various new building activities extend from the particularly popular districts, originally mainly the Elbe and Alster zones to other, previously less sought-after urban areas, which are now considered trendy districts. For example, the „Schanze“ in Altona and the district of St. Georg continue to grow in popularity. Barmbek North and South as well as the districts south of the Elbe – such as Harburg or Wilhelmsburg – are also becoming more attractive for Hamburg residents who have not yet dared to make the leap across the Elbe.

On the other hand, the already tense situation on the investment market could change significantly to a negative one by changing the relationship between supply and demand. Nearly all asset classes recorded a significant decline in real estate transactions. By contrast, however, due to the steady rise in real estate and property prices, there have been significant increases in monetary turnover.

The market for office and commercial buildings, which is dominated by institutional

We are looking to buy:

Hamburg and its metropolitan region

for our clients

- Commercial/residential properties
- Apartment houses
- Retail and Shopping Centers
- Purchase prices: 1 m upwards

Stöben Wittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Managed by Stöben Wittlinger

investors, shows sharply contradictory developments here. In this asset class, purchase prices are currently being paid that no one would have believed just a few years ago, partly due to the low interest rate policy.

Housing at any price

As a long-standing real estate agent in the North German property market, we are concerned about the market situation of affordable commercial space for small and medium-sized companies, lone wolves and craft workshops. Many of our customers come to us because they have to move out of their rented space, which has been used for many years. The buildings are demolished and give way to new ones – often exclusively residential buildings. If commercial space is created on the ground floor, it is often of a different nature and much more expensive, so that the previous tenants can no longer use it.
We have found a good solution for our investors and commercial tenants and are therefore looking for commercial property.

We are looking to buy:

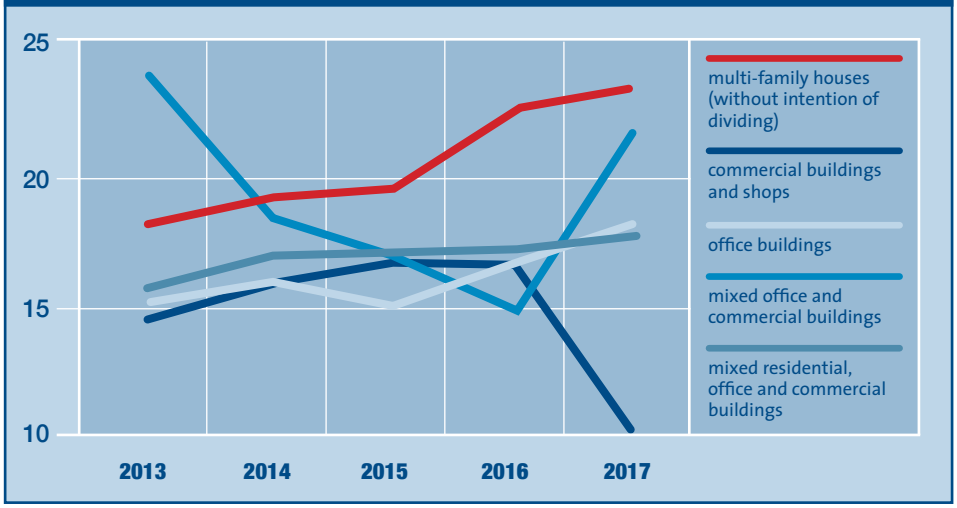
Commercial property in a convenient Hamburg location built-up or undeveloped

Starting at 2,000 sqm site area

Your contact: Jeanette Kuhnert
Phone: +49 40 254010-86
jku@stoeben-wittlinger.de

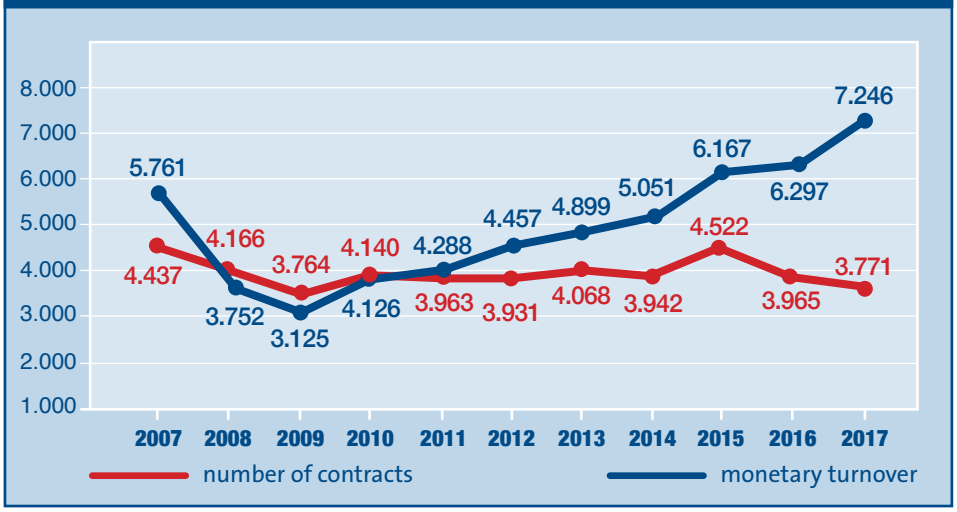
StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Trend of yield factors property market Hamburg



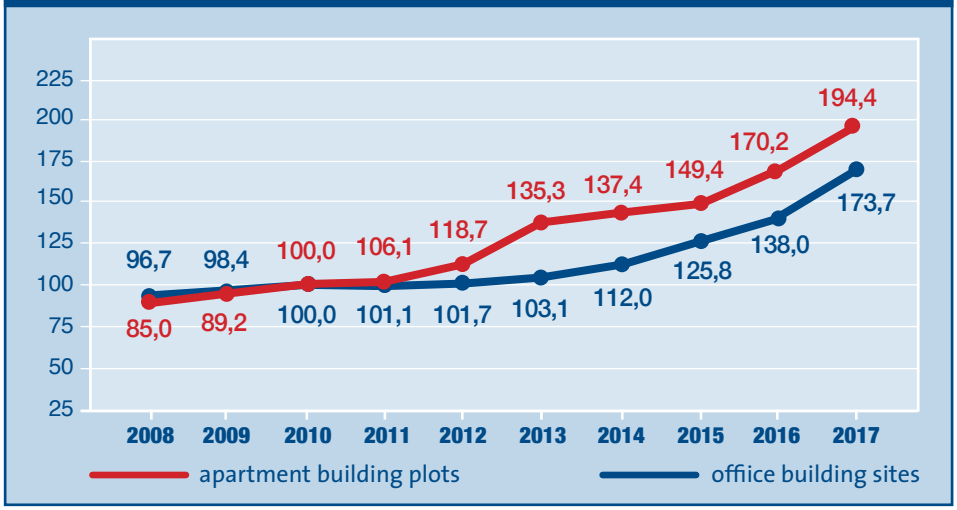
Research: Gutachterausschuss

Number of contracts/transaction volume developed real estate



Research: Gutachterausschuss

Price index undeveloped real estate residential/commercial



Research: Gutachterausschuss