

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**2,28 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**80 %**

Anteil internationales Kapital



**2,90 %**

Bürospitzenrendite, netto



**72 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**6,7 %**

Arbeitslosenquote Stadt  
Hamburg (Jun. 2022)



**488.000**

Bürobeschäftigte Stadt  
Hamburg (Jun. 2022)



**0,0 %**

EZB-Leitzins  
(Jun. 2022)



**0,99 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q2 2022)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

### STIEGENDE FINANZIERUNGSKOSTEN BREMSEN DEN HAMBURGER INVESTMENTMARKT

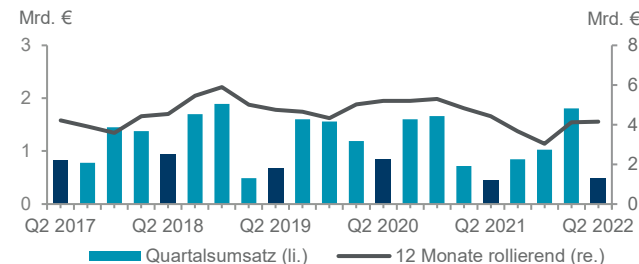
Im 1. Halbjahr 2022 erreichte der Hamburger Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 2,28 Mrd. €. Das Volumen des 5-Jahresdurchschnitts für erste Halbjahre wurde mit dem Ergebnis um 42 % übertroffen, der Wert des Vorjahreshalbjahres wurde sogar verdoppelt. Maßgeblicher Treiber war die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management im 1. Quartal. Allein mit diesem Portfolio wechselten in Hamburg Objekte im Wert von knapp 1,5 Mrd. € den Eigentümer. Der übrige Umsatz von 811 Mio. € läge, allein gerechnet, rund 30 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums sowie 49 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt der ersten Halbjahre von 1,6 Mrd. €. Mit 39 % des Transaktionsvolumens lag ein Schwerpunkt des Investmentgeschehens auf dem Teilmarkt Innenstadt. Dazu trugen vier Objekte aus dem alstria-Portfolio sowie der Verkauf des Kaufhauses „Klöpferhaus“, mit einem Wert von jeweils mehr als 100 Mio. €, wesentlich bei.

Büroobjekte und Büroentwicklungsprojekte waren im 1. Halbjahr mit einem Volumen von insgesamt 1,64 Mrd. € die dominierende Assetklasse. Dies entspricht einem Anteil von 72 % am Investitionsvolumen. Das teuerste Objekt war das Bürogebäude am Alten Steinweg 4, das bereits im 1. Quartal als Teil der alstria-Übernahme mit einem Einzelwert von 155 Mio. € den Eigentümer wechselte.

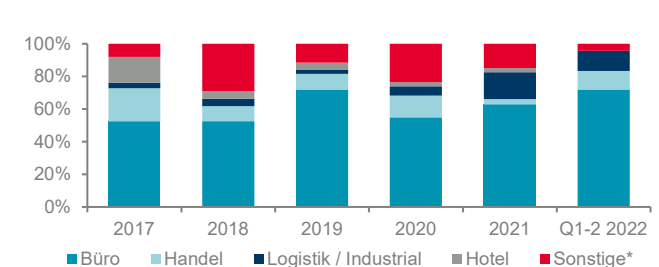
Zweitstärkste Anlageklasse waren mit rund 280 Mio. € oder einem Anteil von 12 % Logistik- und Industrieimmobilien. Damit wurde der hohe Vorjahreswert von 441 Mio. € zwar um 37 % unterschritten, im Vergleich zum 5-Jahreschnitt der ersten Halbjahre stellt das Ergebnis jedoch ein Plus von 85 % dar.

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreichte mit einem Umsatz von rund 260 Mio. € einen Anteil von gut 11 %. Der schwache Vorjahreswert wurde damit verdreifacht und auch der 5-Jahresdurchschnitt der ersten Halbjahre wurde um 74 % übertroffen.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

### CORE- UND CORE-PLUS OBJEKTE IM FOKUS, VALUE-ADD ANTEIL ZWEISTELLIG

Auch über das 1. Halbjahr 2022 zeichnete sich, mit 83 % des Transaktionsvolumens, ein Investorenfokus auf Core- und Core-plus-Objekte ab. Der hohe Anteil spiegelt zwar das hohe Interesse an dieser Risikoklasse wider, begründet sich jedoch damit, dass nahezu 90 % der Objekte aus dem alstria-Portfolio in diese Risikoklassen einzuordnen sind. Um das alstria-Portfolio bereinigt, liegt der Anteil bei 70 %.

