

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

720 Mio. €

Transaktionsvolumen (aggr.)



4 %

Anteil internationales Kapital



2,80 %

Bürospitzenrendite, netto



56 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

8,0 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Mrz. 2021)



566.400

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Dez. 2019)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Mrz. 2021)



-0,43 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Riwis, Moody's Analytics

ANTEIL AN BÜROVERKÄUFEN WEITERHIN AUF HOHEM NIVEAU

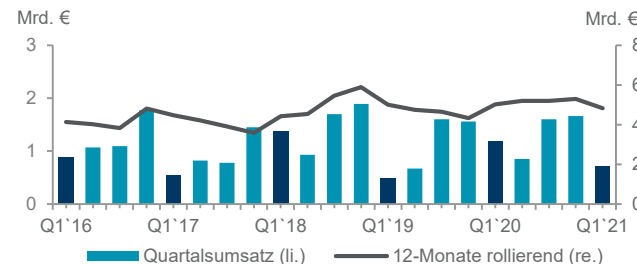
Im Vergleich zum Vorjahr fällt der Jahresauftakt am Hamburger Investmentmarkt im Jahr 2021 noch etwas verhalten aus und erreicht ein gewerbliches Transaktionsvolumen von insgesamt rund 720 Mio. €. Das Ergebnis entspricht somit einem Umsatzminus von knapp 40 % und weist damit den niedrigsten Rückgang unter den Top-7 Märkten auf. Insgesamt wurde die Marktaktivität durch den anhaltenden Lockdown und der damit verbundenen Zurückhaltung der Investoren stark gebremst.

Insgesamt wurden im ersten Quartal rund 406 Mio. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert, was somit einem Anteil von rund 56 % am Gesamtvolumen entspricht. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres steht hier lediglich ein Minus von knapp 15 %. Die größte Bürotransaktionen war der Verkauf des „Hamburg Süd Hauses“ in der Willy-Brandt-Straße im Teilmarkt City von der Oetker-Gruppe an Union Investment für rund 155 Mio. €. Wie im vergangenen Jahr konzentriert sich das Investmentgeschehen auf die zentralen Lagen, insbesondere auf die City. Büroinvestments bleiben die am stärksten nachgefragte Assetklasse, doch war das Angebot an den bevorzugten Core und Core+ Objekten begrenzt.

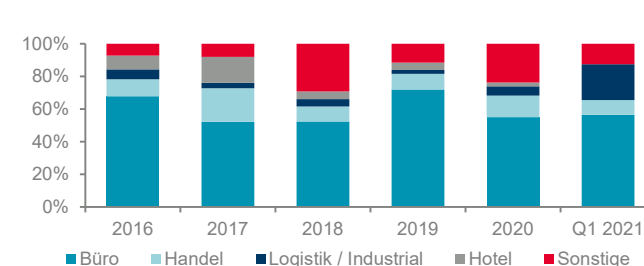
Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreicht im ersten Quartal einen Anteil von rund 9 % beziehungsweise einen Umsatz von 65 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis somit um mehr als die Hälfte eingebrochen (-57 %). Hauptverantwortlich hierfür ist in erster Linie die mangelnde Investitionsbereitschaft nach innerstädtischen Geschäftshäusern. Im Fokus der Investoren stehen derzeit Fachmarktzentren mit höherem Mieterbesatz aus der Lebensmittelbranche.

Überdurchschnittlich hoch ist zu Beginn des Jahres dagegen das Transaktionsvolumen mit Logistik- und Industrialimmobilien ausgefallen. Insgesamt summiert sich das Volumen auf rund 160 Mio. €. Im Vergleich zum 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten Quartale hat sich das Ergebnis sogar vervierfacht. Bei den Verkäufen dieser Nutzungsart handelt es sich ausschließlich um Core und Core+ Objekte.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



* Büro, Einzelhandel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

BÜRORENDITE WEITERHIN STABIL, STARKE KOMPRESSIION BEI LOGISTIK

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in Hamburgs zentralen Lagen liegt seit Anfang 2020 stabil bei 2,80 %, in den dezentralen Lagen bei 4,00 %. Noch ist die Zurückhaltung der Investoren aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage der Unternehmen und Branchen präsent, gleichzeitig befinden sich nur sehr wenige hochattraktive Core-Büroimmobilien mit stabilen Cash Flow und bonitätsstarken Mieterbesatz auf dem Markt.

