



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Hamburg**



Wohn- und Geschäftshäuser Hamburg

Residential investment Hamburg

Ein stark gestiegenes Umsatzvolumen sowie Preise auf Rekordniveau kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Hamburg, der mit knapp 1,8 Mio. Einwohnern zweitgrößten Stadt Deutschlands. Schon 2010 erlebte der Markt einen deutlichen Aufschwung, wobei die Dynamik vor allem in den letzten Monaten des Jahres besonders stark war. Insgesamt stieg die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um rund 19% auf 459. Das Umsatzvolumen erhöhte sich sogar um 29% auf 886 Mio. EUR. Diese Entwicklung ist auf eine deutlich höhere Nachfrage zurückzuführen, wobei das Angebot vergleichsweise gering blieb.

Hoher Nachfragedruck

Die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer ist nach wie vor gering. Etliche Unternehmen und Erbengemeinschaften nutzten allerdings die Gelegenheit des hohen Preisniveaus zum Verkauf. Per Saldo ist der Nachfragedruck im Vergleich zu 2010 noch größer geworden. Hamburg bleibt ein Verkäufermarkt, der während der vergangenen Monate noch einmal an Fahrt aufgenommen hat. Obwohl die Investoren alle Objekte genau prüfen, ist der Vermarktungsprozess schneller als noch vor einem halben Jahr. Der hohe Nachfragedruck betrifft vor allem die sehr guten und guten Lagen, in denen das Angebot sehr ausgedünnt ist. Generell wird überall gekauft. Auch einfache Lagen stehen auf der Liste vieler Investoren. Während reine Mehrfamilienhäuser sehr schnell vermarktet werden, verläuft die Vermarktung von Mischobjekten mit Gewerbeflächen wegen des höheren Nachvermietungsrisikos etwas langsamer, vor allem in den einfachen Lagen.

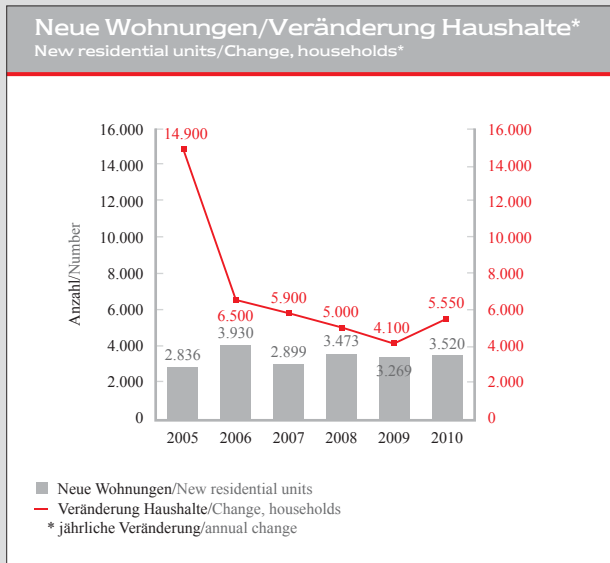
A sharply increasing turnover volume and prices at a record level characterise the market for residential and commercial properties in Hamburg, the second largest city in Germany with a population of around 1.8 million. The market was already experiencing a considerable recovery in 2010, with the increase being particularly strong in the last few months of the year. Overall, the number of sales rose in comparison to the previous year by around 19% to 459. Turnover volume even increased by 29% to €886 million. This development can be attributed to a considerably greater demand, despite the range of properties on offer remaining comparatively low.