Aufgrund des Nachfrageüberhangs wichen Investoren wieder vermehrt auf Value-add-Produkte aus und hoben diese Risikoklasse auf einen Anteil von 16 % am Transaktionsvolumen. Vor einem Jahr lag der Anteil noch im einstelligen Prozentbereich.

### BREITE VERTEILUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS AUF GRÖßENKLASSEN

Wird das alstria-Portfolio in Einzelobjekte aufgeteilt, trug die Größenklasse ab 100 Mio. € mit sieben Bürogebäuden, von denen fünf Teil des alstria-Portfolios waren, den größten Anteil (44 %) zum Transaktionsvolumen des 1. Halbjahres bei. Mit einem Anteil von 17 % in den Größenklassen unter 25 Mio. € sowie zwischen 50 und 100 Mio. € und einem Anteil von 22 % zwischen 25 und 50 Mio. €, verteilt sich der Rest des Transaktionsvolumens verhältnismäßig homogen.

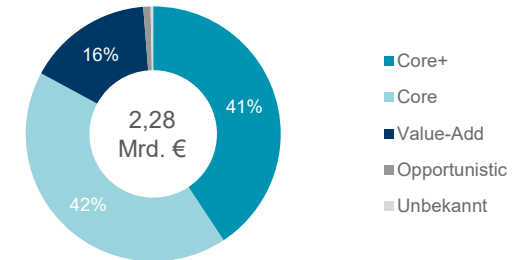
### LANGE PHASE DER RENDITEKOMPRESSION BEI BÜROIMMOBILIEN VORÜBER

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 10 Basispunkte auf 2,90 % gestiegen, im Vergleich zu Q1 sogar um 25 Basispunkte. Die Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien beträgt aktuell 3,60 % und bleibt damit im Vergleich zum 1. Quartal 2022 stabil. Für erstklassige Logistikimmobilien notiert die Spitzenrendite bei 3,10 %, was im Vergleich zum 1. Quartal einem Anstieg um 10 Basispunkte entspricht. Im Vorjahresvergleich sinken die Spitzenrenditen für Handel und Logistik um 20 Basispunkte.

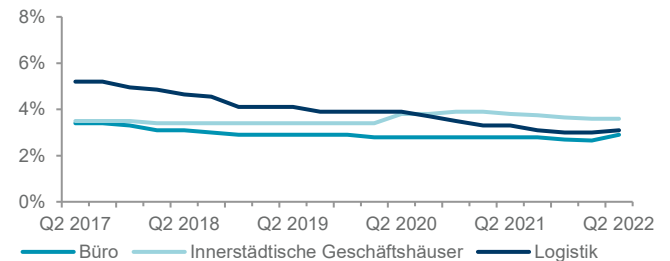
### Ausblick

- Wenngleich Value-add an Bedeutung gewinnt, Core und Core-plus wird bei den Investoren erste Priorität behalten.
- Unter Berücksichtigung des angekündigten Ausstiegs der Europäischen Zentralbank aus der aktuellen Geldpolitik ist im weiteren Jahresverlauf nicht mit einer Entspannung auf den Finanzmärkten zu rechnen. Von weiter ansteigenden Spitzenrenditen ist deshalb auszugehen.
- Steigende Finanzierungskosten wirken sich dämpfend auf die Kaufpreise aus, sodass sich der Markt unter den teilweise noch nie dagewesenen Umständen zunächst neu finden muss. Im 2. Halbjahr sollte sich daraufhin das Angebot erhöhen und der Markt sollte, auch durch den nach wie vor vorhandenen Anlagedruck der Investoren, wieder Fahrt aufnehmen.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2022

