

# Immobilienstandort und Wirtschaftsmetropole Hamburg

## Trends und aktuelle Entwicklungen



**GEORG  
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

# Agenda

01 Über Georg Consulting

02 Standort Hamburg

03 Wirtschaftsstruktur

04 Demografie

05 Wohnungsmarkt

06 Büromarkt

07 Hotelmarkt

08 Fazit

# 1. Über Georg Consulting

- Georg Consulting arbeitet bundesweit im Schnittfeld von Immobilienwirtschaft und Regionalwirtschaft
- Mitarbeiter aus den Disziplinen: Geografie, Volkswirtschaft, Betriebswirtschaft, Stadt- und Regionalplanung, Immobilienwirtschaft
- Praxisnahe und umsetzungsorientierte Beratung

## Beispielhafte Projekte:

- Hotelmachbarkeitsstudie Starnberger See
- Studie zu Wohnbauprojektentwicklung Alte Feuerwache Hameln
- Wohnungsmarktstudie Jadebay-Region
- Büromarktbericht Bochum 2015
- Marktpotenzialanalyse für eine Markthalle in Coburg
- Verwertungsgutachten für eine Industrieliegenschaft mit Büro- und Hallenbestand in Delmenhorst

## Immobilienwirtschaft und Marktforschung, u. a.:

- Standort- und Marktanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Zielgruppenanalysen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Um- und Nachnutzungskonzepte
- Regionalwirtschaftliche Effekte
- Marktberichte / PR



# 2. Standort Hamburg

Abb. 1: Stadtteile der Hansestadt Hamburg



Quelle: hamburgtipps.net (2014).

Abb. 2: Metropolregion Hamburg



Quelle: Geoportal der Metropolregion Hamburg (2014).

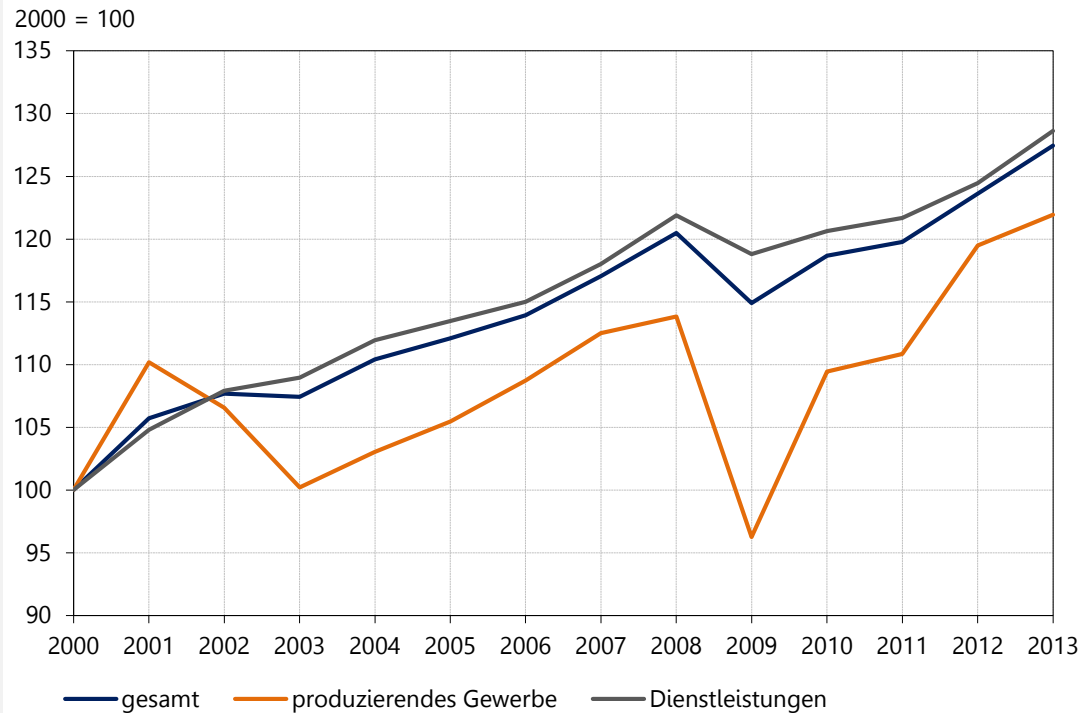
- Bevölkerung Hamburg: 1,7 Mio.
- Bevölkerung Metropolregion: ~ 5 Mio.



# 3. Wirtschaftsstruktur

## Bruttowertschöpfung

Abb. 3: Indexierte Entwicklung der Bruttowertschöpfung in Hamburg 2000 - 2013



© Georg Consulting

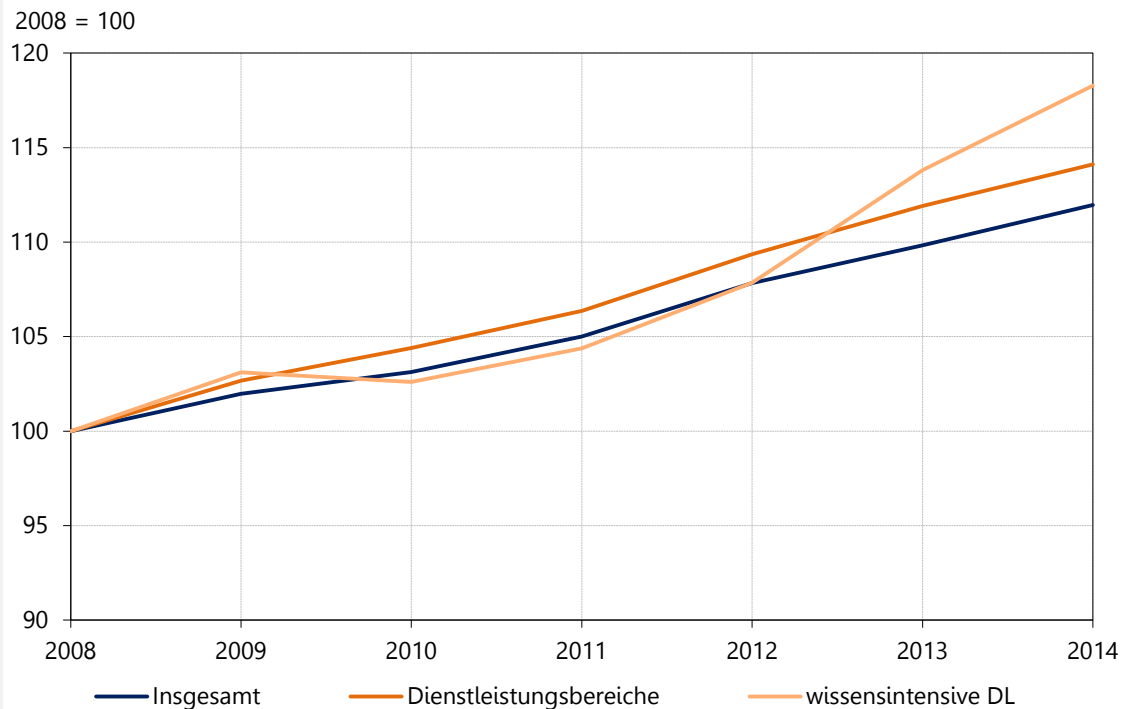
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2014).

- Im Jahr 2013 wurde in Hamburg eine gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung von 87,6 Mrd. EUR verzeichnet.
- Die Bruttowertschöpfung in den **Dienstleistungsbereichen** betrug 73,1 Mrd. EUR, was 83,4 % der Gesamtwirtschaft entspricht. (zum Vergleich DE: 69,0 %)
- Die Entwicklung der BWS in den Dienstleistungen zeigt deutlich geringere Fluktuationen als im produzierenden Gewerbe auf.

# 3. Wirtschaftsstruktur

## Beschäftigung

Abb. 4: Indexierte Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Hamburg 2008 - 2014 (Stichtag: 31. März)



© Georg Consulting

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

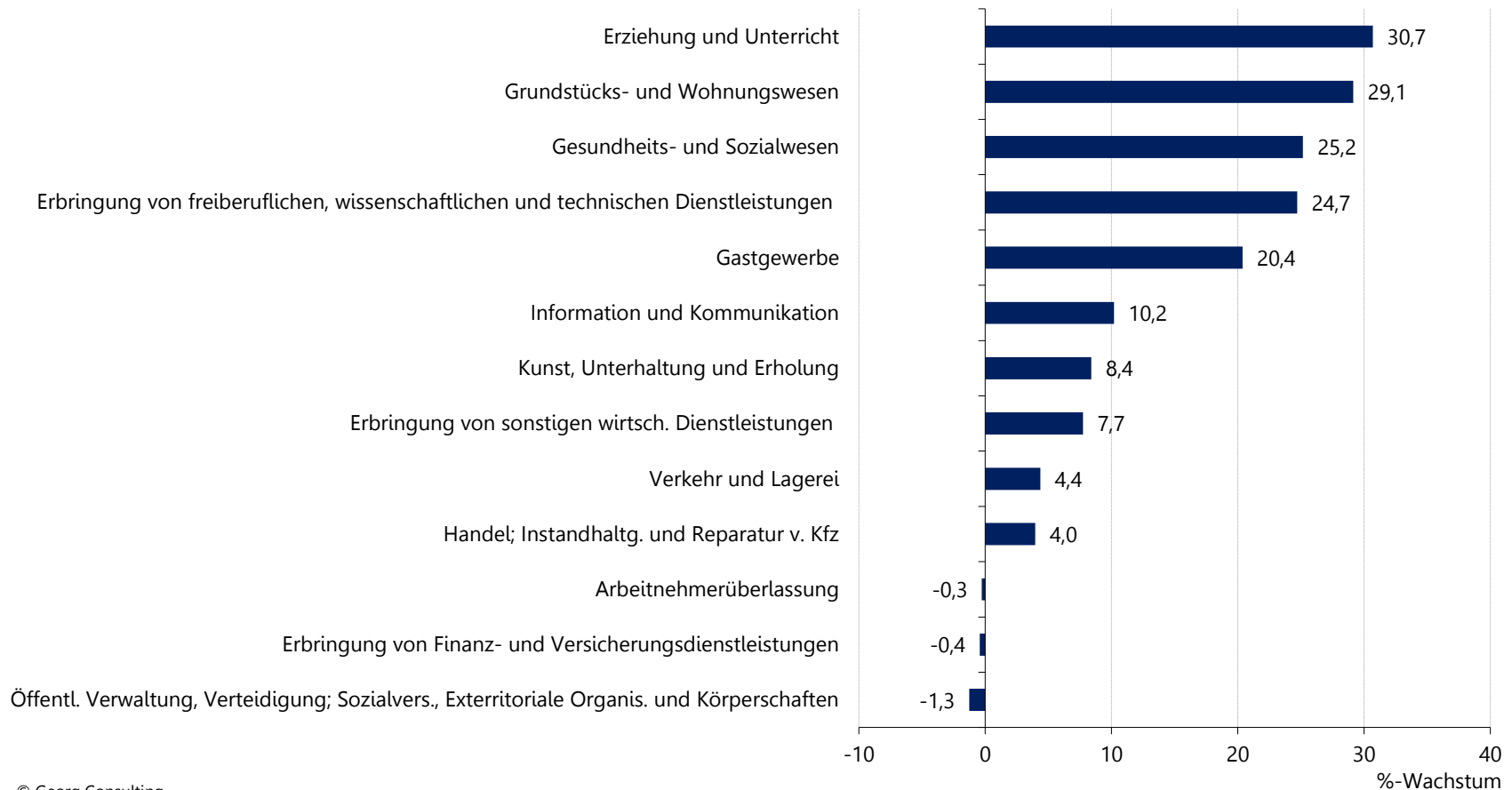
- In Hamburg waren Ende März 2014 insgesamt 888.725 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
- Davon waren 83,9 % in den Dienstleistungsbereichen und 30,7 % in der Untergruppe der **wissensintensiven Dienstleistungen** beschäftigt.
- Die wissensintensiven Dienstleistungen verzeichneten einen besonders dynamischen Anstieg von 18,3 % im Zeitraum von 2008 – 2013.

