

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

1,16 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



10 %

Anteil internationales Kapital



2,80 %

Bürospitzenrendite, netto



40 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

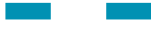
7,6 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Jun. 2021)



467.900

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Dez. 2020)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Jun. 2021)



-0,23 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q2 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

NIEDRIGES TRANSAKTIONSVOLUMEN, BÜROOBJEKTE AM UMSATZSTÄRKSTEN

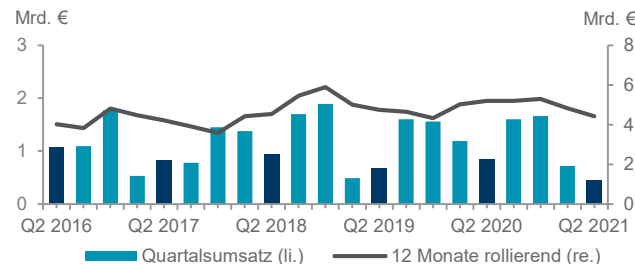
Nach dem Rekordumsatz im gewerblichen Investmentmarkt Hamburg im ersten Halbjahr 2020 fällt die diesjährige Halbjahresbilanz mit rund 1,16 Mrd. € um 43 % niedriger aus. Damit bleibt das Transaktionsvolumen um 34 % beziehungsweise 24 % hinter dem 5- und 10-Jahresschnitt zurück. Anders als im vergangenen Jahr, als sich die Investitionen größtenteils auf die innerstädtischen Lagen konzentrierten, wurde im aktuellen Halbjahr mit über 30 % ein großer Anteil des Investmentvolumens in den östlichen Stadtlagen umgesetzt.

Büros waren erneut die umsatzstärkste Nutzungsart. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr rund 460 Mio. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert, was einem Anteil von 40 % am Gesamtvolumen entspricht. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres beläuft sich das Ergebnis auf ein Umsatzminus von rund 55 %. Grund dafür ist vor allem die geringe Anzahl großvolumiger Transaktionen von Büroobjekten im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. Bislang fällt allein der Verkauf des „Hamburg Süd Hauses“ im Teilmarkt City im ersten Quartal für rund 155 Mio. € von der Oetker-Gruppe an Union Investment in diese Größenklasse.

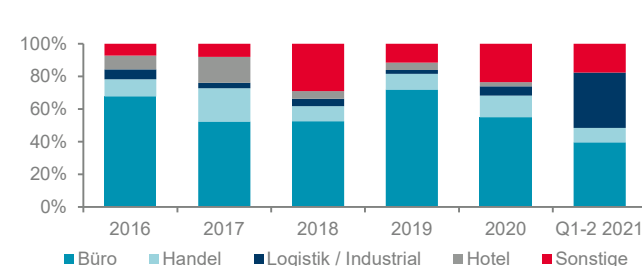
Überdurchschnittlich hoch ist mit einem Umsatzanteil von 34 % das Transaktionsvolumen mit Logistik- und Industrieimmobilien ausgefallen. Insgesamt summieren sich die Verkäufe auf über 390 Mio. €, maßgeblich bestimmt durch den Verkauf des Logistikzentrums „Spectrum“ in östlicher Stadtlage im zweiten Quartal für rund 189 Mio. € von Fiege Logistik an die DWS Group.

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreicht im ersten Halbjahr einen Anteil von rund 9 % beziehungsweise einen Umsatz von 102 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis somit um mehr als die Hälfte eingebrochen (-51 %), Grund dafür ist in erster Linie der Mangel an geeigneten Objekten.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



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

INVESTORENFOKUS LIEGT AUF CORE PRODUKTEN

Risikoarme Investments der Klasse Core und Core+ vereinen über 80 % des gesamten Transaktionsvolumens. Zu den Verkäufen zählen hauptsächlich Büro- und Logistikimmobilien. Die mangelnde Produktverfügbarkeit bremste die Marktaktivitäten und deckelte die Höhe des Transaktionsvolumens. Eine der wenigen Transaktionen im Value-add Bereich im ersten Quartal war der Verkauf der Wintershall Dea Zentrale in der City Nord. Das in den 70iger Jahren für Dea entwickelte Headquarter wurde von Becken mit dem Ziel erworben, die Immobilie zu modernisieren und Wertsteigerungspotentiale auszuschöpfen.

BREITE VERTEILUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS AUF GRÖßENKLASSEN

Großvolumige Transaktionen ab 100 Mio. € und Transaktionen unter 25 Mio. € steuern im ersten Halbjahr 2021 mit 32 % und 28 % ähnlich hohe Anteile zum gesamten Transaktionsvolumen bei. Diese Struktur weist keiner der anderen Märkte unter den Top-7 auf.

BÜRORENDITE WEITERHIN STABIL, STARKE KOMPRESSION BEI LOGISTIK

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in Hamburgs zentralen Lagen liegt seit Anfang 2020 stabil bei 2,80 %, in den peripheren Lagen bei aktuell 3,90 %.

