

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**3,03 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**26 %**

Anteil internationales Kapital



**2,70 %**

Bürospitzenrendite, netto



**63 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**6,6 %**

Arbeitslosenquote Stadt  
Hamburg (Dez. 2021)



**474.900**

Bürobeschäftigte Stadt  
Hamburg (Dez. 2021)



**0,0 %**

EZB-Leitzins  
(Dez. 2021)



**-0,28 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q4 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

### KNAPPES ANGEBOT BREMST TRANSAKTIONSVOLUMEN AM HAMBURGER INVESTMENTMARKT

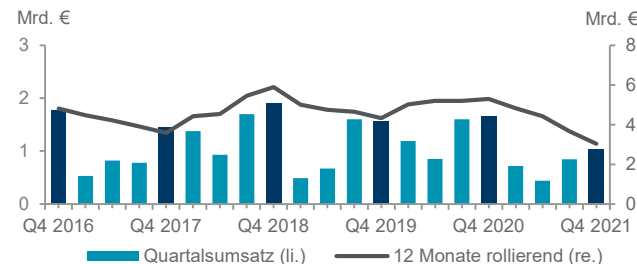
Nach einem schwachen Umsatz im 1. Halbjahr (1,16 Mrd. €) zeigte sich der gewerbliche Investmentmarkt in Hamburg während des 2. Halbjahrs deutlich dynamischer (1,87 Mrd. €). Dies vor allem dank des 4. Quartals, das mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,03 Mrd. € das stärkste Quartal im Jahresverlauf war. Trotzdem blieb das Jahresergebnis 2021 mit 3,03 Mrd. € 43 % unter dem starken Vorjahreswert von 5,3 Mrd. € und 37 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Mit 22 Transaktionen und einem Anteil von 21 % am Transaktionsvolumen setzten sich die östlichen Stadtlagen vor den Teilmarkt City (19 %) an die Spitze.

Insgesamt wurden im Jahresverlauf rund 1,9 Mrd. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert, was einem Büroanteil von knapp 63 % am Investmentvolumen entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr beläuft sich das Ergebnis auf ein Umsatzminus von rund 43 %. Grund ist der Produktmangel im Core-Segment, denn pandemie-bedingt hielten Verkäufer häufig ihre Objekte zurück. Die größte Bürotransaktion und der zweitgrößte Deal am Gesamtmarkt war der Verkauf der Marquard & Bahls Zentrale im Teilmarkt Hafencity an J.P. Morgan Asset Management im 4. Quartal.

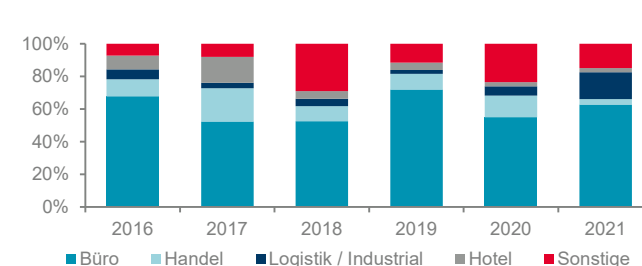
Zweitstärkste Anlageklasse waren mit rund 500 Mio. € oder 17 % des Gesamtvolumens Logistik- und Industrieimmobilien. Damit wurde der Vorjahreswert um über 60 % übertroffen und der 5-Jahresschnitt mehr als verdoppelt. Zu dem ungewöhnlich starken Ergebnis hat maßgeblich der Verkauf des Logistikzentrums Spectrum durch Fiege Logistik an die DWS Group für rund 189 Mio. EUR im 2. Quartal beigetragen.

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreichte mit einem Umsatz von rund 100 Mio. € einen Anteil von gut 3 %. Im Vorjahresvergleich ist das Ergebnis um 86 % eingebrochen.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

## INVESTOREN ERWEITERN IHRE ANKAUFSPROFILE

Im Gesamtjahr 2021 wurden 73 % des Transaktionsvolumens mit Core- und Core-plus-Objekten umgesetzt. Aufgrund des Nachfrageüberhangs und gestützt auf positive Zahlen vom Bürovermietungsmarkt wichen Investoren vermehrt auf Value-add-Produkte aus. Das in diesem Segment umgesetzte Volumen verfünffachte sich vom 1. Halbjahr zum 2. Halbjahr auf rund 490 Mio. €.

Eine der Value-add-Transaktionen war der Verkauf der Wintershall Dea Zentrale in der City-Nord im 1. Quartal. Das in den 1970iger 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

Sechs großvolumige Transaktionen ab 100 Mio. € tragen mit 32 % den größten Anteil zur Jahresbilanz bei. Das schwächste Segment bildet die kleinste Größenklasse mit Transaktionen kleiner als 25 Mio. €. Mit 17 % tragen aber auch Abschlüsse in dieser Kategorie wesentlich zum Transaktionsvolumen bei.