-> Nachfrage Büromarkt

# 3. Wirtschaftsstruktur

## Beschäftigung

Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung (%) in den Dienstleistungsbereichen in Hamburg 2008 – 2013



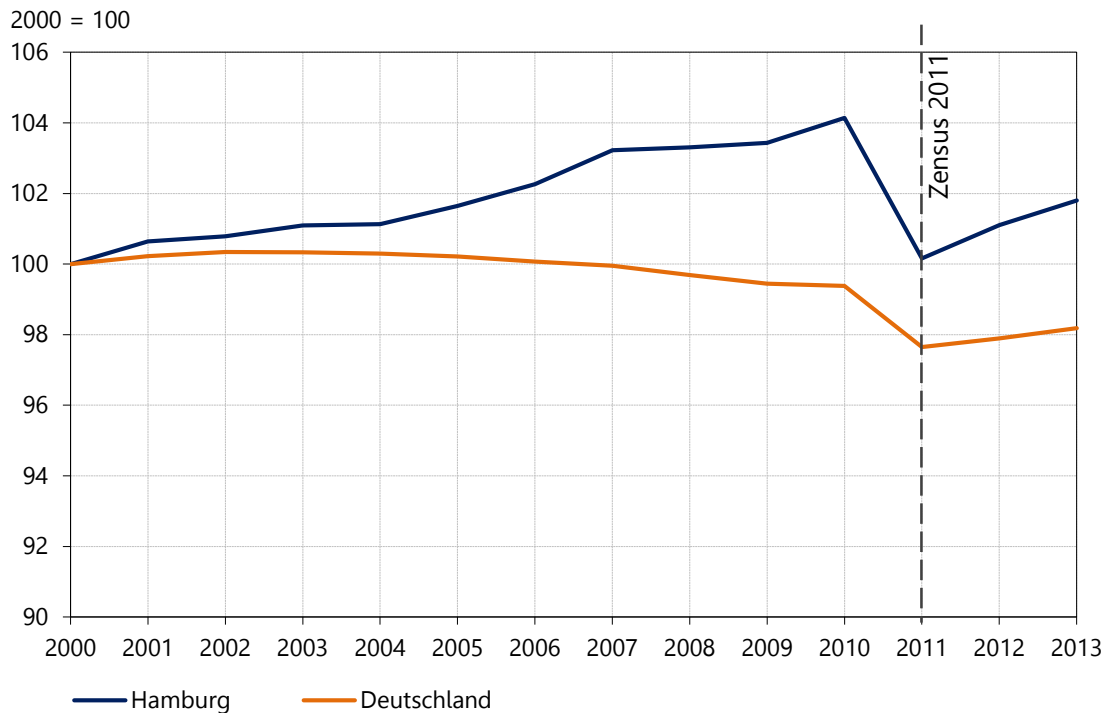
© Georg Consulting

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

# 4. Demografie

## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 6: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2013



© Georg Consulting

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Statistikamt Nord (2014); Georg Consulting (2014).

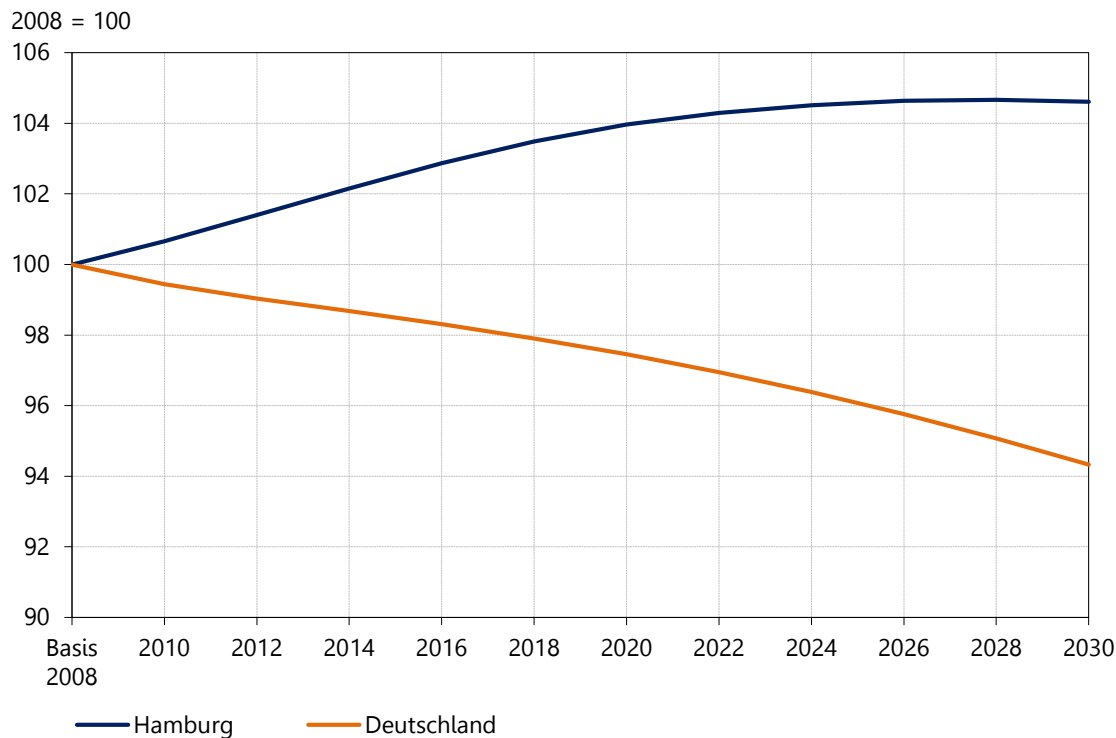
- Aufgrund von nach wie vor relevanten **Urbanisierungsprozessen** stellt sich in der Hansestadt eine weit positivere Bevölkerungsentwicklung als in Gesamtdeutschland dar.



# 4. Demografie

## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 7: Indexierte Bevölkerungsprognose 2008 – 2020 (Index)



© Georg Consulting

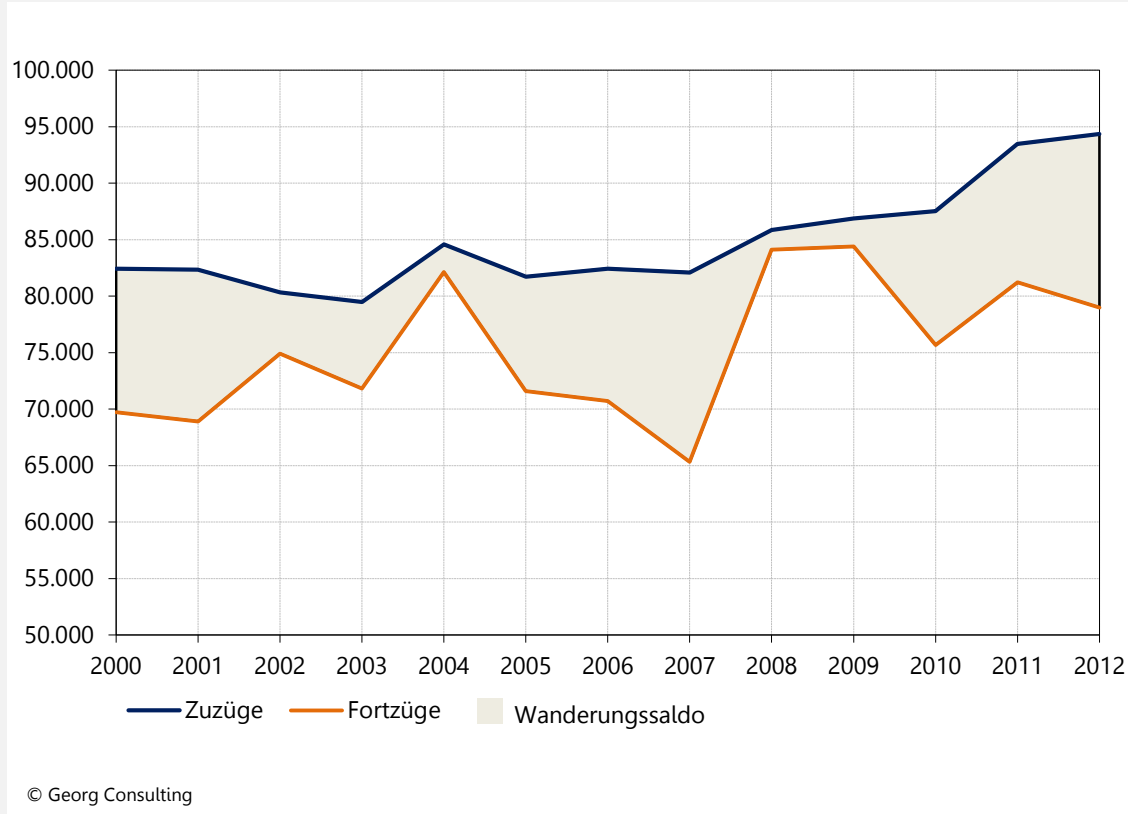
Quellen: Statistikamt Nord (2010); Statistisches Bundesamt (2009); Georg Consulting (2014).