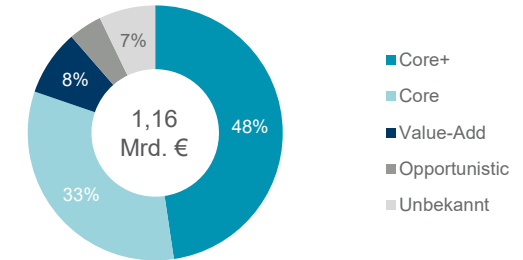
Die Rendite für hochqualitative Logistikimmobilien notiert zum Ende des ersten Halbjahres bei 3,30 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Spitzenrendite um 60 Basispunkte gesunken.

Die Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser steht im Jahresvergleich stabil bei 3,80 %.

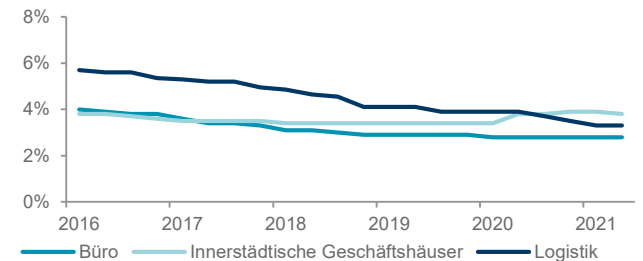
Ausblick

- Die Nachfrage nach nachhaltigen Büroimmobilien unter ESG-Kriterien steigt signifikant.
- Die hohe Nachfrage nach Core Produkten lässt eine leichte Renditekompression für Büroobjekte bis Jahresende erwarten.
- Die Investmentpipeline für das zweite Halbjahr zieht spürbar an, wird jedoch unter dem Vorjahresniveau bleiben.
- Der Nachfrageüberhang bei Core Objekten wird voraussichtlich auch das zweite Halbjahr prägen und das mögliche Transaktionsvolumen ausbremsen, was für das Gesamtjahr ein im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeres Ergebnis erwarten lässt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2021