High demand pressure

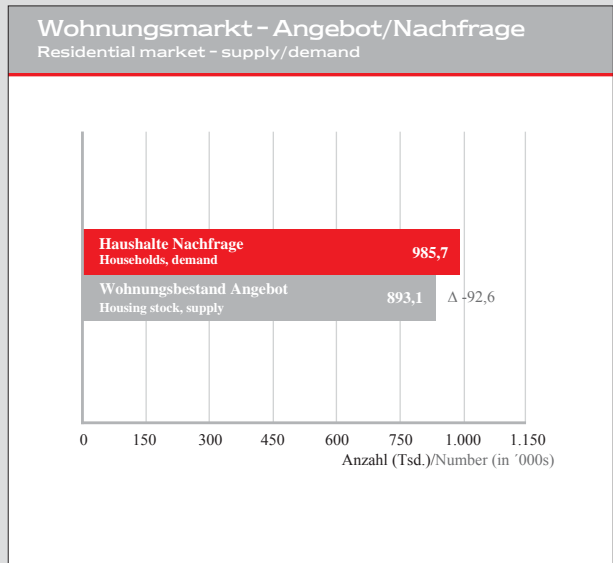
Willingness to sell amongst private property owners is still low. However, many companies and communities of heirs have used the opportunity offered by the high price level to sell their property. On balance, demand pressure has increased even further in comparison to 2010. Hamburg remains a seller's market which has gained momentum again over recent months. Although investors inspect all properties thoroughly, the marketing process has become quicker than it was six months ago. The high demand pressure is primarily affecting prime and good locations in which the amount of property on offer is very meagre. Sales are generally being made everywhere. Basic locations are also on the list for many investors. While pure apartment buildings are marketed very quickly, marketing for multi-use properties with business properties is slightly slower due to the higher re-letting risk, particularly in basic locations.

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		1.743,6	1.754,2	1.770,6	1.772,1	1.774,2	1.779,1	1.800,9	1.808,0
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		958,6	965,1	971,0	976,0	980,1	985,7	1.000,5	1.010,1
Ø Haushaltgröße Av. size of household		1,82	1,82	1,82	1,82	1,81	1,81	1,80	1,79

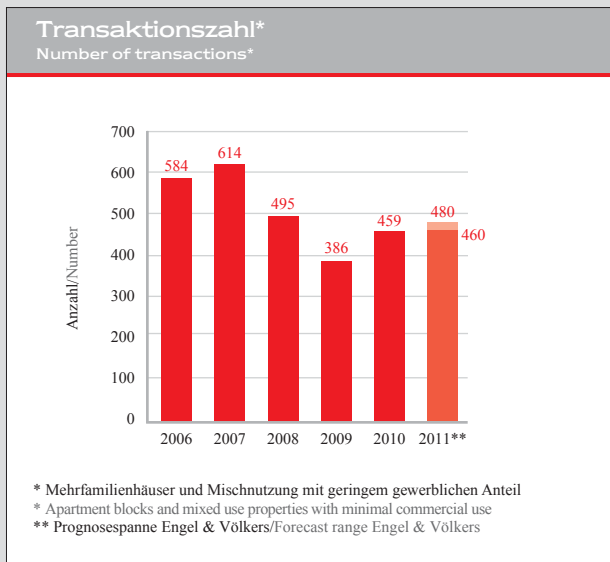
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



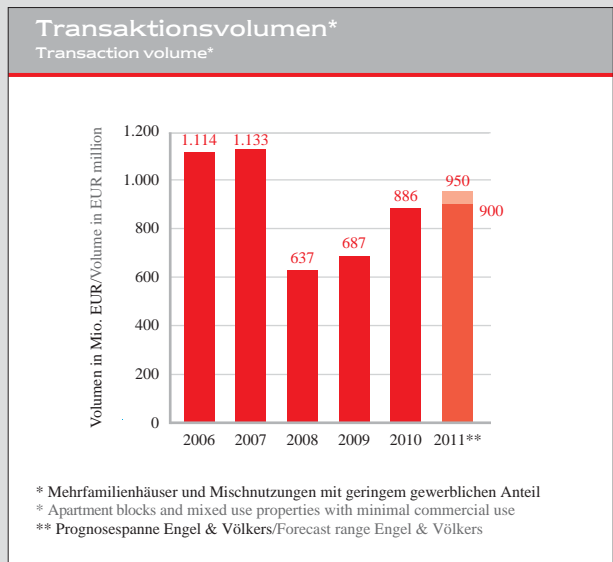
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hamburg



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Hamburg

Preise steigen auf Allzeithoch

Faktoren und Preise befinden sich in Hamburg derzeit auf einem Allzeithoch und übertreffen sogar noch die Werte der Boomzeiten vor der Finanzkrise. Die Preise haben allerorten angezogen. Auch in vielen mittleren und einfachen Lagen akzeptieren die Anleger zwei Faktoren mehr als noch vor einem Jahr. In den einfachen Lagen liegen die Faktoren gegenwärtig zwischen 12,0 und 14,5. In den Spitzenlagen sind vermögende Privatinvestoren bei qualitativ hochwertigen Objekten („Trophy-Immobilien“) sogar bereit, Faktoren zu zahlen, die weit über den sonst üblichen Spitzenwerten liegen.