- Auch auf lange Sicht wird sich die Bevölkerungsentwicklung in Hamburg von der gesamtdeutschen Entwicklung abkoppeln. Grund sind vor allem **Wanderungsgewinne**.
- Bis zum Jahr 2030 wird sich die Wachstumsrate der Bevölkerung jedoch abschwächen.

# 4. Demografie

## Wanderung

Abb. 8: Wanderungsbewegungen Hamburg 2000 - 2012



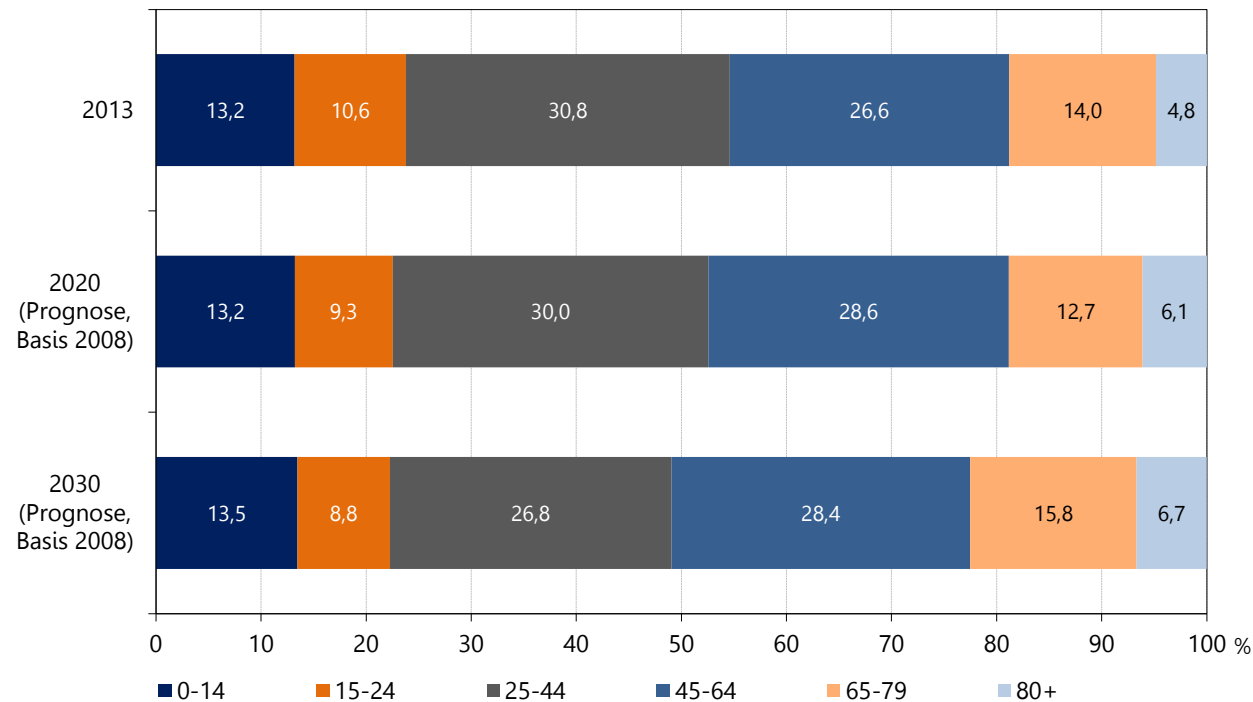
Quellen: Statistikamt Nord (2014); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

- Die in ihrer Größe variierenden, aber in den vergangenen Jahren stets positiven Wanderungssalden sind die Hauptursache für Hamburg Bevölkerungszuwächse und wirken sich u.a. stimulierend auf die Wohnungsnachfrage aus.

# 4. Demografie

## Altersstruktur

Abb. 9: Bevölkerungsanteile (%) nach Altersgruppen, Stand 2013 sowie Prognose 2020 und 2030



© Georg Consulting

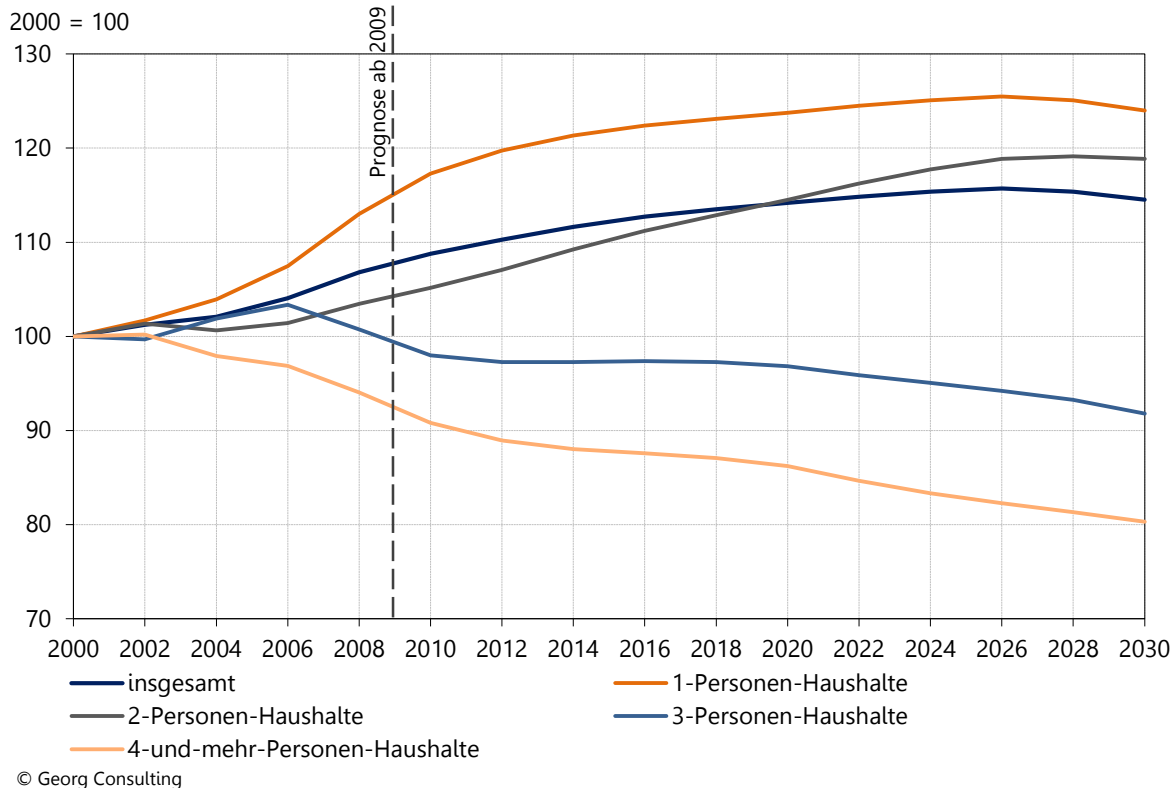
Quellen: Statistikamt Nord (2010/2014); Georg Consulting (2014).

- Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung ist Hamburg vom demografischen Wandel betroffen.
- Der Anteil der älteren Bevölkerung wird zu Ungunsten der Anteile der jüngeren Bevölkerung wachsen.

# 5. Wohnungsmarkt

## Haushalte

Abb. 10: Indexierte Entwicklung der Hamburger Haushalte nach Haushaltsgröße 2000 - 2030



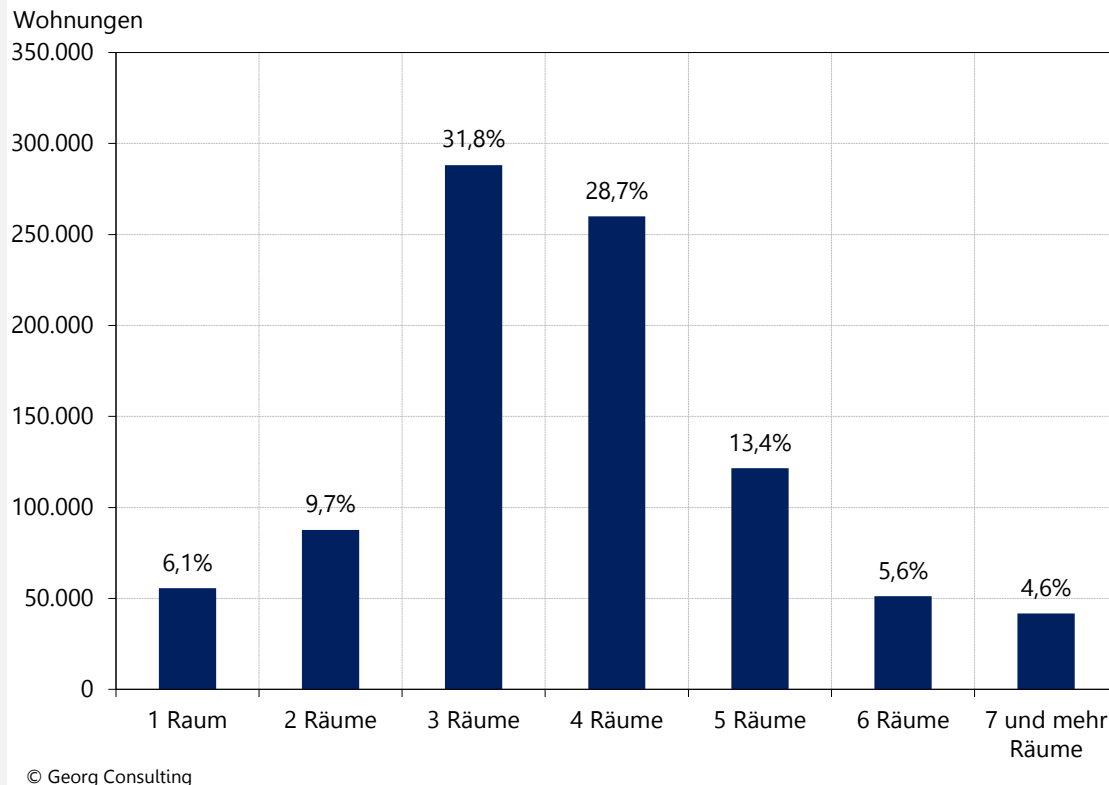
Quellen: BBSR (2012); Georg Consulting (2014).

