

Aufschwung in Hamburg setzt sich fort: Gewerbeimmobilienmärkte bieten mittelfristig gute Aussichten

Hamburg ist eine attraktive Stadt – gute Platzierungen in nationalen und internationalen Vergleichen belegen die hohe Lebensqualität und günstigen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der mit rund 1,8 Millionen Einwohnern zweitgrößten Stadt Deutschlands. Entsprechend nachgefragt werden gewerbliche Immobilien. Unterstützt wird die Entwicklung des Immobilienstandorts Hamburg durch eine vorausschauende Stadtentwicklung, die sich insbesondere im Vorzeigeprojekt HafenCity niederschlägt. Die Finanzmarktkrise und der damit einhergehende konjunkturelle Einbruch haben zwar auch an der Elbe Spuren hinterlassen, die Folgen sind aber verglichen mit anderen europäischen Metropolen moderat ausgefallen.

WOHNIMMOBILIEN ZEIGEN SICH VON DER KRISE UNBEEINDRUCKT

Am besten haben sich Wohnimmobilien entwickelt. Hier waren trotz Krise keine negativen Auswirkungen zu verzeichnen. Die Preise für Wohnungen und Häuser sind 2010 um rund 3 Prozent gestiegen. Mieten haben im vergangenen Jahr um rund 2,5 Prozent zugelegt. Angesichts der stabilen Nachfrage wird sich dieser Trend auch 2011 in etwa in dieser Größenordnung fortsetzen.

HAMBURGS SPITZENLAGEN IM EINZELHANDEL BLEIBEN GEFRAGT

Trotz eines Zuwachses der gesamten Handelsfläche zwischen 2008 und 2010 um gut 9 Prozent haben die Spitzenlagen wie Mönckebergstraße, Spitalerstraße und Jungfernstieg dank ihrer Attraktivität die Wirtschaftskrise gut überstanden. Die Miete in Spitzenlagen ist bedingt durch den Flächenzuwachs im vergangenen Jahr konstant geblieben und liegt bei monatlich 225 Euro pro Quadratmeter.

BÜROIMMOBILIEN: ANSTIEG DER MIETEN FÜR 2011 ERWARTET

Bei Büroimmobilien hat sich die Leerstandsquote seit 2008 von 6,9 Prozent auf 9,4 Prozent im vergangenen Jahr erhöht. Infolge der geringeren Nachfrage nach Büroflächen haben sich die Mieten sowohl 2009 als auch 2010 rückläufig entwickelt. In 1a-Lagen ist das Mietniveau in beiden Jahren jeweils um etwa 3 Prozent gesunken. 2010 hat zusätzlich ein im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlicher Flächenzuwachs Druck auf die Büromieten ausgeübt. Insofern spiegelt sich die Stabilisierung des Marktes, die sich bereits 2010 abzeichnete, in einem um mehr als 25 Prozent gestiegenen Flächenumsatz wider. Das Volumen fertig gestellter Flächen bewegt sich 2011 noch auf dem Niveau der Vorjahre, dürfte 2012 aber deutlicher geringer ausfallen. Für 2010 rechnen wir mit einem moderaten Anstieg der Mieten um etwa 1 Prozent sowie einer stabilen Leerstandsquote.

INTERESSE DER INVESTOREN STEIGT KONTINUIERLICH

Insgesamt hat der Immobilienstandort Hamburg für gewerbliche Objekte hohes Potenzial. Entsprechend steigt das Interesse von Investoren. Das Transaktionsvolumen dürfte nach einem Anstieg im vergangenen Jahr um mehr als 50 Prozent auf 1,9 Milliarden Euro auch 2011 weiter steigen.



Hans Henrik Dige, Leiter Immobilienzentrum Hamburg bei der DG HYP







Boris Götsche
Abteilung Standorticherung
Bereich Hamburg

boris.goetsche@edeka.de
Gadelander Str. 120 · 24539 Neumünster
Tel.: 04321 985-490 · Fax: 04321 985-430

Der Marktführer auf Expansionskurs

Als kontinuierlich wachsendes Unternehmen suchen wir laufend neue, zukunftsfähige Standorte für unsere Vertriebslinien EDEKA, E center und Marktkauf. Geeignet sind Flächen ab ca. 500 m² bis ca. 6.000 m² Verkaufsfläche. Wir bieten langfristige, wertgesicherte Mietverträge oder gehen als Investor selbst in das wirtschaftliche Risiko. Dabei sind wir sowohl an der Realisierung neuer Flächen als auch an der Übernahme bestehender Objekte interessiert. Unsere führende Marktposition impliziert dabei eine ausgezeichnete Bonität.

EDEKA Nord Frische Standorte gesucht!