Seit Jahren schreitet die Renditekompression für hochqualitative Logistikimmobilien voran und notiert zum Ende des ersten Quartal bei 3,30 %. Allein im Vergleich zum Vorjahresquartal ist die Spitzenrendite um weitere 60 Basispunkte gesunken.

Im Gegenzug hat die Coronapandemie die Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser besonders negativ beeinflusst und wieder auf das Niveau von 2016 ansteigen lassen. Innerhalb eines Jahres sind sie um 50 Basispunkte auf aktuell 3,90 % gestiegen.

Risikoarme Investments der Klasse Core und Core+ vereinen gut drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens auf sich. Zu den Verkäufen zählen hauptsächlich Büro- und Logistikimmobilien. Im Value-add Bereich ist insbesondere der Verkauf der Wintershall Dea Zentrale in der City Nord bemerkenswert. Das in den 70iger Jahren für Dea entwickelte Headquarter wurde von Becken mit dem Ziel erworben, die Immobilie zu modernisieren und Wertsteigerungspotentiale auszuschöpfen.

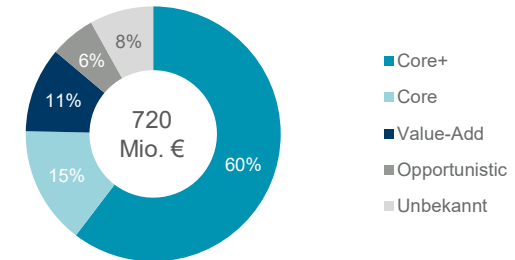
BISHER FEHLEN GROßTRANSAKTIONEN

Mit insgesamt rund 300 Mio. € wurde mit Transaktionen innerhalb der Größenklasse zwischen 50 Mio. € bis 100 Mio. € das stärkste Umsatzvolumen erzielt. Im Bereich oberhalb der 100 Mio. €-Grenze wurde bisher lediglich eine Transaktion registriert, so dass die bedeutenden Umsatzteiler noch ausgeblieben sind. Besonders hoch war dagegen die Marktaktivität im kleinteiligen Bereich bis 25 Mio. €.

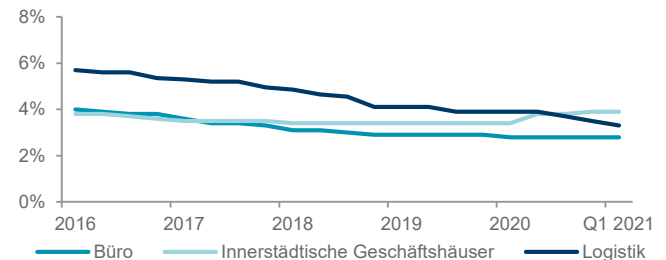
Ausblick

- Die Bürospitzenrendite steht derzeit noch stabil bei 2,80 %, jedoch ist durch die hohe Nachfrage nach Core-Produkten mit einer leichten Renditekompression bis Jahresende zu rechnen.
- Im weiteren Jahresverlauf ist von einer zunehmenden Dynamik auszugehen, so dass auch die Produktverfügbarkeit zunimmt.
- Bei weiterhin anhaltender Angebotsknappheit an Core-Büroimmobilien, stehen zunehmend auf wieder Value-Add Investments im Fokus der Investoren.
- Enormer Anstieg der Nachfrage nach nachhaltigen Büroimmobilien unter ESG-Kriterien zu verzeichnen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2021