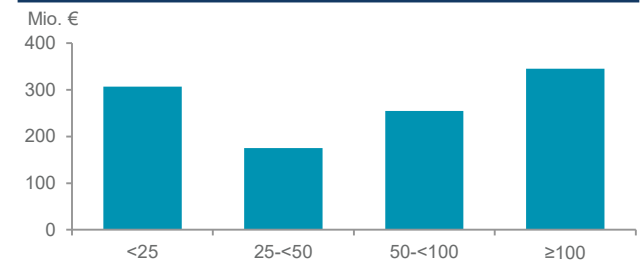


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

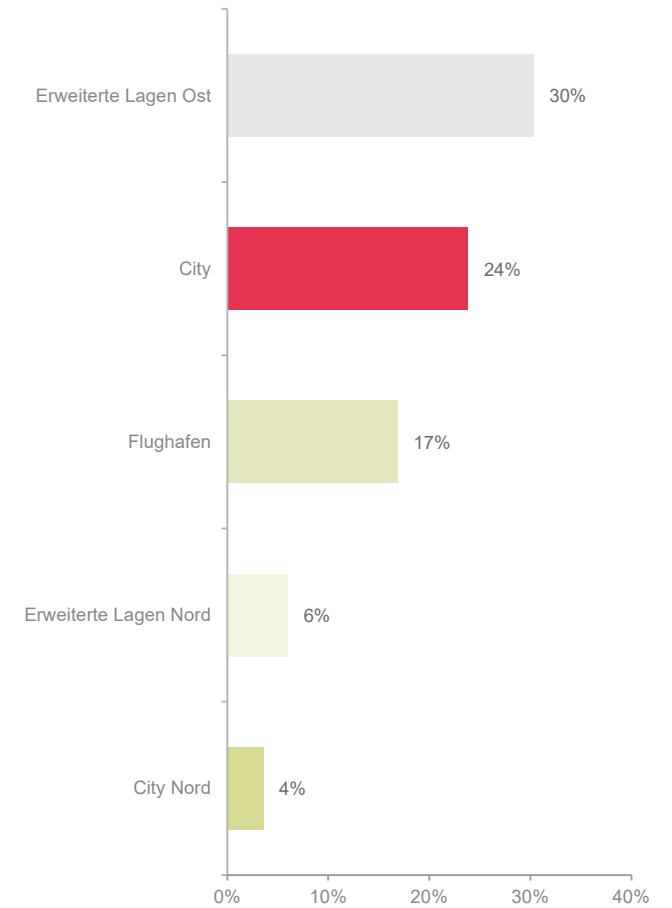
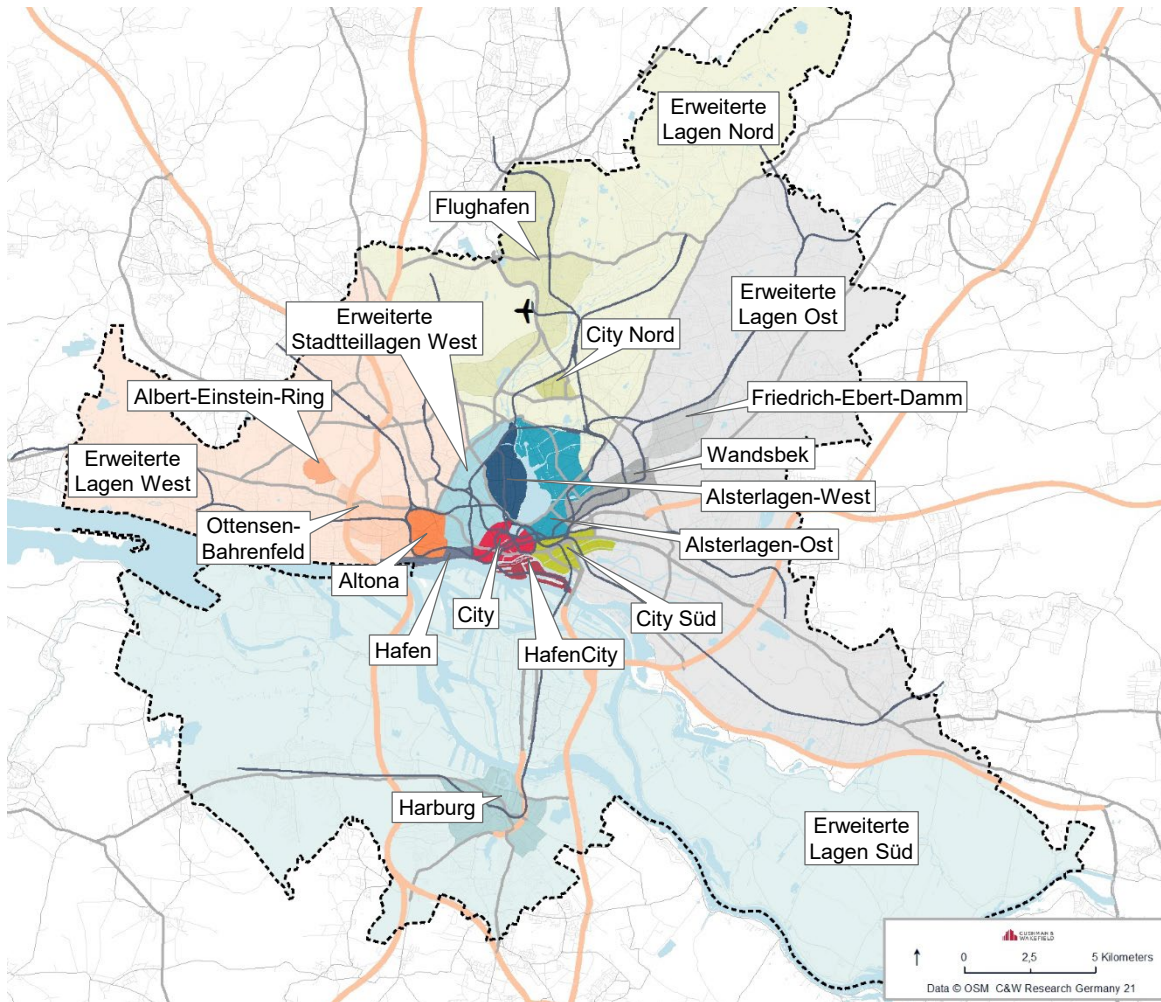
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2021*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE

TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-2 2021



MARKTSTATISTIK Q1-2 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	1,16	40%	9%	34%	10%	2,80%	3,80%	3,30%
Veränderung J/J	-43%	-10 PP	-1 PP	+21 PP	-30 PP	0 bps	0 bps	-60 bps
Top-7 Märkte	12,19	52%	3%	7%	35%	2,84%	3,68%	3,31%
Veränderung J/J	-14%	-14 PP	-6 PP	+3 PP	-3 PP	-11 bps	+2 bps	-60 bps
Deutschland	22,08	43%	10%	16%	38%	2,84%	3,68%	3,31%
Veränderung J/J	-23%	+3 PP	-13 PP	+4 PP	-4 PP	-11 bps	-2 bps	-60 bps

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Spectrum, Amadeus-Stubbe-Straße 10	Q2	Industrial	Erweiterte Lagen Ost	Fiege Logistik / DWS Group	~ 189
Hamburg Süd Headquarter, Willy-Brandt-Straße 59-65	Q1	Büro	City	Oetker Group / Union Investment	~ 155
Campus Stapelwerk, Meiendorfer Straße 205	Q1	Industrial	Erweiterte Lagen Ost	Aurelius / Warburg HIH Invest	~ 75
North 40, Überseering 40	Q1	Büro	City Nord	Wintershall Dea Immobilien / Becken Development	vertraulich

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

Helge Zahrt, MRICS

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

Ursula-Beate Neißer

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