

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

1,81 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



83 %

Anteil internationales Kapital



2,65 %

Bürospitzenrendite, netto



86 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

6,7 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Mär. 2022)



475.300

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Mär. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2022)



0,10 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2022)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

REKORDERGEBNIS AM HAMBURGER IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DURCH ALSTRIA-ÜBERNAHME

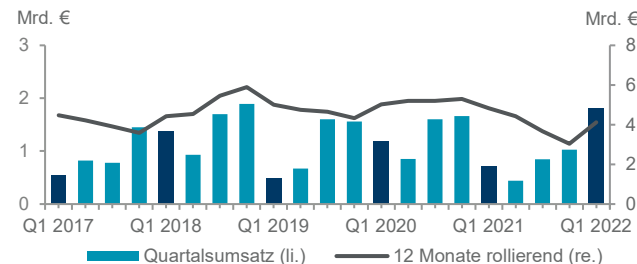
Im 1. Quartal 2022 erreichte der Hamburger Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 1,81 Mrd. € und damit ein Allzeithoch für ein erstes Quartal. Das Volumen des 5-Jahresdurchschnitts für erste Quartale wurde mit dem Ergebnis verdoppelt, der Wert des Vorjahresquartals wurde sogar beinahe um das Dreifache übertroffen. Maßgeblicher Treiber ist die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management. Allein mit diesem Portfolio wechselten mehr als 30 Objekte in Hamburg im Wert von rund 1,5 Mrd. € den Eigentümer. Der übrige Umsatz von 305 Mio. € fällt deutlich niedriger aus und läge, allein gerechnet, rund 58 % unter dem Wert des Vorjahresquartals. Mit 39 % des Transaktionsvolumens lag ein Schwerpunkt des Investmentgeschehens auf dem Teilmarkt Innenstadt. Dazu trugen vier Objekte aus dem alstria-Portfolio mit einem Wert von jeweils mehr als 100 Mio. € wesentlich bei.

Büroimmobilien waren im 1. Quartal die am stärksten gehandelte Anlageklasse. Insgesamt wurden rund 1,6 Mrd. € in Büroobjekte und -projektentwicklungen investiert, was einem Anteil von 86 % am Investmentvolumen entspricht. Der besonders hohe Anteil begründet sich ebenfalls mit dem alstria-Portfolio, das vollständig in diese Assetklasse einfließt. Das teuerste Objekt war das Bürogebäude am Alten Steinweg 4, das mit einem Wert von rund 155 Mio. € Teil der alstria-Portfolio-Transaktion war.

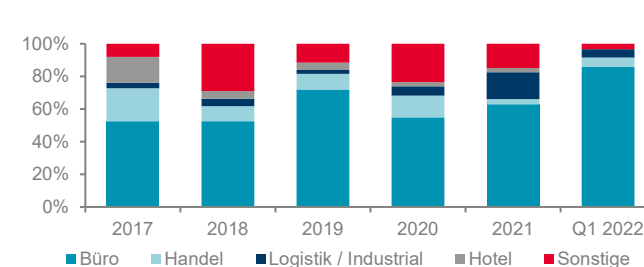
Zweitstärkste Anlageklasse waren mit rund 100 Mio. € oder 6 % des Gesamtvolumens Handelsimmobilien. Damit wurde der Vorjahreswert um 54 % übertroffen und das Ergebnis liegt wieder auf dem Niveau des 5-Jahresschnitts für erste Quartale.

Im Vorjahresvergleich deutlich schlechter abgeschnitten hat die Anlageklasse Logistik- und Industrieimmobilien. Mit rund 95 Mio. € oder 5 % des Gesamtvolumens liegt das Ergebnis zwar noch 19 % über dem 5-Jahresschnitt für erste Quartale, jedoch 40 % unter dem Wert des Vorjahresquartals.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

CORE- UND CORE-PLUS OBJEKTE BLEIBEN IM FOKUS DER INVESTOREN

Im 1. Quartal 2022 wurden 89 % des Transaktionsvolumens mit Core- und Core-plus-Objekten umgesetzt. Der hohe Anteil spiegelt zwar das hohe Investoreninteresse an dieser Risikoklasse wider, begründet sich jedoch damit, dass nahezu 90 % der Objekte aus dem alstria-Portfolio in diese Risikoklassen einzuordnen ist. Um das alstria-Portfolio bereinigt, liegt der Anteil dennoch bei 86 %. Aufgrund des Nachfrageüberhangs wichen Investoren vermehrt auf Value-add-Produkte aus und hoben diese Risikoklasse auf einen Anteil von 11 % am Transaktionsvolumen.

BREITE VERTEILUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS AUF GRÖßENKLASSEN

Wird das alstria-Portfolio in Einzelobjekte aufgeteilt, trug die Größenklasse ab 100 Mio. € mit fünf Bürogebäuden, die alle Teil des alstria-Portfolios waren, den größten Anteil (36 %) zum Transaktionsvolumen des 1. Quartals bei. Das schwächste Segment bildet die kleinste Größenklasse mit Transaktionen kleiner als 25 Mio. €. Mit 19 % des Transaktionsvolumens aber 53 % der Objektanzahl tragen auch Abschlüsse in dieser Kategorie wesentlich zum Transaktionsvolumen bei.

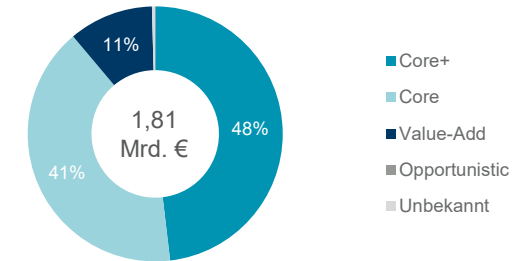
SPITZENRENDITEN FÜR ERSTKLASSIGE BÜRO- UND LOGISTIKOBJEKTE BLEIBEN UNTER DRUCK

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 15 Basispunkte auf 2,65 % gesunken. Das anhaltende Investoreninteresse an hochwertigen Logistikobjekten ließ die Spitzenrendite für dieses Segment im Vorjahresvergleich um 30 Basispunkte auf 3,00 % sinken. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt aktuell bei 3,60 %. Dies entspricht einem Rückgang um 30 Basispunkte im Vorjahresvergleich.

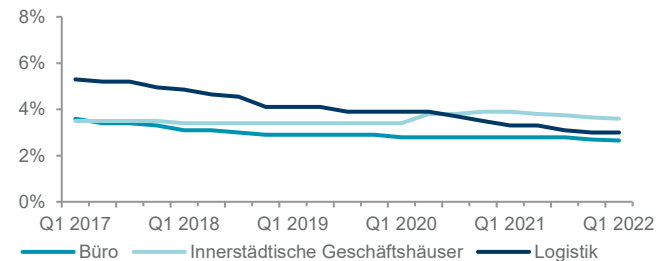
Ausblick

- Nachhaltigkeitsaspekte rücken weiterhin verstärkt in den Anlagefokus - die Nachfrage nach ESG-konformen Investments wird deutlich steigen.
- Core und Core-plus wird bei den Investoren erste Priorität behalten.
- Im Laufe des Jahres dürften sich die bereits gestiegenen Finanzierungskosten, das voraussichtlich anziehende Niveau des EZB-Leitzins und stark gestiegene Baukosten zunehmend hemmend auf weitere Preisanstiege in einigen Produktklassen auswirken.
- Die gestiegene Nachfrage und die Produkte, die aufgrund von ESG-konformen Neuausrichtungen auf den Markt kommen, lassen für das Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen im 5-Jahresdurchschnitt erwarten.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2022

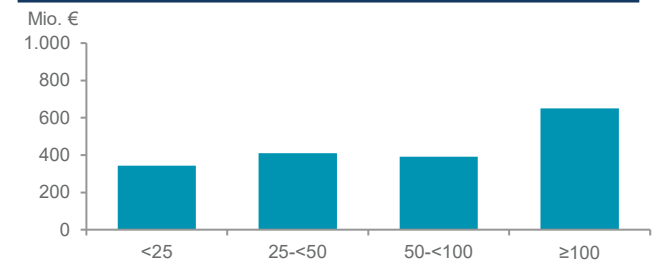


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



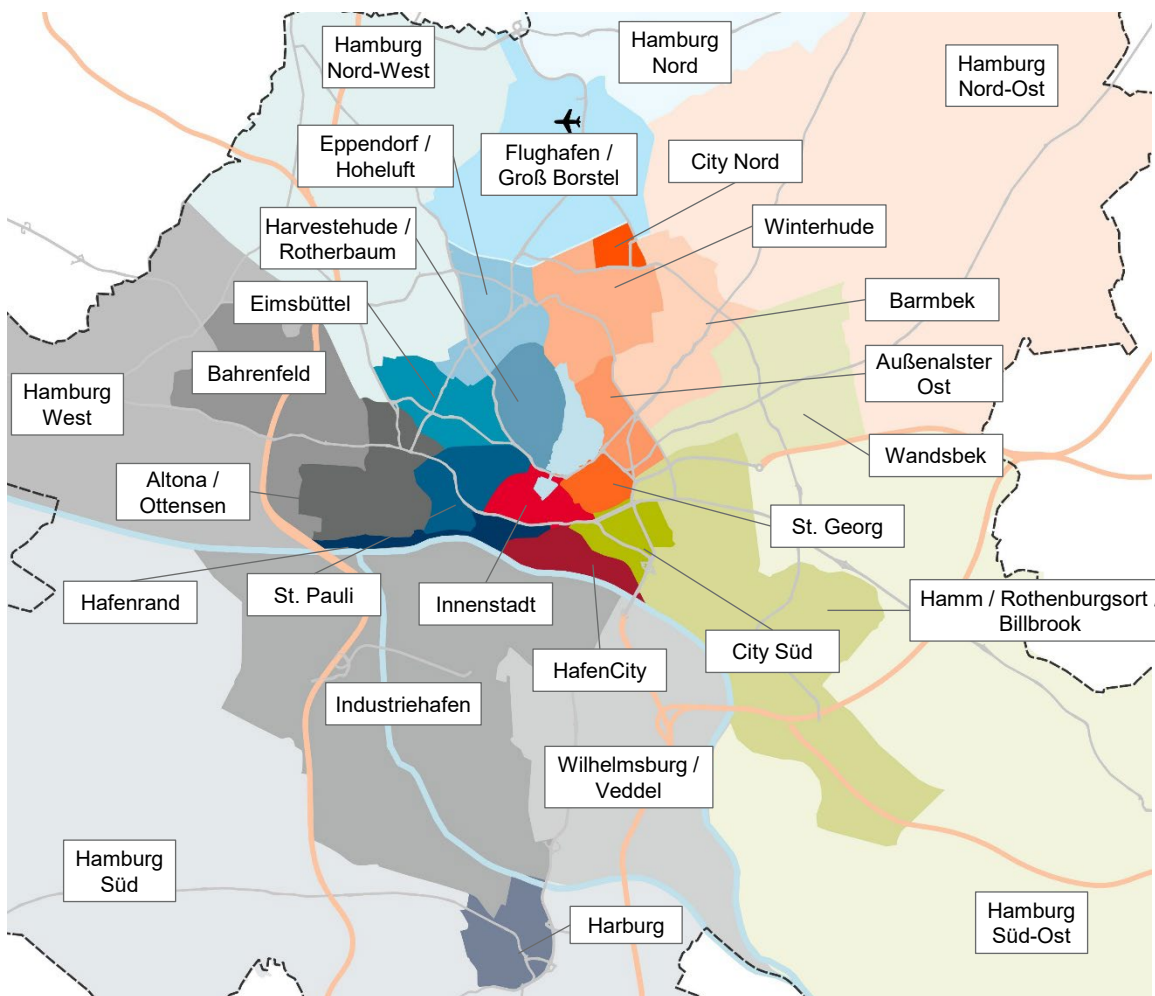
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2022*

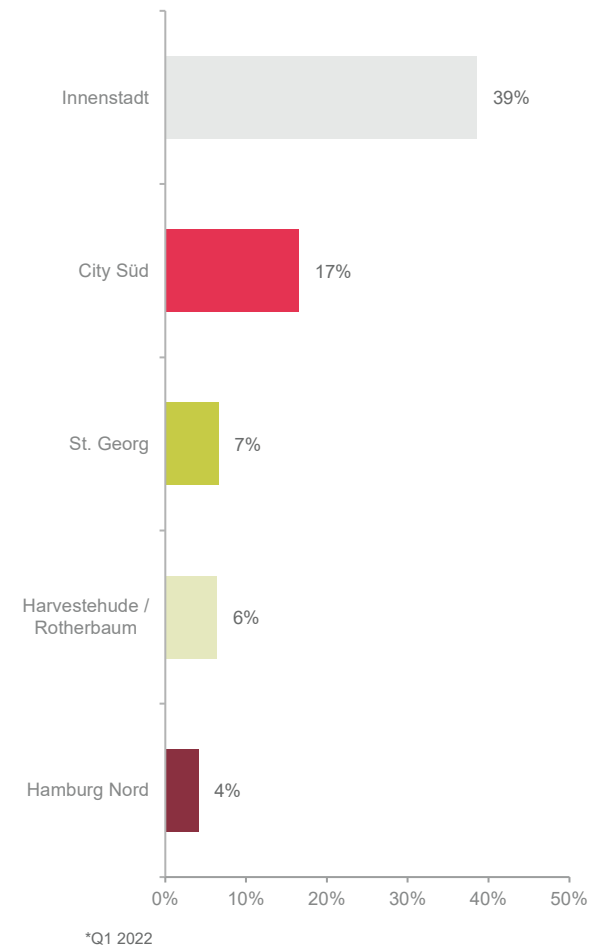


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5-TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



MARKTSTATISTIK Q1 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	1,81	86%	6%	5%	83%	2,65%	3,60%	3,00%
Veränderung J/J	+151%	+29 PP	-3 PP	-17 PP	+78 PP	-15 BPS	-30 BPS	-30 BPS
Top-7-Märkte	9,74	77%	3%	9%	66%	2,74%	3,46%	3,01%
Veränderung J/J	+143%	+24 PP	-4 PP	-2 PP	+41 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS
Deutschland	18,24	52%	12%	21%	49%	2,74%	3,46%	3,01%
Veränderung J/J	+91%	+18 PP	-1 PP	+1 PP	+21 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Übernahme alstria office REIT-AG: Teilportfolio Hamburg (34 Objekte)	Q1	Büro	Mehrere	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~ 1.500
Krohnstieg Center / Krohnstieg 41-43	Q1	Handel	Hamburg Nord	HBB / Ampega	~ 65
Peute Dock / Oberwerder Damm 21	Q1	Industrial	Wilhelmsburg / Veddel	Family Value / Deutsche Immobilien-AG	~ 45
Wohn- und Geschäftshaus / Grindelallee 40-44	Q1	Mischnutzung	Harvestehude / Rotherbaum	HIPE / Real IS AG	~ 35

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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit 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.