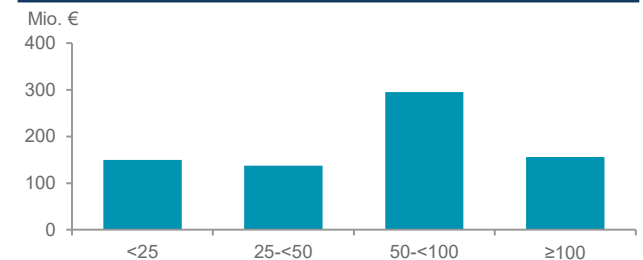


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

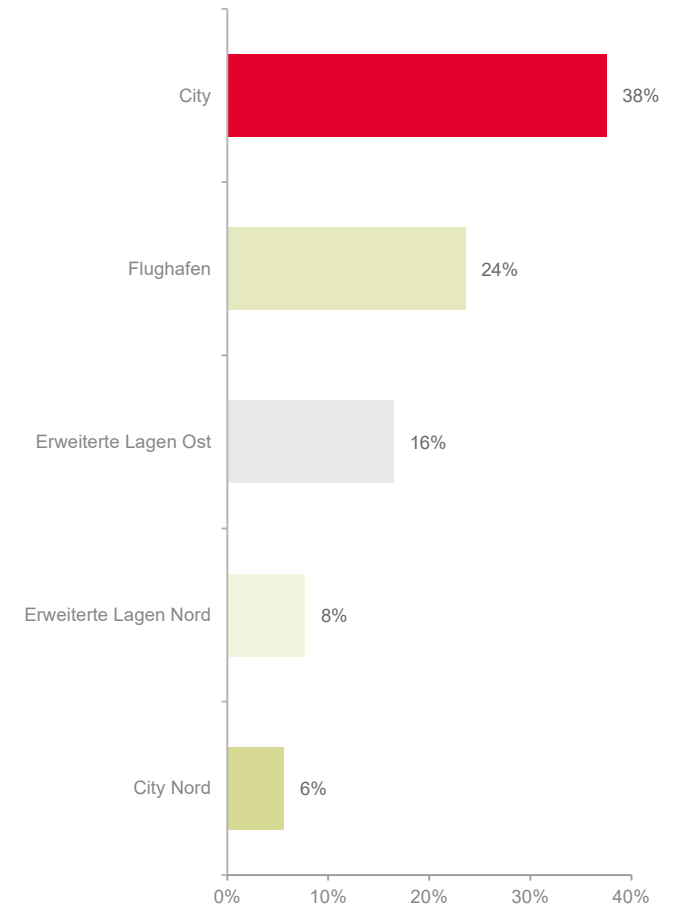
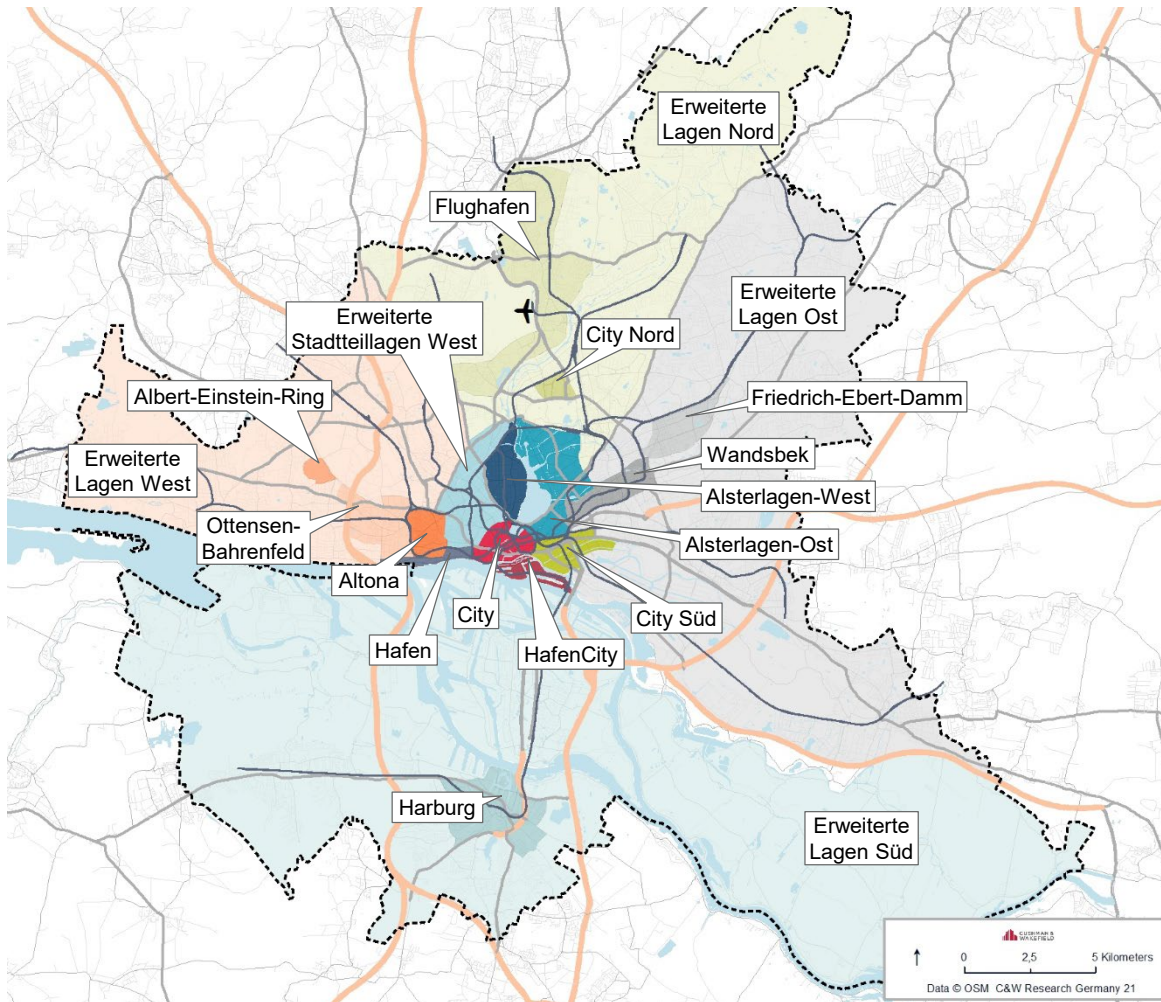
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2021*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE

TOP 5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



MARKTSTATISTIK Q1 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	0,72	56%	9%	22%	4%	2,80%	3,90%	3,30%
Veränderung J/J	-40%	16 PP	-4 PP	+19 PP	-29 PP	0 bps	+50 bps	-60 bps
Top 7-Märkte	3,68	51%	8%	13%	39%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-60%	-13 PP	-3 PP	+11 PP	-6 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps
Deutschland	9,54	34%	13%	21%	28%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-47%	-7 PP	-12 PP	+9 PP	-16 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.

BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Hamburg Süd Headquarter, Willy-Brandt-Straße 59-65	Q1	Büro	City	Oetker Group / Union Investment	~ 155
Campus Stapelwerk, Meiendorfer Straße 205	Q1	Industrial	Hamburg Ost	Aurelius / Warburg HIH Invest	~ 75
Krohnstieg Center, Krohnstieg 41-43	Q1	Handel	Flughafen	HBB / Hahn Gruppe	~ 65
Domkontor, Domstraße 10	Q1	Büro	City	Savills / Caleus	~ 65

Marc Rohrer

Head of Hamburg Branch
Head of Capital Markets Hamburg
Tel: +49 40 300 88 11 14
marc.rohrer@cushwake.com

Sebastian Becker

Research Analyst
Tel: +49 40 300 88 11 49
sebastian.becker@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.