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen verdeutlicht den Prozess der **Singularisierung**, der auch in Hamburg stattfindet.
- Die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte wird zukünftig weiter ansteigen, während die Zahl der 3 und mehr Personen-haushalte rückläufig ist.
- Dies wirkt sich auf die Struktur der Wohnungsnachfrage aus.

# 5. Wohnungsmarkt

## Bestand

Abb. 11: Hamburger Wohnungen nach Wohnungsgrößen (Anzahl Räume), Zensusergebnisse 2011



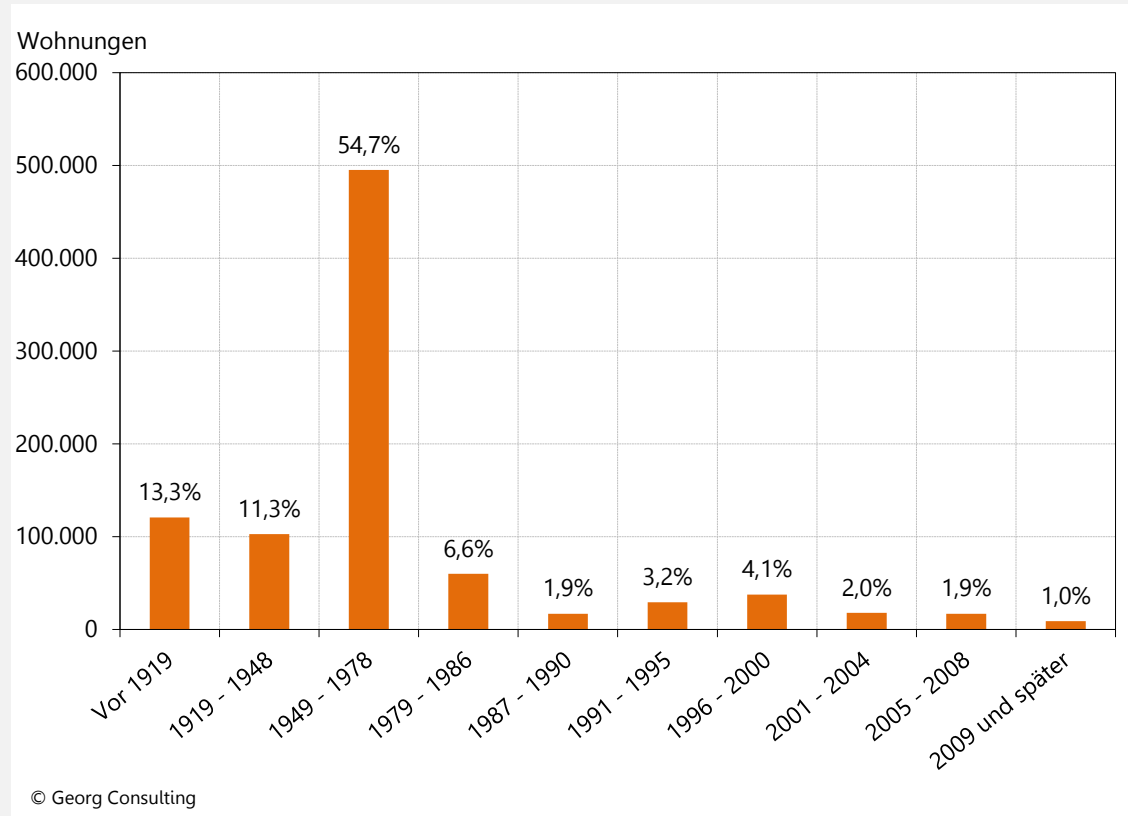
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

- Derzeit verfügt die Mehrzahl der Hamburger Wohnungen über drei oder vier Räume, nur 15,8 Prozent der Wohnungen verfügen über ein oder zwei Räume.

# 5. Wohnungsmarkt

## Bestand

Abb. 12: Hamburger Wohnungen nach Baujahr, Zensusergebnisse 2011



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

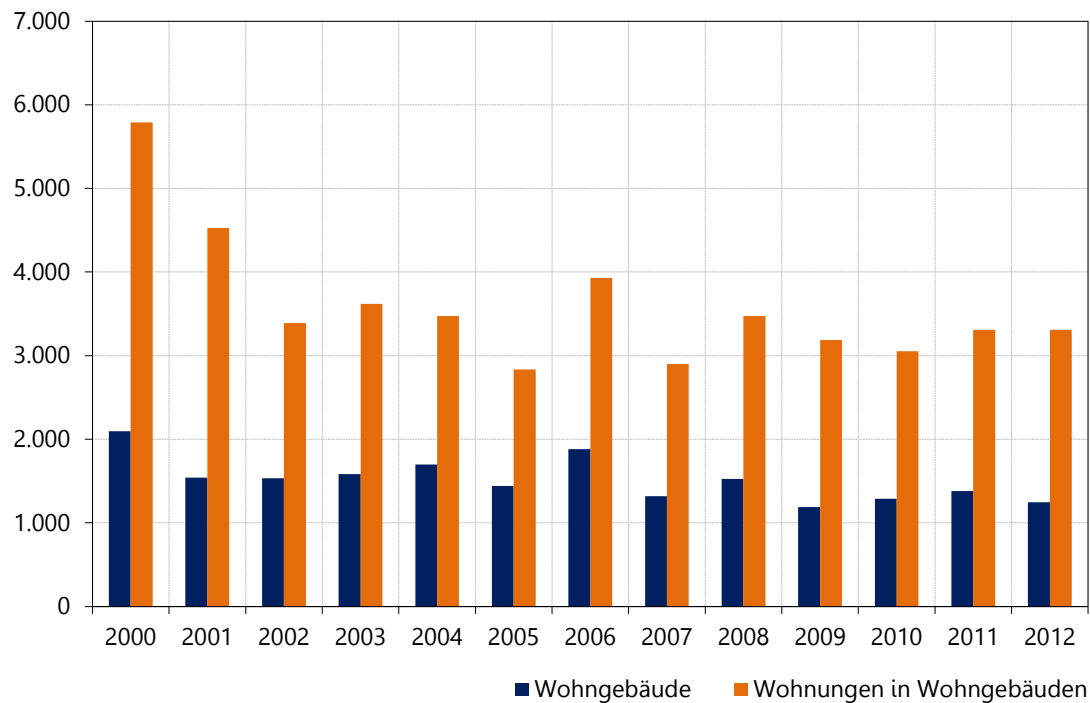
- Die Mehrzahl der Wohnungen wurde außerdem im Zeitraum 1949 - 1978 erbaut, was teilweise als Grund für die Größenstruktur genannt werden kann (durchschnittlich größere Haushalte).



# 5. Wohnungsmarkt

## Fertigstellungen

Abb. 13: Fertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden in Hamburg, 2000 - 2012



© Georg Consulting

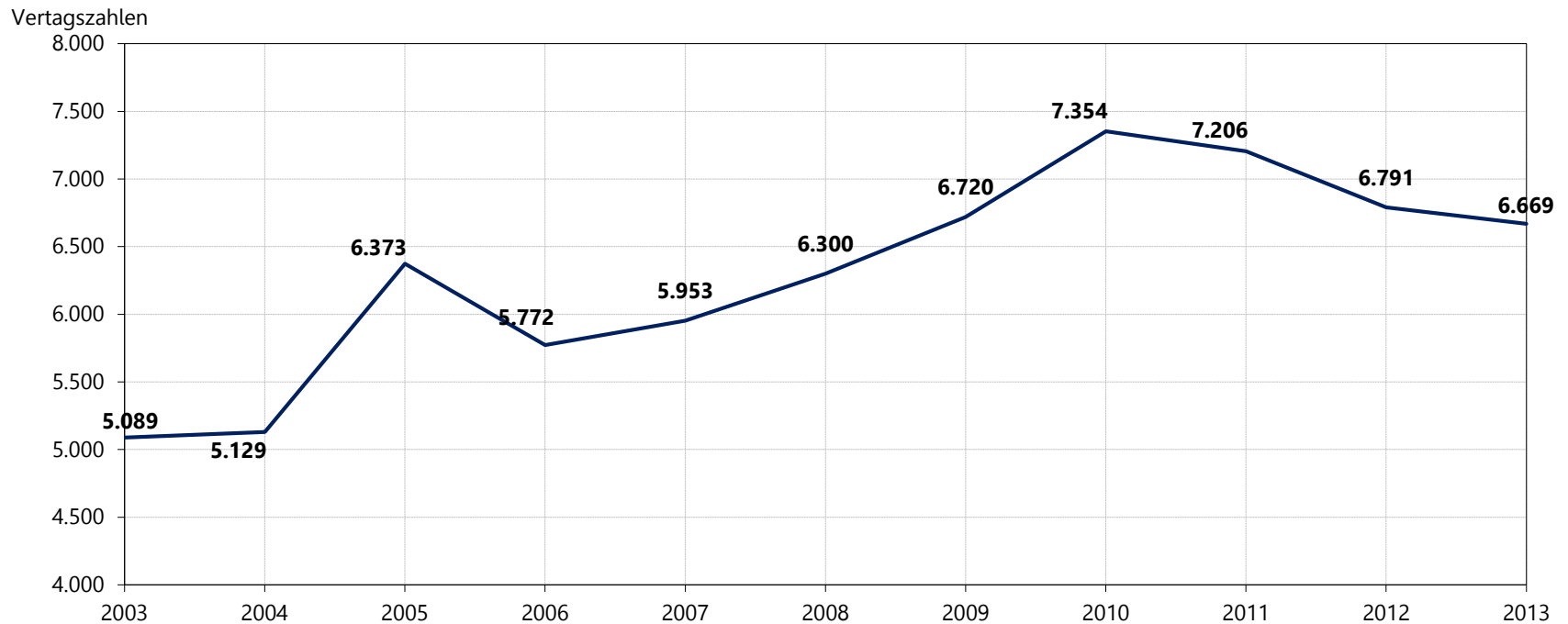
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

