



Hamburg

2009 / 2010 Marktreport Wohn- & Geschäftshäuser
Market Report Residential Investment

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser Hamburg

The investment market for residential and commercial properties in Hamburg

Hamburg ist mit knapp 1,8 Mio. Einwohnern nach Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Ihr Aushängeschild ist der Hafen. Das „Tor zur Welt“ ist Deutschlands größter Seehafen sowie der zweitgrößte Containerhafen Europas. Die Stadt verfügt mit ihren zahlreichen Theatern, Musicals, Events und Museen über ein großes kulturelles Angebot. Vor allem der hohe Freizeitwert der Elbmetropole strahlt eine hohe Anziehungskraft aus. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und hohem Freizeitwert spiegelt sich insbesondere in steigenden Haushalts- und Bevölkerungszahlen wider. Das daraus resultierende Wohnungsdefizit hat sich in der jüngeren Vergangenheit weiter verschärft, weil die Neubautätigkeit im Wohnbereich schon lange nicht mehr mit dem Wachstum der Haushaltszahl mithalten kann.

Marktgeschehen wieder aktiver

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist 2008 auch in Hamburg vor allem wegen der Finanz- und Wirtschaftskrise rückläufig gewesen. Mit 495 Transaktionen (-19,4%) und einem Verkaufsvolumen von 637 Mio. Euro (-43,8%) wurden 2008 weitaus weniger Häuser verkauft als 2006 oder 2007. Allerdings sind die Zahlen im Vergleich zu diesen außergewöhnlich umsatzstarken Jahren immer noch positiv. Im Jahr 2009 war der Markt im ersten Quartal aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation und wegen der unterschiedlichen Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer äußerst verhalten. Seit dem Frühjahr haben sich diese Vorstellungen jedoch angenähert und das Marktgeschehen ist wieder aktiver. Investoren mit Kaufabsichten haben erkannt, dass weitere Preisrückgänge oder gar Preiseinbrüche auf breiter Front nicht zu erwarten sind. Dennoch halten sich gerade die Verkäufer noch sehr zurück, weil derzeit die Verzinsung am Kapitalmarkt keine Alternative zu den Renditen von Wohn- und Geschäftshäusern bietet. Auf dem Markt führt dies zu einer Objektverknappung. Nur in Ausnahmefällen kommt es zu schnellen Verkaufsab-

With about 1.8 million inhabitants, Hamburg is Germany's second-most populous city, after Berlin. The port is Hamburg's star attraction. This "gateway to the world" is Germany's biggest seaport and the second-biggest container port in Europe. With its many theatres, musicals, special events and museums, the city boasts a rich palette of cultural offerings. The wide variety of recreational opportunities make the metropolis on the river Elbe a very attractive place to live. The combination of a stable economic environment and high recreational values is reflected in the rising number of households and inhabitants. The resulting housing shortage has worsened in the recent past as new residential construction is seriously lagging behind the growth in the number of households.

Market activity level rising once again

In Hamburg, as in other cities, the market for residential and commercial properties contracted in 2008, mainly due to the financial and economic crisis. With 495 transactions (-19.4 per cent) and a sales volume of 637 million euros (-43.8), far fewer houses were sold in 2008 than in 2006 or 2007. Nevertheless, these figures are still quite positive compared with those exceptionally high-volume years. In 2009, the market was extremely subdued in the first quarter because of the overall economic climate and because of the divergent price expectations of buyers and sellers. Since the spring, the gap between the differing price expectations has been narrowing, and the market has been picking up somewhat. Investors intending to buy property have realised that a further decline in prices, or even a broad-based slump, is not to be expected. In fact it is the sellers who are now very cautious because current capital market interest rates do not represent an attractive alternative to the returns achievable from residential and commercial properties. The result is a shortfall in supply. Quick sales occur only in exceptional cases, where there is a need for short-term liquidity to be generated. Both in very good and good locations,

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2010*	2015*
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	1.734,1	1.734,8	1.743,6	1.754,2	1.766,2	1.774,5	1.790,8	1.811,9
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	937,4	943,7	958,6	965,1	971,0	976,0	983,2	992,9
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,85	1,84	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82

Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V * Prognose:/Forecast: Destatis, BBR

schließen, um kurzfristig Liquidität zu generieren. Sowohl in den sehr guten als auch in den guten Lagen sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Jahr 2007 leicht gefallen, obwohl sich die Nachfrage auf diese Räume konzentriert. Etwas mehr nachgegeben haben die Preise in den mittleren und in den einfachen Lagen. Dort liegen sie aber immer noch oberhalb des Niveaus des Jahres 2005.