Offensive Kreditvergabe der Banken

An der Dominanz deutscher Investoren hat sich in der Hansestadt sehr wenig geändert. Ausländische Anleger treten nur punktuell auf. Bei kleineren Objekten bestimmen private Investoren das Marktgeschehen. Neben vielen neuen Erstkäufern, die Teile ihres Anlageportfolios in vergleichsweise wertsichere Wohnimmobilien umschichten wollen, sind auch viele kleinere Bestandshalter, Private Offices und Aufteiler am Markt aktiv. Die Bereitschaft der Banken, Fremdkapital zur Verfügung zu stellen, ist weiter gestiegen. Finanzierungen von mehr als 80% sind wieder die Regel. Die Käufer von „Trophy-Immobilien“ finanzieren ihre Objekte häufig mit einem hohen Eigenkapitalanteil.

Weiter steigende Mieten

Steigende Einwohner- und Haushaltszahlen sowie eine prosperierende Hamburger Wirtschaft lassen die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen. Die wachsende Neubautätigkeit kann dies nicht kompensieren. Dies führt zu einem weiteren Anstieg der Mieten. Davon besonders betroffen sind die mittleren und einfachen Lagen. In den mittleren Lagen liegen die Mieten zwischen 7,50 und 11,50 EUR/m², in den einfachen zwischen 5,00 und 8,00 EUR/m².

Dynamisch wachsender Markt

2011 wird der Markt weiter dynamisch wachsen. Der anhaltende Druck auf die Mieten wird die Quadratmeterpreise weiter ansteigen lassen. Die Faktoren werden sich allenfalls noch geringfügig erhöhen. Die Zahl der Verkäufe wird unserer Einschätzung nach zwischen 460 und 480 Objekten liegen, mit einem Umsatzvolumen zwischen 890 und 940 Mio. EUR.

Prices increase to an all-time high

Factors and prices in Hamburg are currently at an all-time high, even exceeding the boom times prior to the financial crisis. Prices have risen everywhere. In many average and basic locations, too, investors are accepting two factors more than a year ago. In basic locations, multipliers are currently between 12.0 and 14.5. In prime locations, wealthy private investors are even prepared to pay factors far exceeding the otherwise usual top values for high-quality properties (“trophy properties”).

Offensive credit approval by banks

Very little has changed in the Hanseatic city in terms of the dominance of German investors. Foreign investors are only appearing occasionally. Private investors are determining market development for smaller properties. Alongside many new first-time buyers who want to redistribute some of their investment portfolio in residential property, which is a relatively sound investment, there are also many smaller proprietors, private offices and “Aufteiler” (those who convert residential properties into apartments for subsequent sale) active in the market. Banks are becoming more willing to provide loan capital and financing of more than 80% is the norm again. Buyers of “trophy property” often finance their property with a high equity ratio.