- Die Zahl der Fertigstellungen ist im Wohnungsbau seit dem Jahr 2000 tendenziell zurückgegangen.
- Im Jahr 2012 wurden in Hamburg 1.246 Wohngebäude mit insgesamt 3.309 Wohnungen fertiggestellt.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 14: Entwicklung der Vertragszahlen auf dem Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen, 2003 - 2013



© Georg Consulting

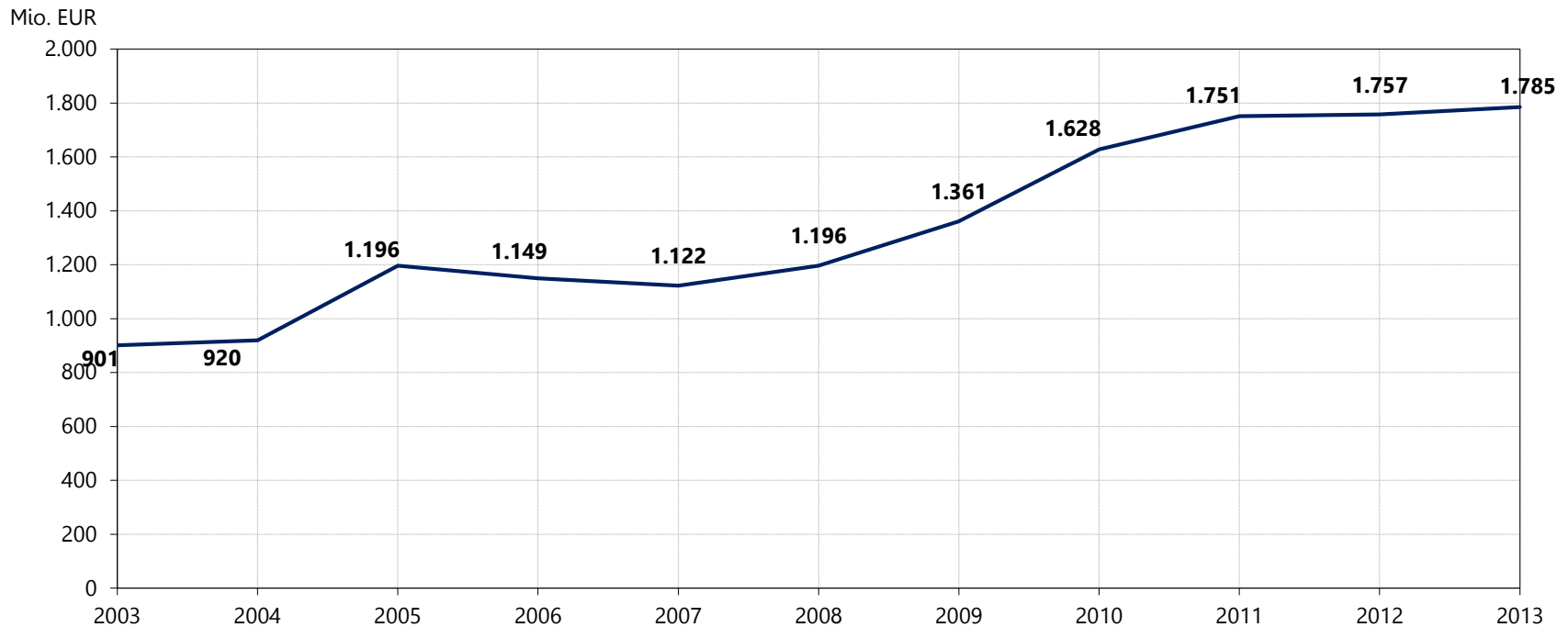
Quellen: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014; Georg Consulting (2014).

- Die Vertragszahlen auf dem Markt für Eigentumswohnungen haben sich im vergangenen Jahrzehnt positiv entwickelt, sind in den letzten drei Jahren jedoch leicht zurückgegangen.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 15: Entwicklung des Geldumsatzes auf dem Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen, 2003 - 2013



© Georg Consulting

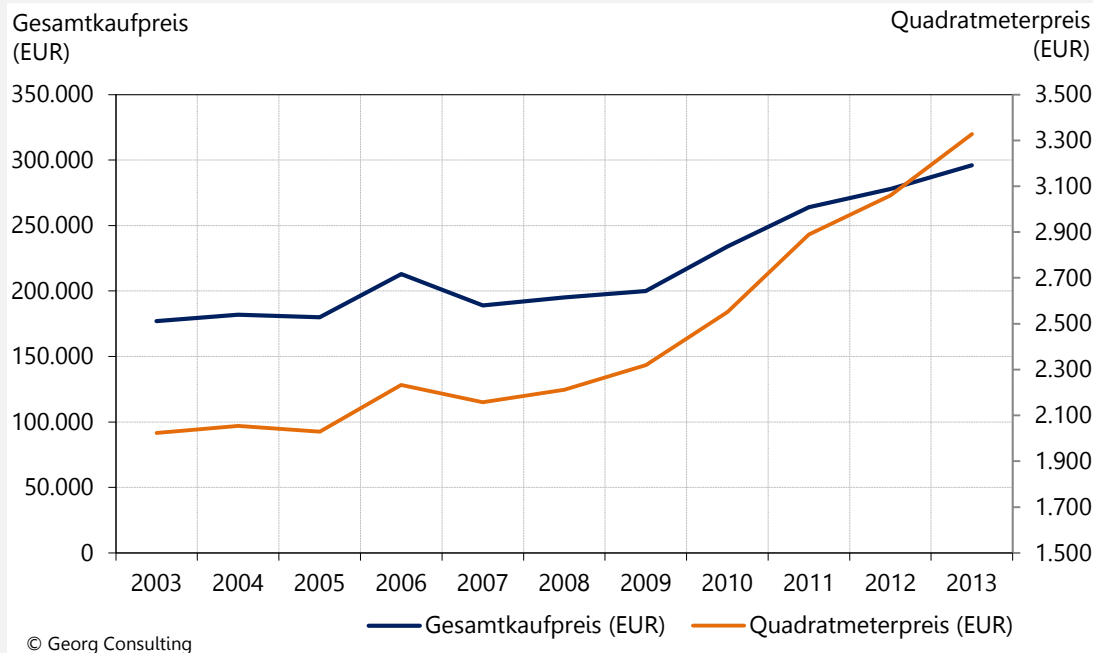
Quellen: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014; Georg Consulting (2014).

- Die Entwicklung des Geldumsatzes verlief dagegen bis auf die Jahre 2006 und 2007 durchweg positiv.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 16: Entwicklung Gesamtkauf- und Quadratmeterpreise (Ø) für Eigentumswohnungen, 2003 - 2013



Quellen: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014; Georg Consulting (2014).

Abb. 17: Wohnungskaufpreise (Ø) 2012

	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Hamburg</b>	3.220
<b>Frankfurt a. M.</b>	2.360
<b>Stuttgart</b>	2.420
<b>Berlin</b>	2.370
<b>Düsseldorf</b>	2.420
<b>München</b>	4.590

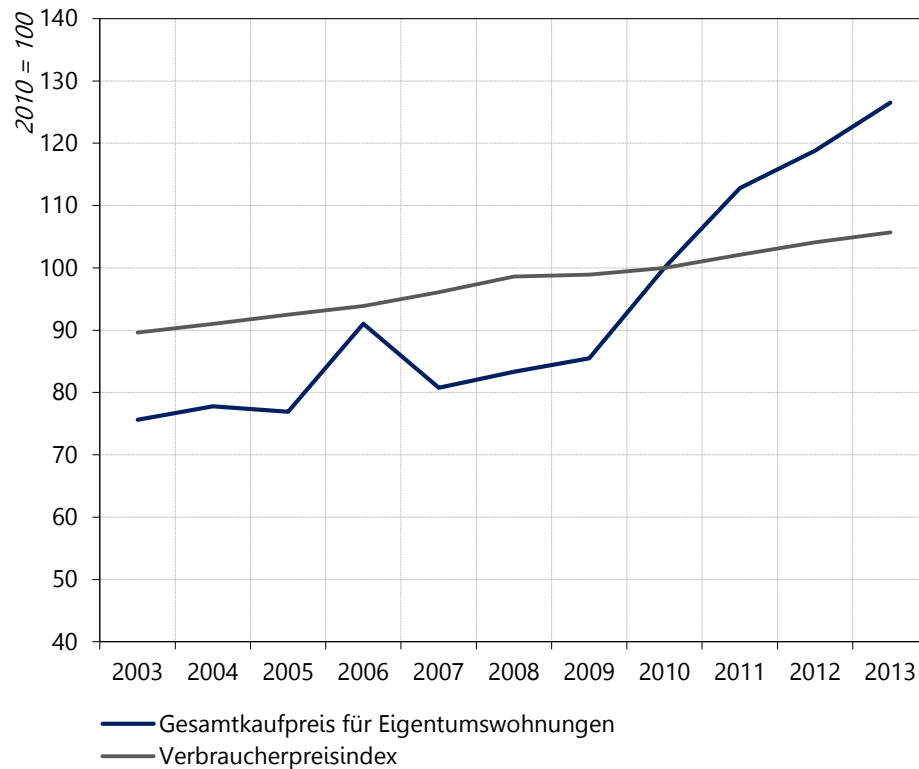
Quellen: Lones Lang LaSalle (2014); Georg Consulting (2014).

- Die Kaufpreise sind vor allem seit dem Jahr 2009 stark gestiegen.
- Im Jahr 2013 lag der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise bei 296.000 EUR, während der Durchschnitt der Quadratmeterpreise bei 3.328 EUR lag.
- Hamburg erreichte nach München die durchschnittlich höchsten Wohnungskaufpreise.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 18: Entwicklung (Ø) Kaufpreis Eigentumswohnung Hamburg und Verbraucherpreisindex Deutschland



- Starker Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises für Eigentumswohnungen
- Preisanstieg deutlich über Verbraucherpreisindex

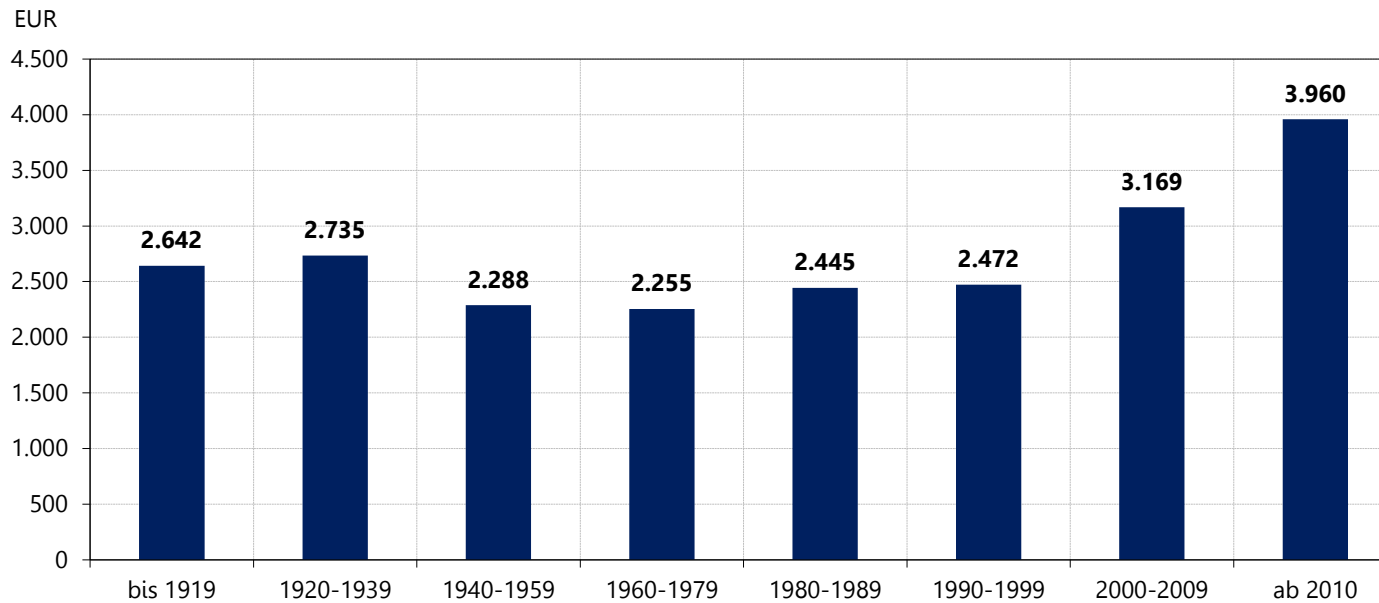
© Georg Consulting

Quellen: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014; Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 19: Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen (Ø) im Jahr 2013 nach Baujahren (mittlere Lage)



© Georg Consulting

Quellen: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014; Georg Consulting (2014).

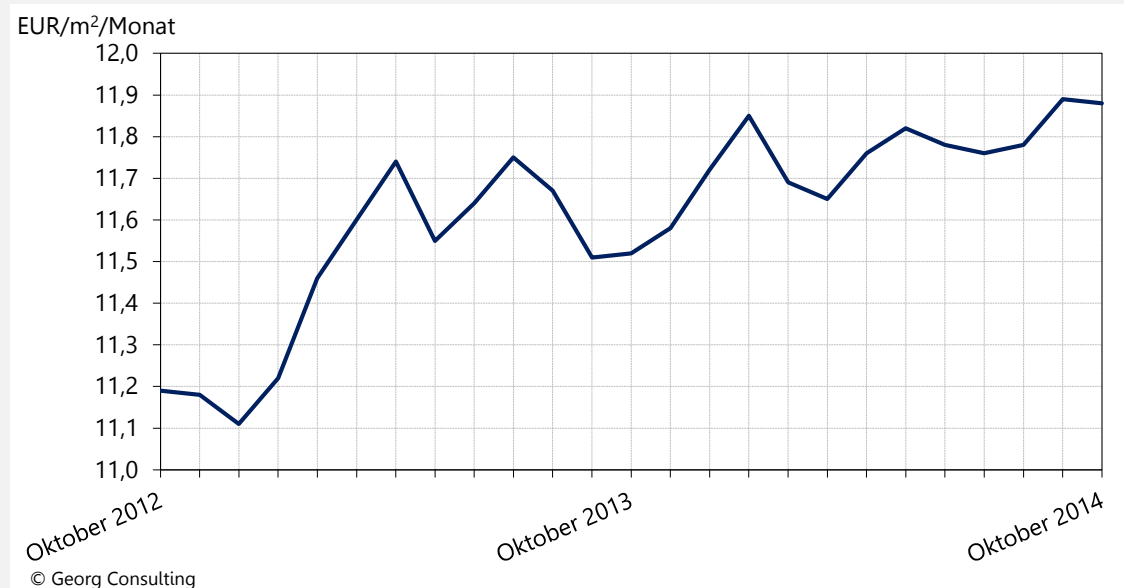
- Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen - wie zu erwarten - für Neubauten ab dem Jahr 2000, bzw. 2010 sowie für Altbauten bis 1939 am höchsten.



# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Mietwohnungen

Abb. 20: Entwicklung der Angebotsmieten Hamburg Oktober 2012 – 2014



Quellen: Immowelt.de (2014); Georg Consulting (2014).

- Innerhalb von zwei Jahren sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in Hamburg um 6,2 % gestiegen.
- Im Oktober 2014 lag der durchschnittliche Hamburger Mietpreis bei 11,88 EUR/m<sup>2</sup>.
- Damit lagen die Wohnungsmieten in etwa auf dem Niveau Stuttgarts, unter München und Berlin sowie über den Mietpreisen Berlins und Düsseldorfs.

Abb. 21: Mietpreise Oktober 2014

	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Hamburg</b>	11,88
<b>Frankfurt a. M.</b>	13,53
<b>Stuttgart</b>	11,83
<b>Berlin</b>	9,36
<b>Düsseldorf</b>	9,96
<b>München</b>	16,30

Quellen: Immowelt.de (2014); Georg Consulting (2014).

# 5. Wohnungsmarkt

## Wohnbauprojekte

Abb. 22: Ausgewählte Wohnbauprojekte in Hamburg

Name	Anzahl Wohnungen	Fertigstellung
Othmarschen Park	925	2017
Othmarscher Höfe - Sünn un leven	74	2016
Uhlenhorster Lichthöfe	6 Stadthäuser und 4 Stadtvillen	2015
Wiesendamm 155	20	2014
Henriette No. 1	30	2015
Quartier 294	k.A.	2015
ambiente - Im Stadtpark Quartier	45	k.A.
YOKO - Hafencity Hamburg	47	2015
Alsterdorfer Straße 239	k.A.	2015
Leistikowstieg 12	3	2015
Habichthorst 9	5	2015
Wördemanns Hof	33 EW und 2 Townhouses	2014
Neue Mitte Altona	3.500	k.A.
Langer Asper	11	k.A.
Meiendorfer Stadthausvillage	18	2015
Wohnen am Reiherfleet	125	k.A.
MARTINI95	32 EW und 4 Townhouses	k.A.
Wandsbeker Auental	11 EW und 11 Reihenhäusern	2016

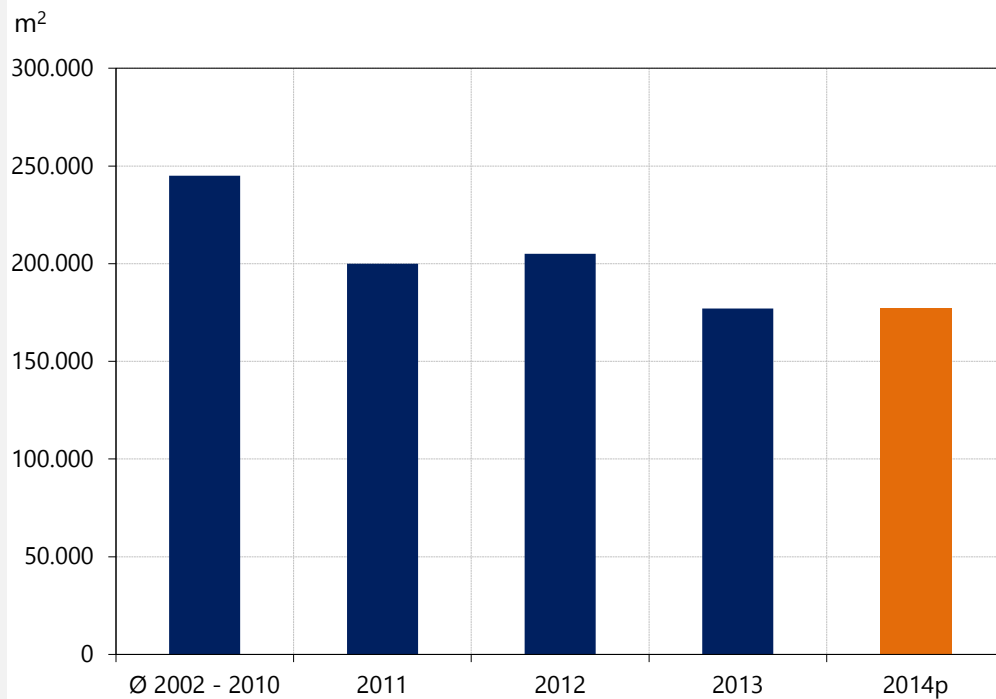
- Der Hamburger Senat hat sich das Ziel gesetzt, die Voraussetzungen für jährlich 6.000 neue Wohnungen zu schaffen.

Quellen: Hamburg.de (2014); <http://hamburg.neubaukompass.de/> (2014); Georg Consulting (2014).

# 6. Büromarkt

## Fertigstellungen und Umsatz

Abb. 23: Fertigstellungen auf dem Hamburger Büromarkt



© Georg Consulting

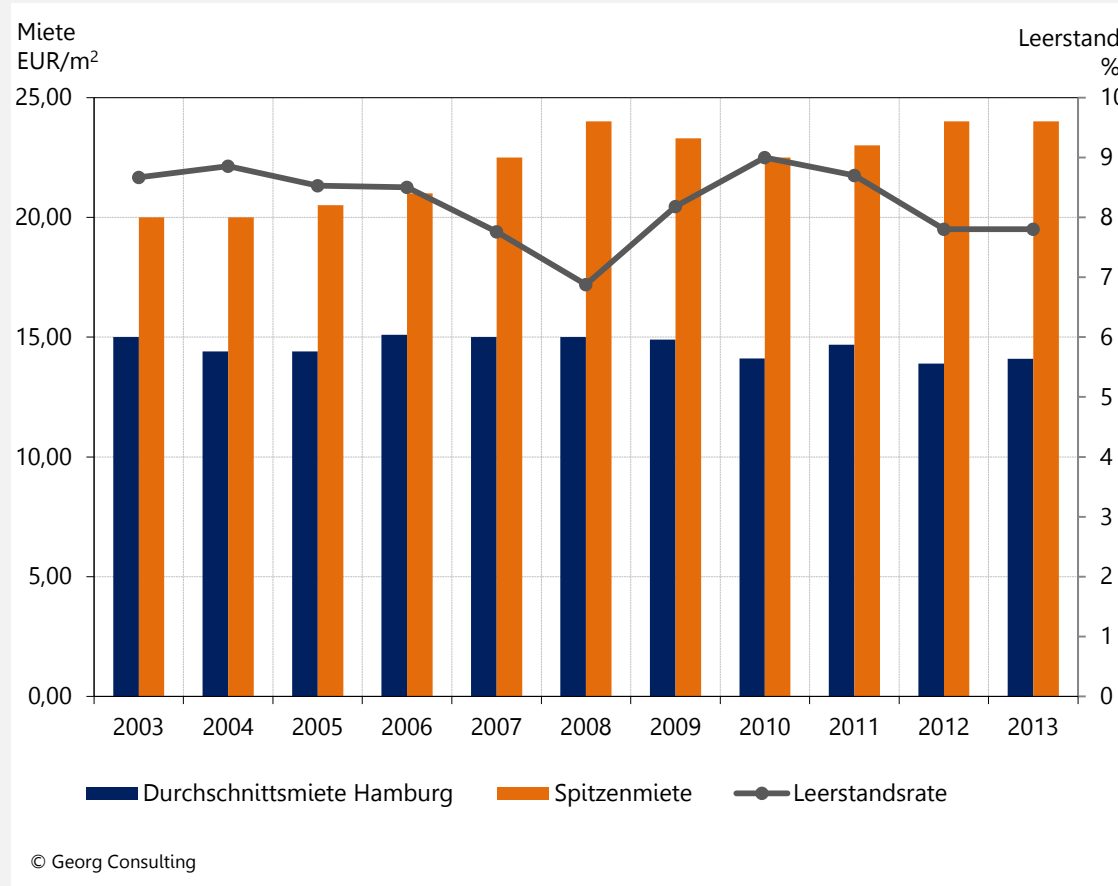
Quellen: CBRE (2011 - 2014); Georg Consulting (2014).

- Im Jahr 2013 wurden auf dem Hamburger Büroimmobilienmarkt rund 440.300 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt (+ 1,3 % gegenüber dem Vorjahr).
- Im gesamtdeutschen Vergleich rangierte Hamburg damit auf dem **vierten Platz** hinter Frankfurt (447.800 qm), Berlin (470.000 qm) und München (589.600 qm).
- Das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen lag 2013 mit 177.100 Quadratmetern deutlich unter dem Vorjahreswert (205.000 qm) und entsprach einem Rückgang von rund 14 %.

# 6. Büromarkt

## Mieten und Leerstand

Abb. 24: Leerstand und Mieten auf dem Hamburger Büromarkt



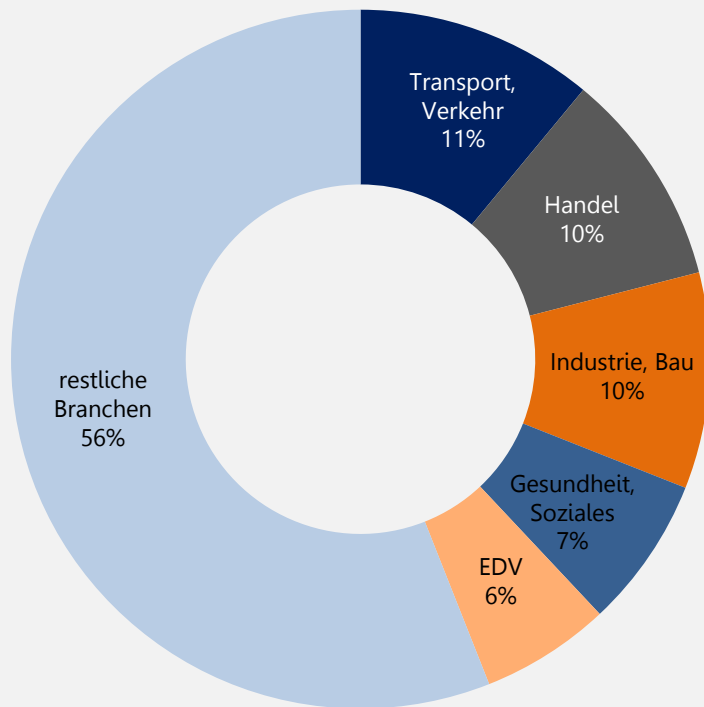
Quellen: CBRE (2014); Georg Consulting (2014).

- Durchschnitts- und Spitzenmieten verhielten sich im Jahr 2013 weitgehend stabil – ebenso die Leerstandsrate.
- Durchschnittsmiete 2013: 14,09 EUR/m<sup>2</sup>
- Spitzenmiete 2013: 24,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Leerstandsrate 2013: 7,8 %

# 6. Büromarkt

## Branchen

Abb. 25: Anteile am Büroflächenumsatz nach Nutzergruppen 2013



© Georg Consulting

Quellen: CBRE (2014); Georg Consulting (2014).

- Die **Nachfragestruktur** auf dem Hamburger Büroimmobilienmarkt spiegelt die Beschäftigungsstruktur (vgl. Abb. 5) wider.
- Die Wirtschaftszweige Verkehr und Lagerei (+4,4 %), Handel (+4,0 %), Gesundheit und Sozialwesen (+25,2 %) sowie Information und Kommunikation (+10,2 %) verzeichneten zusätzliches Beschäftigtenwachstum und gehörten parallel dazu zu den stärksten Nachfragern auf dem Büromarkt.

# 6. Büromarkt

## Städtevergleich

Abb. 26: Überblick Büromärkte 2013

	Fertigstellungen	Umsatz	Durchschnittsmiete	Leerstand
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	%
<b>Hamburg</b>	177.100	440.300	14,10	7,8
<b>Frankfurt a. M.</b>	193.300	447.800	16,48	14,7
<b>Berlin</b>	127.300	470.000	12,63	8,8
<b>Marktgebiet Düsseldorf</b>	56.200	387.700	14,24	10,6
<b>München</b>	186.000	589.600	15,42	7,2

Quellen: CBRE (2014); Georg Consulting (2014).

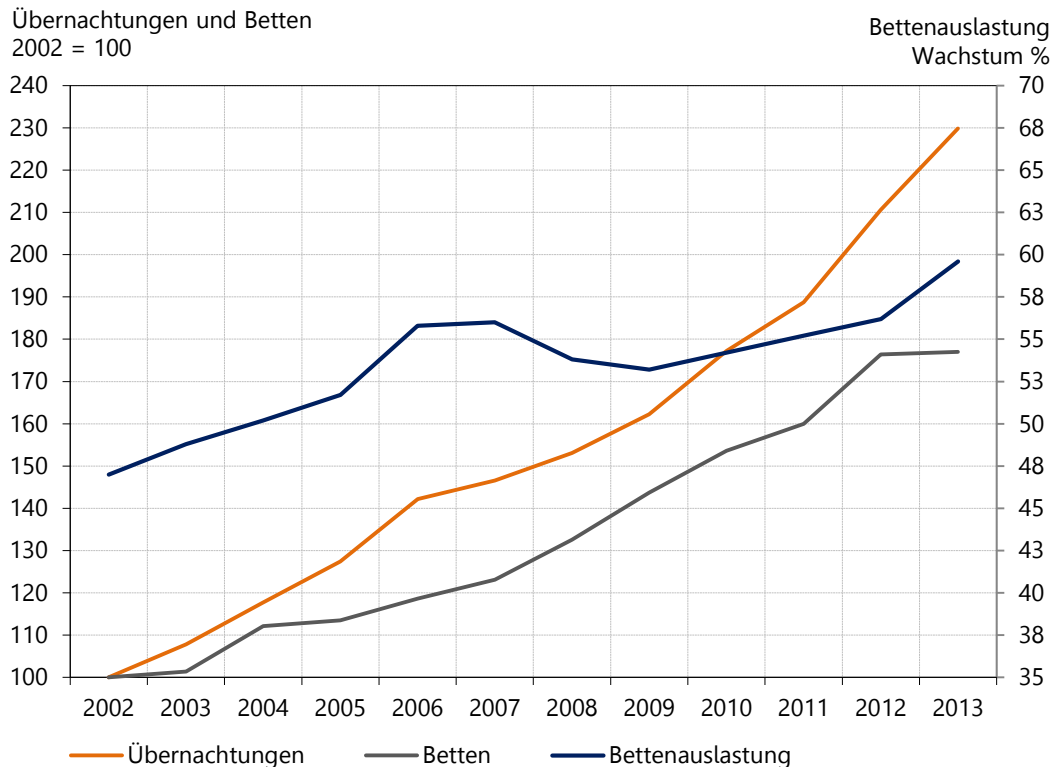
- Die Hamburger Durchschnittsmiete lag unter den Werten auf den Büromärkten München, Frankfurt und dem Marktgebiet Düsseldorf, jedoch über dem Berliner Ergebnis.
- Auffallend ist Hamburg relativ geringe Leerstandrate – einzig in München ist diese noch geringer.
- Gemessen an den Umsätzen liegt Hamburg auf dem vierten Platz, an den Fertigstellungen auf dem dritten Platz.



# 7. Hotelmarkt

## Beherbergungen im Reisverkehr

Abb. 27: Angebot und Nachfrage Beherbergungsbetriebe Hamburg



© Georg Consulting

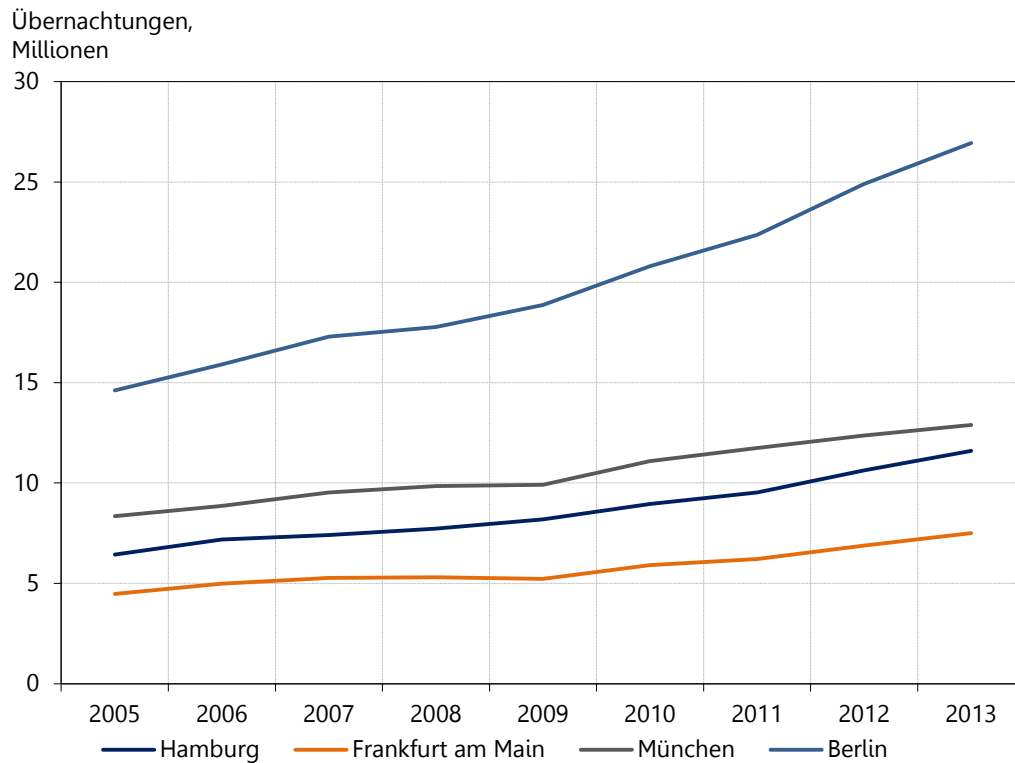
Quellen: Statistikamt Nord (2014); Georg Consulting (2014).

- Im Jahr 2013 wurden im gesamten Beherbergungsgewerbe über 11,6 Millionen Übernachtungen registriert, womit der Rekordwert des Jahres 2012 um wiederum 9,1 % übertroffen wurde.
- Der Anteil der Übernachtungen durch Gäste aus dem Inland lag im Jahr 2013 bei 77,1 % (in etwa Vorjahresniveau).
- Die Zahl der Übernachtungen durch Gäste aus dem Ausland ist um 11,3 % auf 2,7 Millionen gestiegen.

# 7. Hotelmarkt

## Übernachtungen Städtevergleich

Abb. 28: Entwicklung der Übernachtungszahlen in deutschen Städten



© Georg Consulting

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

- Die Hamburger Übernachtungszahlen entwickelten sich zwar nicht ganz so dynamisch wie in Berlin (+84,3 %), jedoch wurde ein Wachstum von 80,3 % im Zeitraum von 2005 bis 2013 beobachtet.
- Auch die Münchener Übernachtungszahlen überragen Hamburg

# 7. Hotelmarkt

## Boardingausmarkt / Serviced-Apartments

Abb. 29: Boardinghausmarkt Hamburg

Hamburg*	2012	2013
Zahl der Übernachtungen	10.634.012	11.603.135
Zahl der erfassten Boardinghaus-Betriebe	26	47
Übernachtungen in Serviced-Apartments	625.000	642.400
Anteil an allen Übernachtungen	5,0 %	5,5 %
Durchschnittspreis (€)	79	87

\*vorläufiges Ergebnis – Auswertungen laufen noch

- Georg Consulting befragt im Rahmen der Aktualisierung seiner Marktstudie zu Boardinghäusern rund 200 Anbieter von Serviced-Apartments.
- Veröffentlichung der Studie im Februar 2015
- Längst kein Nischenmarkt/-konzept mehr – Professionalisierung und zunehmende Bildung von Betreiberketten
- Immobilientyp Boardinghaus/Aparthotel in den Metropolen etabliert
- Mischkonzepte auf dem Vormarsch

# 7. Hotelmarkt

## Hotelprojekte

Abb. 30: Geplante Hoteleröffnungen Hamburg

Hotelprojekte mit geplantem Eröffnungsdatum 2015				
Hotelname	Zimmer	Betten	Sterne	Eröffnungsdatum
Inside Melia Hamburg-Hafencity	205	369	4*	2015
Sir Nikolai Hotel Hamburg	94	169	k.A.	2015
Grand City Hotel Hamburg (Abschnitt 2)	300	600	k.A.	2015
Marc'O City Apartments "Neuländer Quarree"	100	k.A.	k.A.	2015
Ramada Hamburg-Hammerbrook	256	512	4*	09/2015
Sportlife Hotel Othmarschen	276	552	3*	2015
Ehemaliges Maritim Hotel ("Reichshof")	280	504	k.A.	2015
<b>Summe</b>	<b>1.511</b>	<b>2.706</b>		

Hotelprojekte mit geplantem Eröffnungsdatum 2016				
Hotelname	Zimmer	Betten	Sterne	Eröffnungsdatum
Grand Hotel "The Fontenay"	130	260	5*S	07/2016
JUFA Campus Futura Hafencity	220	440	3*	05/2016
B&B Hotel Berliner Tor	159	318	2*	1. Quartal 2016
Familienhotel in der Hafencity	212	424	k.A.	Herbst 2016
Holiday Inn Hamburg City-Nord	297	594	4*	4. Quartal 2016
Hotel am Beatlesplatz	300	600	2-3*	2016
Hampton by Hilton (Sonninkanal)	161	322	3*	2016
Holiday Inn Express (Sonninkanal)	104	208	3*	2016
Luxushotel am Rödingsmarkt (GST Service & MHH Hausservice)	147	294	5*S	2016
Hotel in den "Stadthöfen Hamburg" (Name noch unbekannt)	k.A.	k.A.	k.A.	2016
<b>Summe</b>	<b>1.730</b>	<b>3.460</b>		

Hotelprojekte mit geplantem Eröffnungsdatum 2017				
Hotelname	Zimmer	Betten	Sterne	Eröffnungsdatum
The Westin Hamburg (Elbphilharmonie)	244	488	5*	03/2017
Holiday Inn (Am Lohsepark, Hafencity)	265	530	k.A.	2017
Courtyard by Marriott	277	499	4*	Herbst 2017
<b>Summe</b>	<b>786</b>	<b>1.517</b>		

Quellen: Hamburg Tourismus (2014); Georg Consulting (2014).

- Im Vergleich zum Jahr 2012 wurden 2013 weit weniger neue Hotels in der Hansestadt eröffnet. Für das laufende Jahr 2014 steht dagegen wieder eine Vielzahl von Hotelprojekten vor der Eröffnung.
- Bis zum Ende 2017 sind derzeit **20 Hotelprojekte** in der Hansestadt geplant, welche über 7.683 Betten anbieten werden.
- Hierunter befinden sich sowohl Projekte im Luxussegment mit fünf Sternen, als auch Objekte im Drei- und Vier-Sterne-Segment. Auch das Zwei-Sterne-Segment ist in den Planungen vertreten.

## 7. Hotelmarkt

- Der **durchschnittliche Zimmerpreis** ist 2013 mit rund 99 Euro gegenüber dem Vorjahr um 2 % leicht angestiegen. Damit liegt Hamburg bereits knapp vor der Hundert-Euro-Grenze, die derzeit nur München überschreitet. Der **RevPAR** als Produkt von Zimmerpreis und Auslastung lag im Jahr 2013 bei rund 83,72 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr um 5,4 % angestiegen.
- Für die kommenden Jahre wird mit einem weiteren **Aufschwung im Bereich Tourismus** gerechnet. Bis zum Jahr 2020 werden über 13 Millionen Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben anvisiert. Dazu sollen u. a. die bereits etablierten und neuen Messen im Business-Segment, Kongresse sowie neue Flugverbindungen beitragen.

# 8. Fazit

- Ansteigende Wirtschaftsleistung: Dienstleistung wächst stärker als Industrie
- Positive Beschäftigtenentwicklung insbesondere bei den Dienstleistungen und hier wiederum bei den wissensintensiven DL – Auswirkungen auf die Art und Qualität von Büroflächen (freiberufliche Tätigkeit, IT, Gesundheit und Bildung wachsen stark)
- Positive Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit entsprechend positiven Effekten auf die Wohnungsnachfrage
- Struktur des Wohnungsangebots versus veränderter struktureller Nachfrage im Zeitverlauf
- Zahl der Fertigstellungen deutlich unter dem Ziel von 6.000 Wohnungen pro Jahr; 2012 lediglich 3.300 Wohnungen – weiter ansteigende Preise und Mieten ?
- Bedeutender Büromarkt in Deutschland mit rückläufiger bzw. stabiler Leerstandsrate
- Impulse für den Büromarkt vor allem durch expansive Entwicklung bei den wissensbasierten DL – anhaltender struktureller Leerstand
- Was sind aktuellen Entwicklungstrends (Ausstattung, Lage , Energieeffizienz)
- Zahlreiche neue Hotelprojekte – boomender Hotelmarkt Hamburg – aber Berlin und München relativ positivere Entwicklung
- Wachsender Markt für Serviced-Apartments – Nischenprodukt oder Trend?



# Ansprechpartner



Achim Georg



Ulrike Biermann

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg

Tel. 040 637 078 21  
Fax. 040 413 388 34  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)