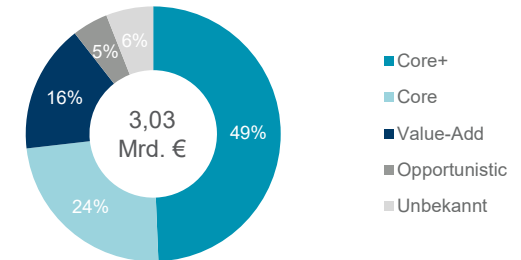
## SPITZENRENDITE FÜR ERSTKLASSIGE BÜRO- UND LOGISTIKOBJEKTE UNTER DRUCK

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 10 Basispunkte auf 2,70 % gesunken, ebenso in den dezentralen Lagen auf 3,90 %. Das starke Investoreninteresse an hochwertigen Logistikobjekten ließ die Spitzenrendite für dieses Segment im Vorjahresvergleich um 50 Basispunkte auf 3,00 % Ende 2021 sinken. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt aktuell bei 3,65 %, was einem Rückgang um 25 Basispunkte im Vorjahresvergleich entspricht.

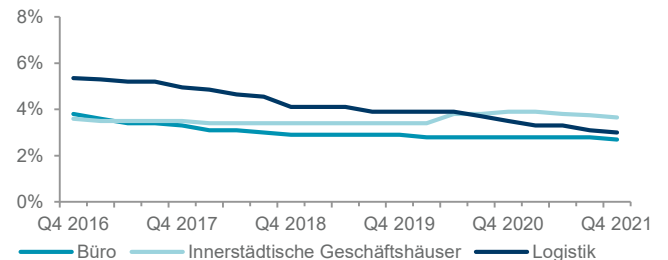
## Ausblick

- Nachhaltigkeitsaspekte rücken verstärkt in den Anlagefokus - die Nachfrage nach ESG-konformen Investments wird deutlich steigen .
- Core und Core-plus wird bei den Investoren erste Priorität behalten.
- Angesichts der hohen Nachfrage nach Core-Produkten ist 2022 mit einer leicht sinkenden Bürositzenrendite zu rechnen.
- Die anziehende Nachfrage und die Erweiterung der Ankaufprofile der Investoren um Value-add- und opportunistische Produkte, lassen für das Jahr 2022 ein gutes Transaktionsvolumen im 5-Jahresdurchschnitt erwarten.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-4 2021

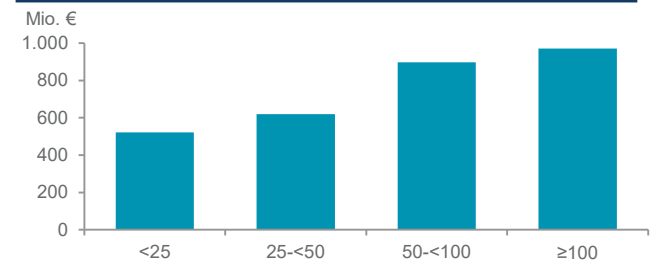


## SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-4 2021\*



\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro





### MARKTSTATISTIK Q1-4 2021

| MARKT               | Transaktionsvolumen (Mrd. €) | Anteil Büroinvestments | Anteil Handelsinvestments | Anteil Industrialinvestments | Anteil internationales Kapital | Spitzenrendite Büro* | Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser* | Spitzenrendite Logistik* |
|---------------------|------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|---|--------------------------|
| Hamburg             | 3,03                         | 63%                    | 3%                        | 17%                          | 26%                            | 2,70%                | 3,65%                                       | 3,00%                    |
| Veränderung J/J     | -43%                         | +8 PP                  | -10 PP                    | +11 PP                       | -18 PP                         | -10 BPS              | -25 BPS                                     | -50 BPS                  |
| <b>Top-7-Märkte</b> | <b>34,58</b>                 | <b>65%</b>             | <b>2%</b>                 | <b>7%</b>                    | <b>44%</b>                     | <b>2,76%</b>         | <b>3,51%</b>                                | <b>3,01%</b>             |
| Veränderung J/J     | +10%                         | 0 PP                   | -6 PP                     | +2 PP                        | +4 PP                          | -13 BPS              | -27 BPS                                     | -48 BPS                  |
| <b>Deutschland</b>  | <b>60,06</b>                 | <b>46%</b>             | <b>12%</b>                | <b>15%</b>                   | <b>38%</b>                     | <b>2,76%</b>         | <b>3,51%</b>                                | <b>3,01%</b>             |
| Veränderung J/J     | +3%                          | +1 PP                  | -6 PP                     | +3 PP                        | -3 PP                          | -13 BPS              | -27 BPS                                     | -48 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          |
| Marquard & Bahls Zentrale, Koreastraße 7           | Q4      | Büro             | HafenCity            | Marquard & Bahls / J.P. Morgan Asset Management | vertraulich    |

#### 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.

©2022 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.