Rents continuing to increase

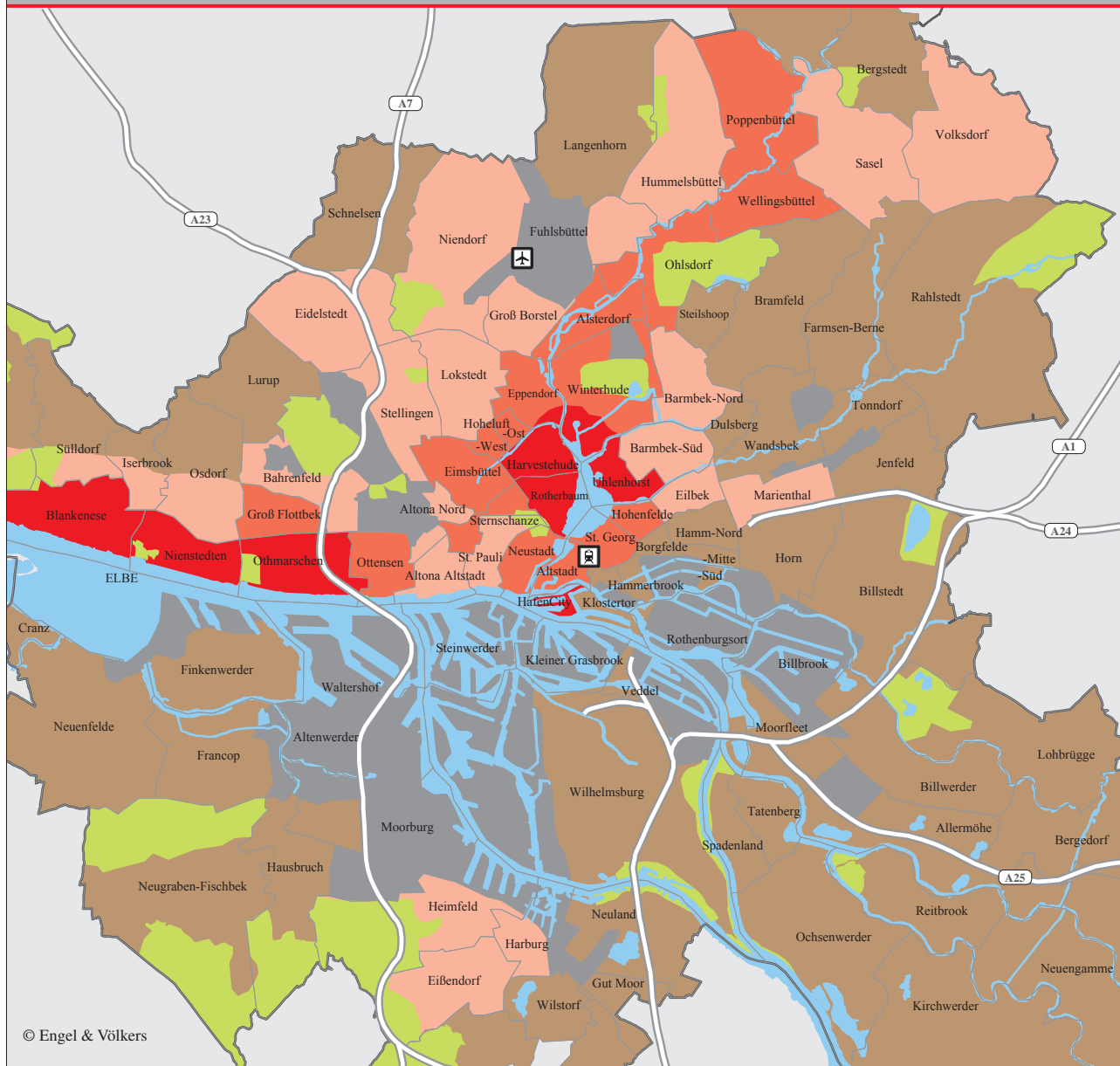
Increases in the number of residents and households and a prospering Hamburg economy are enabling demand for residential property to grow further. The increasing new development activities cannot compensate for this, which is leading to further increases in rents. Average and basic locations are particularly affected by this. Rents are currently lying between 7.50 and 11.50 EUR/m² in average locations, whereas they are between 5.00 and 8.00 EUR/m² in basic locations.

Dynamically growing market

The market will continue to grow dynamically in 2011. The continuing pressure on rents will cause square metre prices to increase further. Factors will increase slightly at best. We anticipate the number of sales to be between 460 and 480 properties, with a turnover volume of between €890 and 940 million.

Wohnlagen im Stadtgebiet Hamburg

Residential locations in Hamburg



© Engel & Völkers



Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	20,0 - 25,0	18,2 - 20,0	20,0 - 25,0	20,0 - 25,0	→
Multipl. 1	■	16,7 - 20,0	15,4 - 18,2	16,7 - 22,2	18,0 - 23,0	→
Multipl. 2	■	14,3 - 15,4	12,5 - 15,4	14,3 - 15,4	15,0 - 17,5	↗
Multipl. 3	■	11,1 - 12,5	10,0 - 12,5	11,1 - 13,3	12,0 - 14,5	↗
Whg.-Mieten in EUR/m²	■	15,00 - 22,00	15,00 - 22,00	13,50 - 22,00	13,50 - 22,00	→
Residential rents in EUR/m²	■	10,00 - 15,00	10,00 - 15,00	10,00 - 15,00	10,00 - 15,00	→
Multipl. 4	■	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	7,50 - 11,50	↗
Multipl. 5	■	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	5,00 - 8,00	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Gewerbe GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 13 10 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL