

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**2,01 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**23 %**

Anteil internationales Kapital



**2,80 %**

Bürospitzenrendite, netto



**56 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



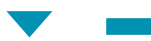
### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**7,0 %**

Arbeitslosenquote Stadt  
Hamburg (Sep. 2021)



**472.900**

Bürobeschäftigte Stadt  
Hamburg (Dez. 2020)



**0,0 %**

EZB-Leitzins  
(Sep. 2021)



**-0,41 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q3 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

### TRANSAKTIONSVOLUMEN HOLT AUF, BÜROOBJEKTE AM UMSATZSTÄRKSTEN

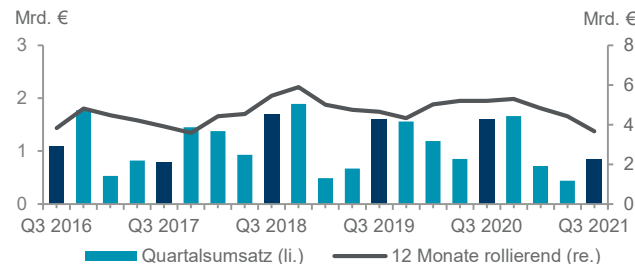
Nach einem vergleichsweise schwachen Halbjahresumsatz (1,16 Mrd. €) zeigte sich der gewerbliche Investmentmarkt Hamburg im 3. Quartal deutlich dynamischer. Das Transaktionsvolumen von rund 845 Mio. € sorgte für eine Neunmonatsbilanz von rund 2,01 Mrd. €. Dennoch bleibt das Ergebnis um 45 % hinter dem starken Vorjahreswert und 36 % hinter dem 5-Jahreschnitt der jeweils ersten neun Monate zurück. Mit rund 35 % des Transaktionsvolumens konzentriert sich das diesjährige Investmentgeschehen bisher größtenteils auf die innerstädtische Lage.

Büros waren die umsatzstärkste Nutzungsart. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen rund 1,1 Mrd. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert, was einem Anteil von 56 % am Gesamtvolumen entspricht. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beläuft sich das Ergebnis auf ein Umsatzminus von rund 45 %. Grund dafür ist vor allem der fortwährende Produktmangel im Core-Segment. Die größte Bürotransaktion, der Verkauf des „Medienzentrums Rotherbaum“ im Teilmarkt Alsterlagen-West im 3. Quartal für rund 170 Mio. € von der Jahr-Gruppe an Values Real Estate, war zugleich die zweitgrößte Transaktion im laufenden Jahr.

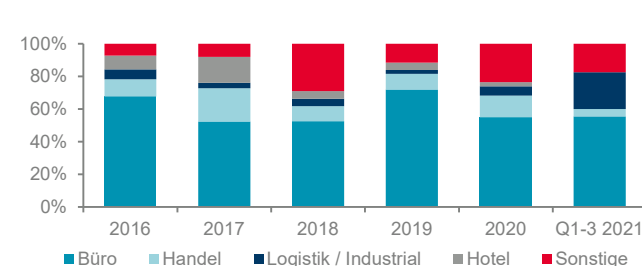
Überdurchschnittlich hoch bleibt das Investoreninteresse an Logistik- und Industrieimmobilien, auf die in der Neunmonatsbilanz mit 452 Mio. € knapp 23 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfielen. Der Vorjahreswert wurde damit um beinahe das Fünffache und der 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten drei Quartale um mehr als das Doppelte übertroffen. Zu dem ungewöhnlich starken Ergebnis hat maßgeblich der Verkauf des Logistikzentrums „Spectrum“ von Fiege Logistik an die DWS Group für rund 189 Mio. € im 2. Quartal beigetragen.

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreicht nach neun Monaten einen Anteil von rund 4 % beziehungsweise einen Umsatz von 88 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis um mehr als 80 % eingebrochen.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

## INVESTOREN ERWEITERN IHRE ANKAUFSPROFILE WIEDER

Risikoarme Investments der Klasse Core und Core+ vereinen beinahe 80 % des gesamten Transaktionsvolumens. Zu den Verkäufen zählen hauptsächlich Büro- und Logistikimmobilien. Die zweite Jahreshälfte zeigt jedoch, dass die Investoren vermehrt auf die sich abzeichnende Erholung am Büromarkt reagieren und wieder häufiger Value-add-Produkte ins Auge fassen. Deren Anteil am Transaktionsvolumen stieg bis Ende des 3. Quartals wieder in den zweistelligen Prozentbereich. Eine der Value-add-Transaktionen war der Verkauf der Wintershall Dea Zentrale in der City-Nord im 1. Quartal. 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. € tragen mit 34 % den größten Anteil zur Neunmonatsbilanz bei. Das schwächste Segment bildet die kleinste Größenklasse mit Transaktionen kleiner als 25 Mio. €. Mit 20 % tragen aber auch Abschlüsse in dieser Kategorie wesentlich zum Transaktionsvolumen bei.

## 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 peripheren Lagen bei aktuell 3,90 %.

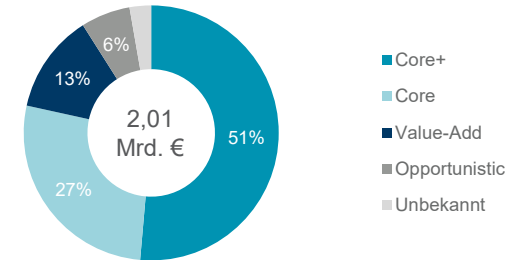
Die Rendite für hochqualitative Logistikimmobilien notiert zum Ende des ersten Halbjahres bei 3,10 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Spitzenrendite um 60 Basispunkte gesunken.

Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser steht im Jahresvergleich stabil bei 3,75 %.

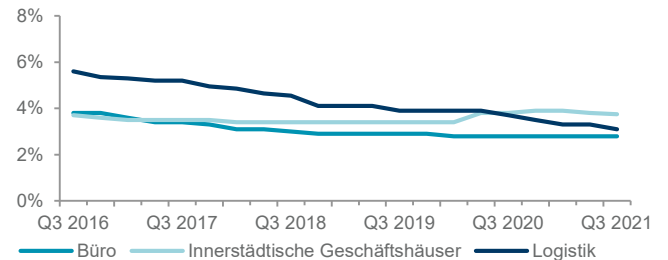
## Ausblick

- Die Nachfrage nach nachhaltigen Büroimmobilien unter ESG-Kriterien steigt signifikant.
- Die hohe Nachfrage nach Core-Produkten lässt eine leichte Renditekompression für Büro- und Logistikobjekte bis Jahresende erwarten.
- Die anziehende Nachfrage und die Erweiterung der Ankaufprofile der Investoren um Value-add- und opportunistische Produkte, lassen ein solides Transaktionsergebnis zum Jahresende erwarten.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2021

