

1. CITY SÜD – THE HIDDEN CHAMPION

Die City Süd ist der klassische "Hidden Champion" unter Hamburgs Büromarktzonen. Lange Zeit wurde das Gebiet zwischen Spaldingstraße und Bullerdeich unterschätzt und stand insbesondere zu Beginn des neuen Jahrtausends im Schatten der Hafencity. Durch ein professionelles Marketing, stetige Verbesserung der Standortqualität und nicht zuletzt durch die Platzierung herausragender Objekte hat sich das Quartier in das Blickfeld von Nutzern, Investoren und Öffentlichkeit gebracht.

Die City Süd profitiert im Wesentlichen von drei Standortfaktoren: Citynähe, exzellente BAB-Anbindung, gute ÖPNV-Versorgung.

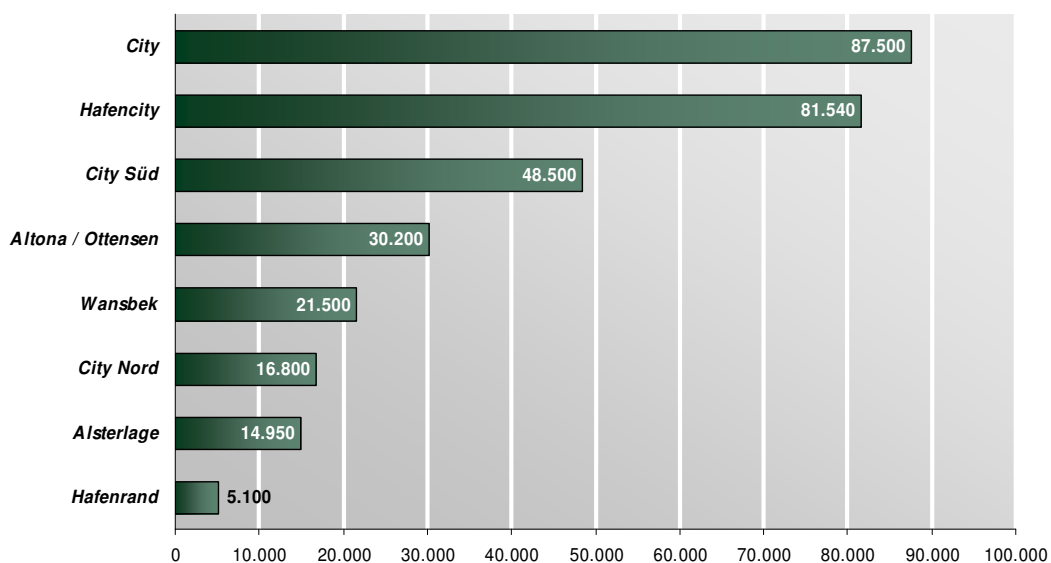
Fast schon traditionell ist das hervorragende Abschneiden der City Süd im jährlichen Ranking der Hamburger Büromarktzonen bei der Vermietungsleistung. Seit 2002 vergeht kein Jahr, in dem die City Süd nicht mindestens den dritten Rang belegt. Bei der Durchschnittsmiete zeigt sich im 3. Quartal 2007 ein leichter Aufwärtstrend mit EUR 9,20 gegenüber EUR 9,00 im Gesamtjahr 2006. Die Spitzenmieten von bis zu EUR 12,50 werden in den zahlreichen modernisierten Objekten bzw. Neubauten, wie dem Berliner Bogen, erzielt.

BLICKFANG BERLINER BOGEN
NEUES WAHRZEICHEN DER CITY SÜD



BEDEUTUNG DER HAMBURGER BÜROMARKTZONEN

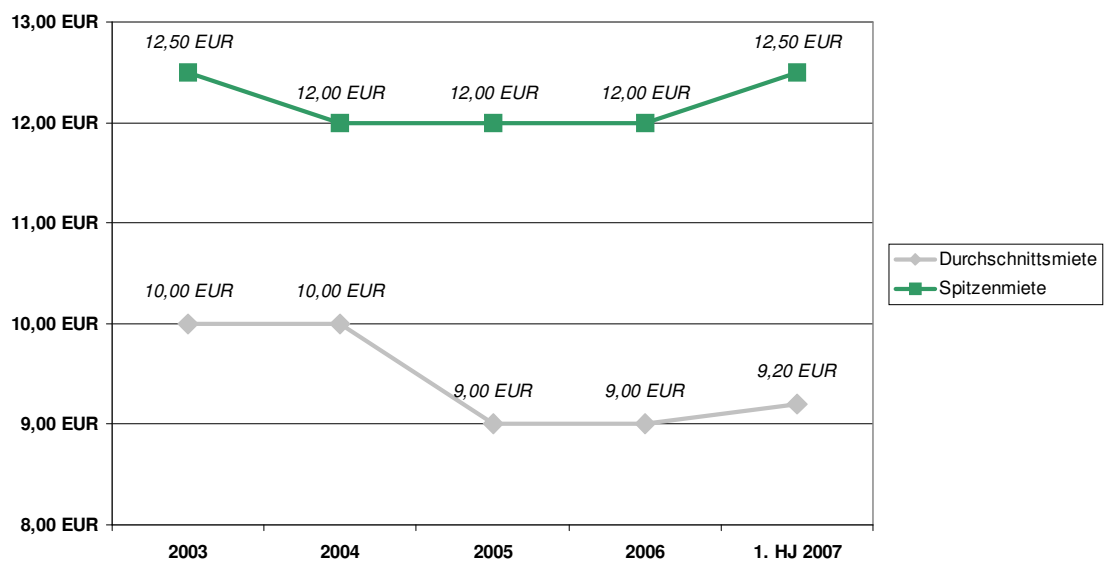
FLÄCHENUMSATZ NACH AUSGEWÄHLTEN LAGEN - JAN. BIS SEPT. 2007



Quelle: Angermann Research

MIETPREISE CITY SÜD

DURCHSCHNITTSMIETE / SPITZENMIETE (NETTO-KALT)



Quelle: Angermann Research

2. INVESTMENT-VOLUMINA UND -TRANSAKTIONEN IN HAMBURG

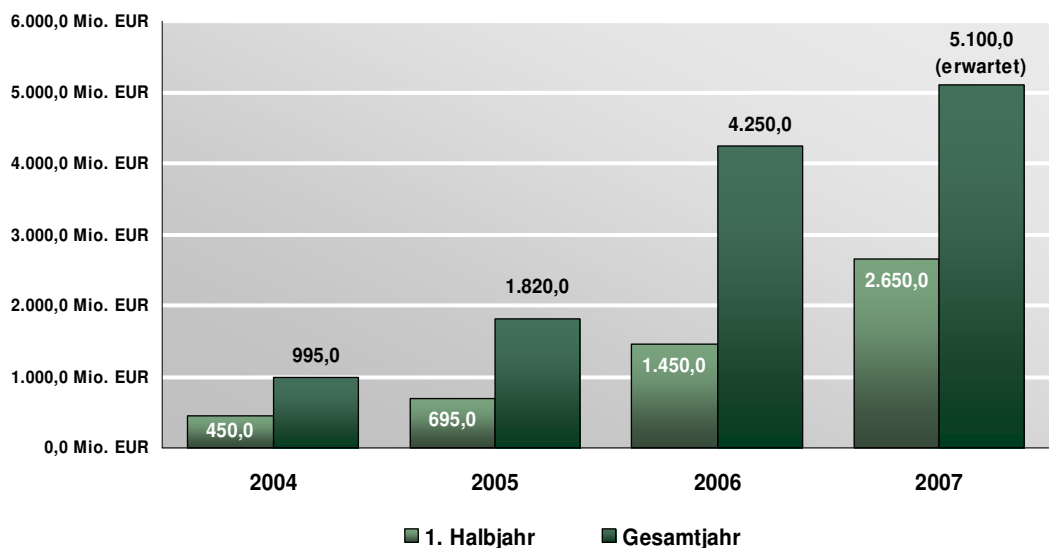
Der Hamburger Investmentmarkt ist in blendender Verfassung und seit 2004 von einem überdurchschnittlichen Wachstum geprägt. Auch das laufende Jahr zeigt erneut Zuwächse. Für das erste Halbjahr 2007 wurden Investitionen in Höhe von insgesamt 2,65 Mrd. EUR verzeichnet, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum von über 80% entspricht. Selbst bei vorsichtiger Schätzung ist für das Gesamtjahr 2007 von einem Rekord-Investitionsvolumen von mehr als 5,0 Mrd. EUR auszugehen.

Dabei erwarten wir von der Finanzmarktkrise keinen wirklichen Rückschlag, sondern allenfalls einen leichten Renditeanstieg bei einem ansonsten anhaltend vitalen Geschäft. Das hängt damit zusammen, dass sowohl die Allgemeinkonjunktur als auch die Immobilienkonjunktur im engeren Sinne aktuell gut laufen. Mietumsätze und Mieten steigen, Leerstände gehen zurück, die gesamtwirtschaftliche Wachstumserwartung für 2007 beträgt 2,6%.

Hauptkäufer in Hamburg waren bislang die Private Equity Gesellschaften. Hier erwarten wir, dass diese zukünftig etwas zurückhaltender agieren. Das ist aus unserer Sicht unproblematisch, weil andere Käufertypen verstärkt zurückkehren werden, z.B. offene Fonds.

INVESTMENT-VOLUMINA IN HAMBURG

JEWEIFS 1. HALBJAHR UND GESAMTJAHR IN MIO. EUR - PROGNOSE FÜR DAS GESAMTJAHR 2007



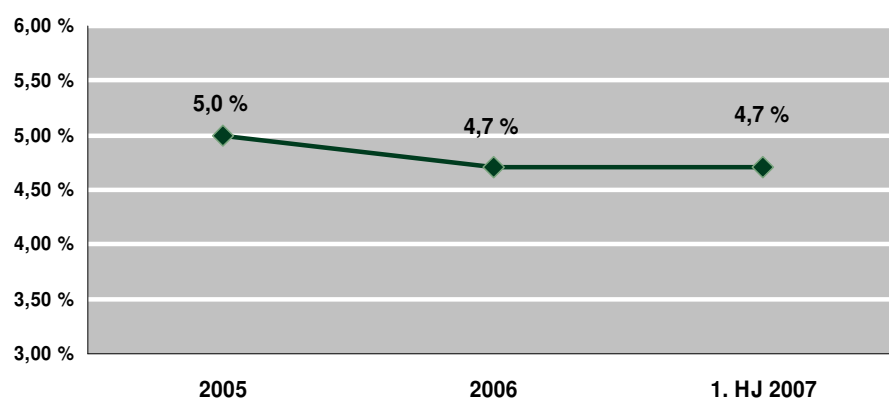
Quelle: Angermann Research

Portfoliotransaktionen – das gilt generell für den deutschen Markt – haben aktuell eine übertragende Bedeutung. Etwa 2,0 Mrd. EUR und damit etwa 75% des Hamburger Gesamtmarktes entfallen auf Paketverkäufe. Hierzu ist auch der Verkauf eines Portfolios des Investors Dieter Becken an die Investmentbank Morgan Stanley zu zählen, der zahlreiche Objekte in der City Süd umfasste.

Gegenüber einer Vielzahl von europäischen Metropolen weisen die deutschen Zentren nach wie vor einen Renditevorsprung auf, der derzeit mit etwa einem Prozentpunkt beziffert wird.

RENDITE-ENTWICKLUNG HAMBURG

SPITZEN-BRUTTO-RENDITEN



Quelle: Angermann Research

3. INVESTMENT-VOLUMINA UND -TRANSAKTIONEN IN DER CITY SÜD

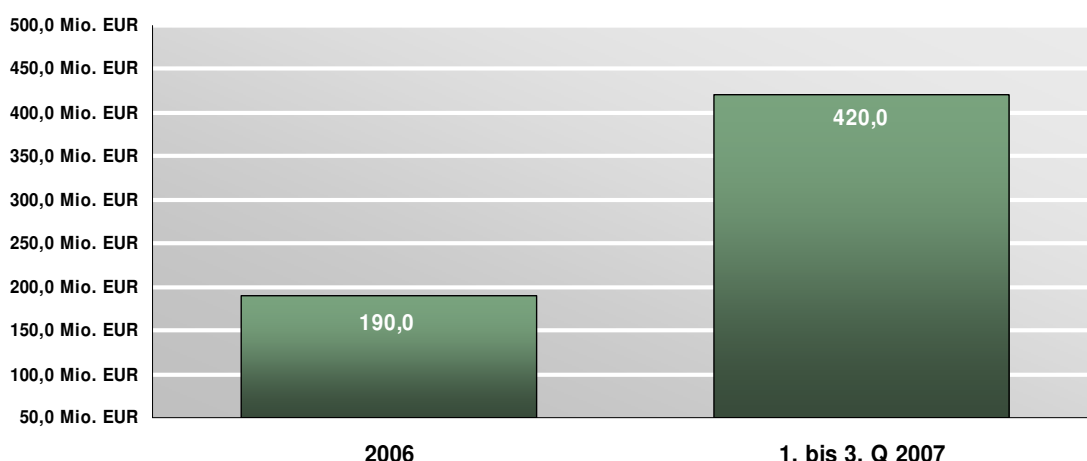
Die Investment-Tätigkeit in der Hamburger City Süd ist in 2007 von einem auch national bedeutenden Portfolio-Deal geprägt worden. Der Verkauf des sog. „XXL-Pakets“ durch den

Hamburger Investor Dieter Becken an die US-amerikanische Investmentbank Morgan Stanley erzielte einen Verkaufserlös von rund 690 Mio. EUR. Davon entfielen etwa EUR 400 Mio. auf Objekte in der City Süd.

Mit insgesamt 420 Mio. EUR Investitionsvolumina alleine während der ersten drei Quartale des Jahres 2007 wurde ein bisheriger Umsatzrekord in der City Süd realisiert. Auf das Gesamtjahr gesehen kann mit einer nahezu Verdreifachung des Marktvolumens gegenüber 2006 gerechnet werden.

INVESTMENT-VOLUMINA IN DER CITY SÜD

GESAMTJAHR 2006 UND ERSTES BIS DRITTES QUARTAL 2007 IN MIO. EUR (SCHÄTZUNGEN)



Quelle: Angermann Research

Die wesentlichen Transaktionen in der City Süd während der letzten drei Jahre im Einzelnen können Sie bei Angermann Research direkt anfordern. Der Portfolio-Verkauf durch die Becken-Investmentgesellschaft im laufenden Jahr stellt sicherlich einen außerordentlichen Volumenanstieg im Investment in der City Süd dar, der in dieser Form in näherer Zukunft nicht wiederholt werden wird.

Dennoch bleibt diese Büromarktzone ein attraktiver Markt für Investoren mit einer langfristig gesicherten Position am Hamburger Markt für Gewerbeimmobilien. Hinsichtlich der aktuellen Rendite setzt unseres Erachtens der Becken-Deal den Maßstab. Für gut vermietete, qualitativ hochwertige Objekte sehen wir zurzeit ca. das 16,5- bis 17-fache.

Kontakt:

Frank Mellwig
- Head of Research -
Horst F. G. Angermann GmbH
Tel.: 0 40 / 3 49 14-157