Längere Prüfdauer

Verkäufer sind derzeit unter anderem Erbgemeinschaften, die ihre Immobilie verkaufen, um den Erlös aufzuteilen. Auf Käuferseite agieren überwiegend professionelle, lokale Akteure am Markt. Aber auch private Investoren mit Inflationsängsten, die teilweise bislang kein Interesse am Immobiliengeschäft gezeigt haben, sehen nun in Wohn- und Geschäftshäusern eine solide Möglichkeit zur Altersvorsorge sowie zur Kapitalanlage und sind verstärkt am Markt aktiv. Entscheidend bei Immobilienkäufen sind neben der Lage auch die Qualität und das Renditepotenzial einer Immobilie. Die sorgfältige Prüfung dieser wichtigen Parameter hat den Kaufprozess verlängert, aber auch weiter professionalisiert.

Steigende Mieten

Die Mieten sind 2008 in den sehr guten Lagen noch einmal gestiegen. Um die Außenalster herum können Nettokaltmieten im Neubaubereich von mehr als 20 Euro/m² Wohnfläche realisiert werden. Bei Erstvermietungen in der HafenCity werden teilweise Mietpreise von bis zu 25 Euro/m² Wohnfläche vereinbart. Auch in den guten und einfachen Lagen sind die Spitzenmieten leicht angestiegen.

property prices have eased somewhat compared with the year 2007, even though these are the areas where demand is highest. Prices declined a little more strongly in average and basic locations, but they are still holding above what they were in 2005.

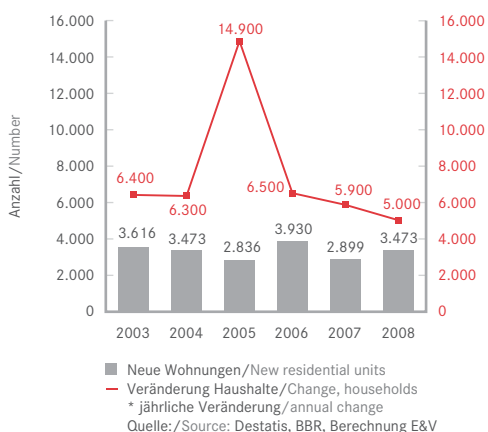
Longer due diligence period

Sellers currently include communities of heirs seeking to sell a property in order to share the proceeds. The buyer side of the market is dominated by professional local operators. However, there is also increased market participation by private investors who previously had not shown an interest in the real estate business but who are concerned about inflation and have come to regard residential and commercial/business properties as a sound means of providing for old age and a secure place to invest capital. Aside from location, the decisive factors in real estate purchases include the quality and yield potential of a property. While careful due diligence of these important parameters is causing the buying process to take more time, it is also making it more professional.

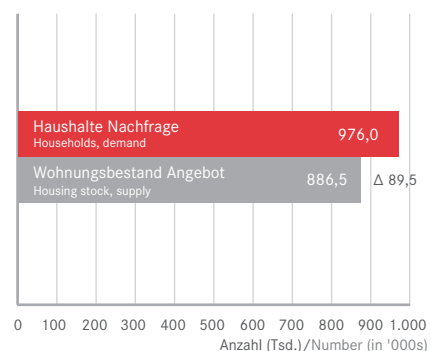
Rents rising

In very good locations, rent levels rose once again in 2008. For new residential properties around the Aussenalster, net rents (excluding heating) of more than 20 euros per sqm of living space are achievable. For initial lettings in the Hafencity area, agreements for rents of up to 25 euros per sqm of living space have been negotiated. Top rents have also risen slightly in good and basic locations.