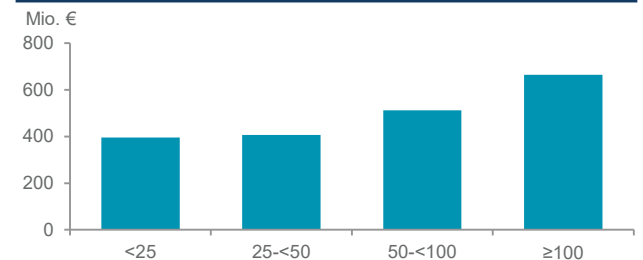


## SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

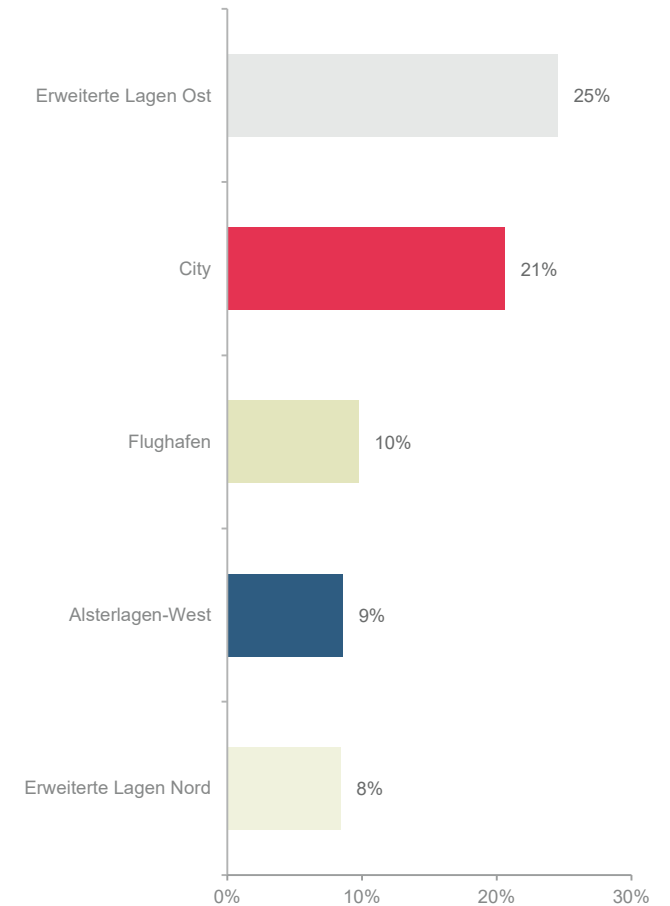
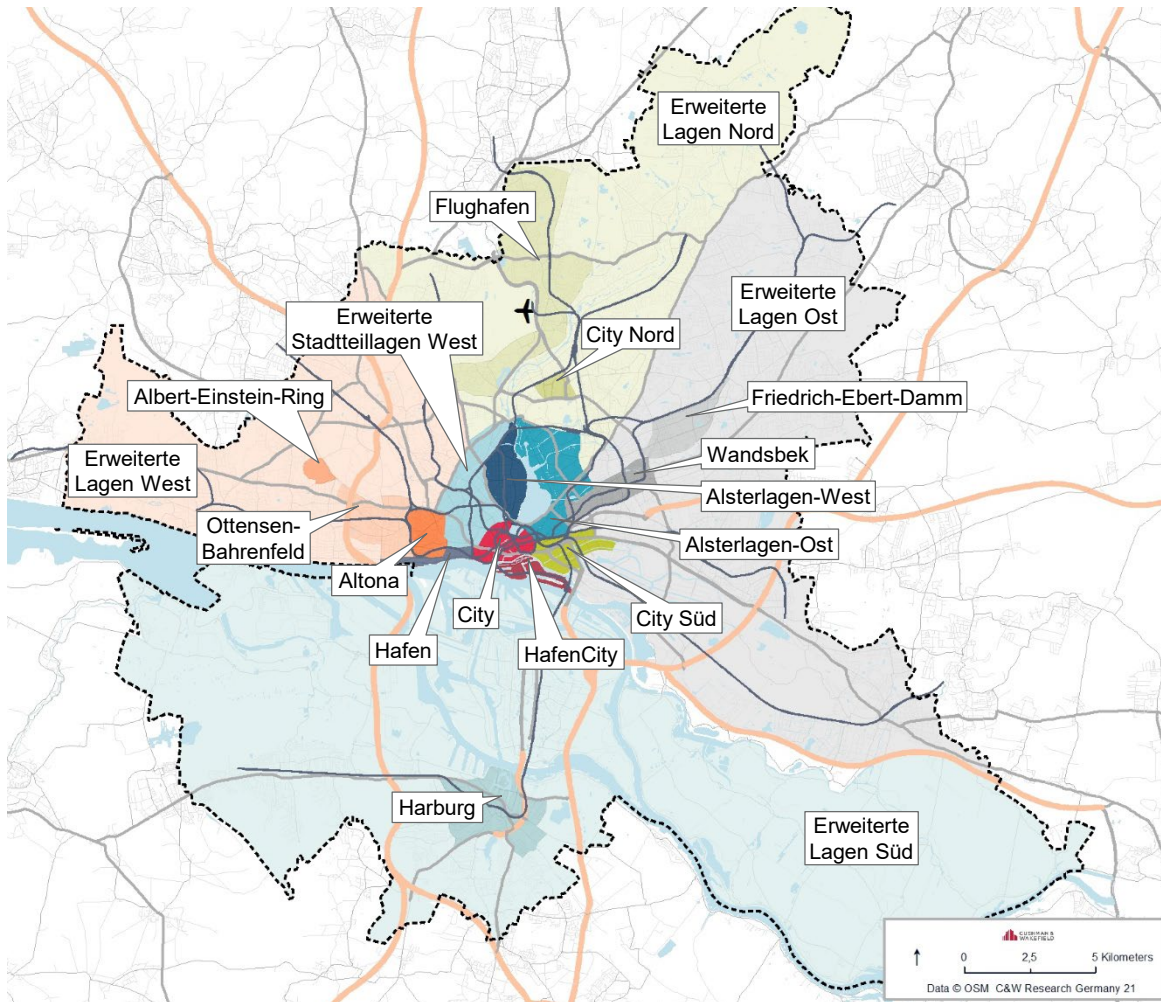
## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2021\*



\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE

## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



\*Q1-3

### MARKTSTATISTIK Q1-3 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	2,01	56%	4%	23%	23%	2,80%	3,75%	3,10%
Veränderung J/J	-45%	+1 PP	-10 PP	+21 PP	-22 PP	0 BPS	-5 BPS	-60 BPS
<b>Top-7 Märkte</b>	<b>21,22</b>	<b>59%</b>	<b>2%</b>	<b>8%</b>	<b>39%</b>	<b>2,80%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,11%</b>
Veränderung J/J	+2%	-1 PP	-8 PP	+3 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>37,89</b>	<b>44%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>37%</b>	<b>2,80%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,11%</b>
Veränderung J/J	-8%	+4 PP	-9 PP	+2 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 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, Amandus-Stubbe-Straße 10	Q2	Industrial	Erweiterte Lagen Ost	Fiege Logistik / DWS Group	~ 189
Medienzentrum Rotherbaum, Rothenbaumchaussee 80	Q3	Büro	Alsterlagen-West	Jahr Gruppe / Values Real Estate	~ 170
Hamburg Süd Headquarter, Willy-Brandt-Straße 59-65	Q1	Büro	City	Oetker Group / Union Investment	~ 155
Generali Office, Norderstraße 101	Q3	Büro	City	Commerz Real / B&L Gruppe	~ 150

#### Marc Rohrer

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

#### Sebastian Becker

Research Analyst  
Tel: +49 40 300 88 11 49  
[sebastian.becker@cushwake.com](mailto:sebastian.becker@cushwake.com)

#### Helge Zahrt, MRICS

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

#### Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany  
Tel: +49 69 50 60 73 140  
[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto: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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©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.