Neue Wohnungen/Veränderung Haushalte*
New residential units/Change, households*



Wohnungsmarkt 2008 – Angebot/Nachfrage
Residential market 2008 – supply/demand



Quelle: /Source: Destatis, BBR, Berechnung E&V

Ausblick

Future Prospects

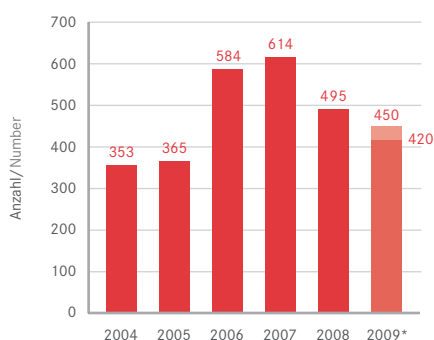
Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Hamburg wird sich in diesem Jahr wohl etwas ruhiger darstellen. Vor allem wegen der sehr verhaltenen Anfangsmonate sollten sowohl die Transaktionszahl als auch das Verkaufsvolumen für 2009 unter den Werten des vergangenen Jahres liegen. Wir rechnen mit 420 bis 450 Verkäufen bei einem Umsatzvolumen von 450 bis 500 Mio. Euro. Die Renditen haben sich auf dem Niveau des vergangenen Jahres verfestigt und sind in allen Lagen stabil. Auch bei den Mieten lässt sich als Trend für 2009 ein gleichbleibendes Niveau voraussagen. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit werden die Mieten mittelfristig weiteres Wachstumspotenzial haben. Zukünftige Potenziale bieten sich in Hamburg z.B. durch die geplante Umnutzung des Altonaer Bahnhofsgeländes und durch einen eventuellen Umzug der Universität. In beiden Fällen wäre mit der Realisierung von hochwertigem Wohnen in zentraler und begehrter Lage zu rechnen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten die Szenequartiere Sternschanze und das Karolinenviertel, St. Pauli sowie St. Georg – insbesondere zwischen Steindamm und Alster.

The market for residential and commercial property in Hamburg will probably remain somewhat more subdued this year. Especially because of the very low level of market activity in the first few months of this year, the number of transactions and the sales volume for 2009 are expected to remain below the previous year's figures. We anticipate between 420 and 450 transactions in Hamburg, with a sales volume of between 450 and 500 million euros. Yields have settled around the levels recorded last year and are stable in all location types. Rental trends for 2009 are also expected to hold steady. In the medium term, rents will show growth potential as a result of the low level of new construction. Projects in Hamburg holding potential for the future include the planned conversion of the railway station precinct in Altona, and the possible relocation of the university. In both cases the creation of high-quality residential space in coveted central locations is likely. Additional opportunities for development exist in the lively Sternschanze and Karolinen precincts, as well as in St. Pauli and St. Georg – especially in the area between Steindamm and Alster.

Wohnungsbestand 2008 (Tsd.) Housing stock 2008 (in '000s)	
in Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- or 2-family houses	186,0
in Mietwohnungen (Etage) in apartments	689,6
in Nichtwohngebäuden in non-residential properties	10,9
Gesamt Total	886,5

Quelle:/Source: Destatis

Verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser**
Residential and commercial properties sold**

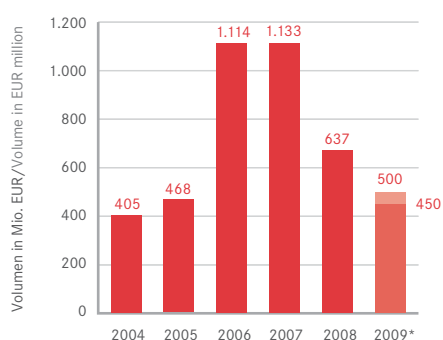


* Prognoseperiode E&V/Forecast range E&V

** Mehrfamilienhäuser und Mischnutzung mit geringem gewerblichen Anteil

** Multi-dwelling units and mixed use properties with minimal commercial use
Quelle:/Source: Gutachterausschüsse

Verkaufsvolumen Wohn- und Geschäftshäuser**
Sales volume for residential and commercial properties**

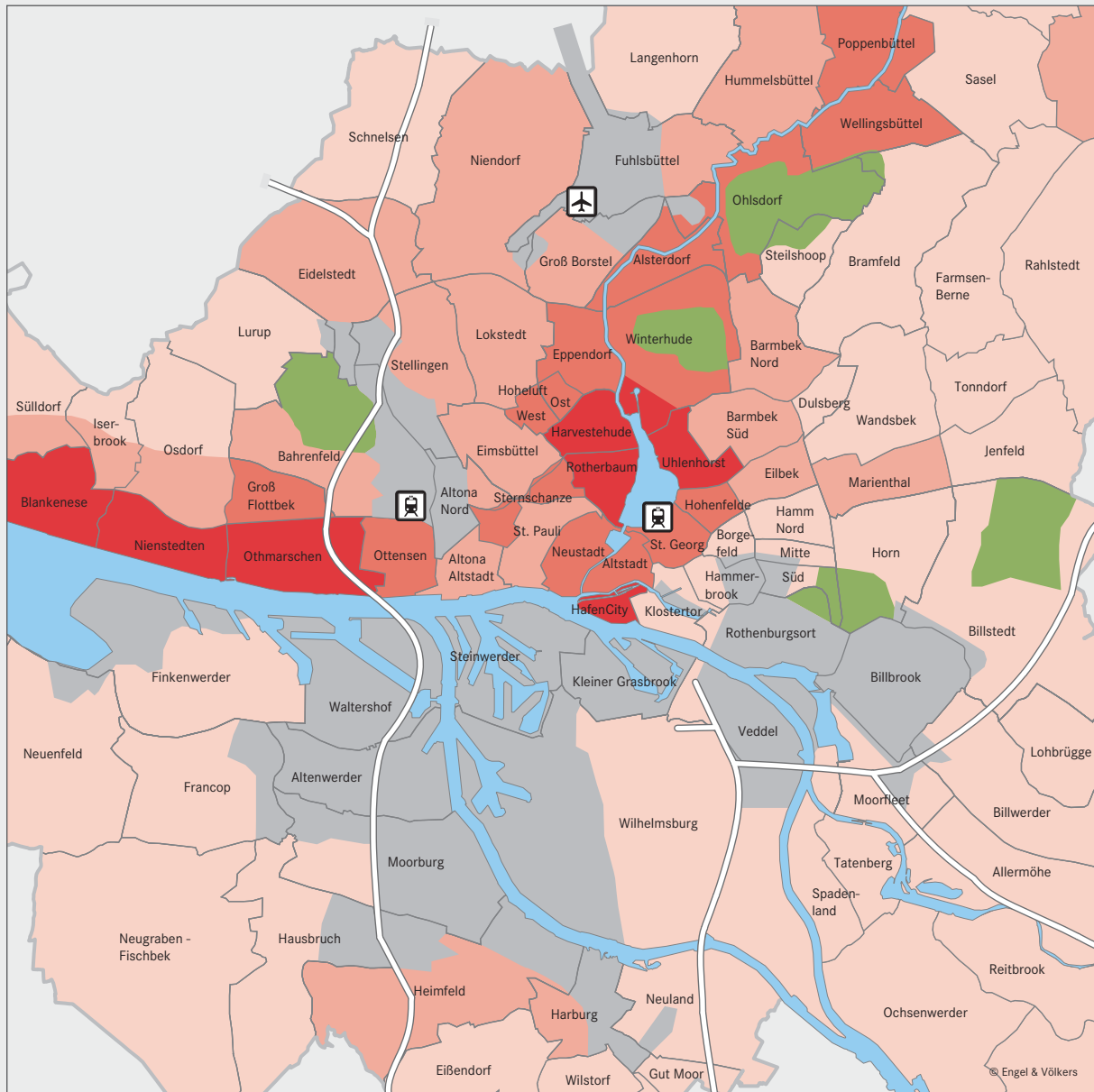


* Prognoseperiode E&V/Forecast range E&V

** Mehrfamilienhäuser und Mischnutzungen mit geringem gewerblichen Anteil

** Multi-dwelling units and mixed use properties with minimal commercial use
Quelle:/Source: Gutachterausschüsse

Wohnlagen in Hamburg Residential locations in Hamburg



■ Sehr gute Lage/Prime location
 ■ Gute Lage/Good location
 ■ Mittlere Lage/Average location
 ■ Einfache Lage/Basic location

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datentlage: 30.06.2009, Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: 30.06.2009, source: Engel & Völkers.

Indikator Indicator		2006	2007	2008	2009	Trend
Rendite in % Yield in %	■	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00	5,00 - 5,50	5,00 - 5,50	→
	■	5,00 - 6,50	4,50 - 6,00	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	→
	■	6,50 - 8,00	6,50 - 7,00	6,50 - 8,00	6,50 - 8,00	→
	■	8,00 - 10,00	7,50 - 9,00	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	→
Whg.-Mieten in EUR/m² Residential rents in EUR/m ²	■	12,00 - 17,00	13,00 - 19,00	15,00 - 22,00	15,00 - 23,00	→
	■	9,00 - 12,00	10,00 - 14,00	10,00 - 15,00	10,00 - 15,00	→
	■	7,00 - 10,00	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	→
	■	4,50 - 6,50	5,00 - 7,00	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	→

Engel & Völkers Gewerbe GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 | D-20355 Hamburg
Telefon +49 40 36 13 1 0 | Fax +49 40 36 13 1 222
www.engelvoelkers.com | HamburgCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL

Aachen | Baden-Baden | Berlin | Bielefeld | Bonn | Braunschweig | Bremen/Oldenburg | Dortmund/Bochum | Dresden/Leipzig | Duisburg | Düsseldorf | Essen | Flensburg | Frankfurt | Freiburg
Hamburg | Hannover/Göttingen | Karlsruhe | Kiel | Köln | Konstanz | Krefeld | Lübeck | Lüdenscheid | Mannheim/Ludwigshafen | Mönchengladbach | München | Münster | Nürnberg
Potsdam | Stuttgart | Wiesbaden/Mainz | Wuppertal | Amsterdam | Bern | Bukarest | Doha | Dubai | Istanbul | Johannesburg | Kopenhagen | Lissabon | Prag | Pretoria | Wien | Zürich