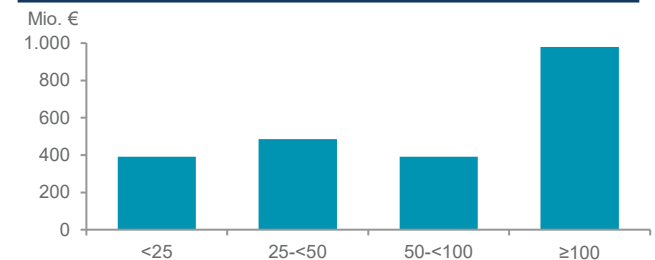


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



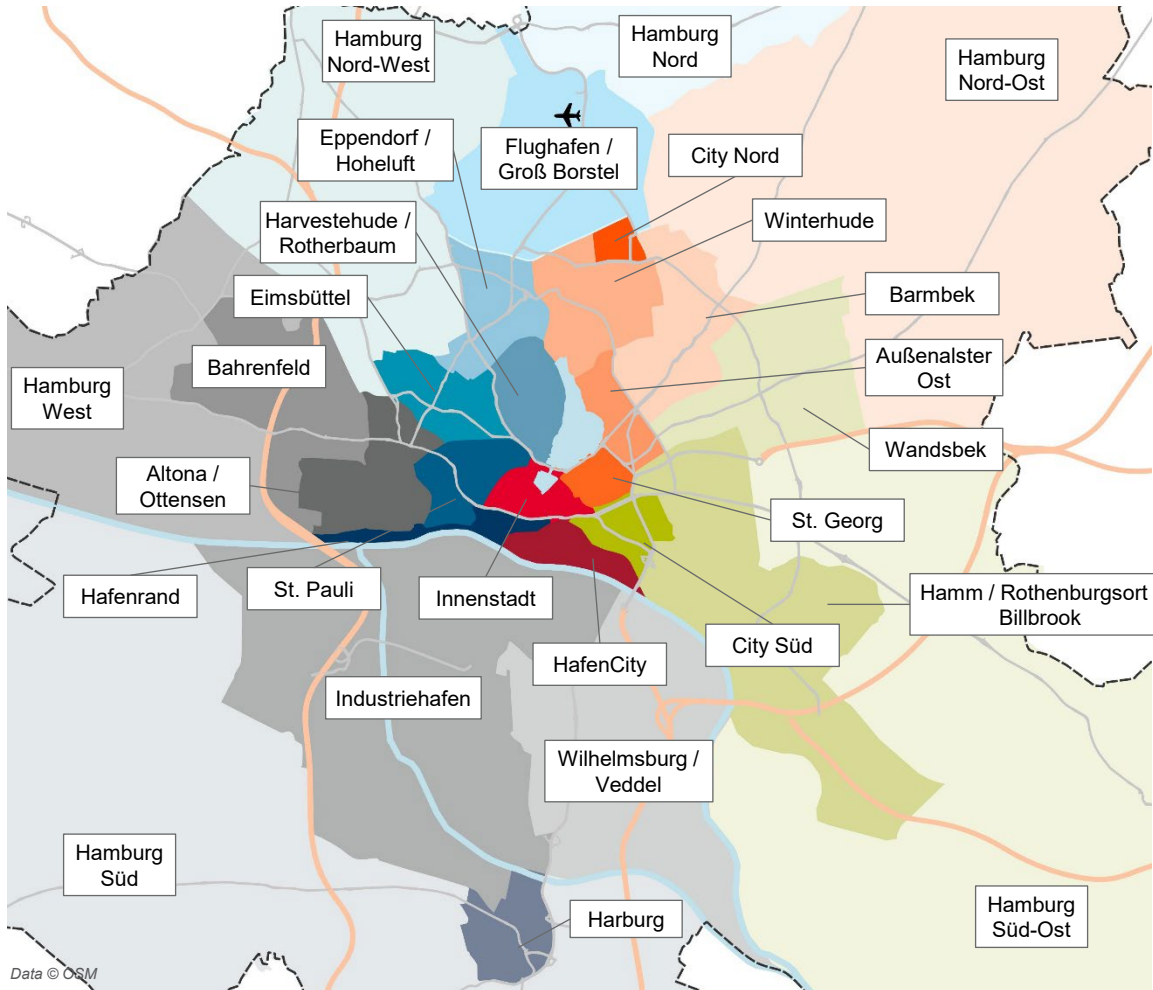
\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2022\*

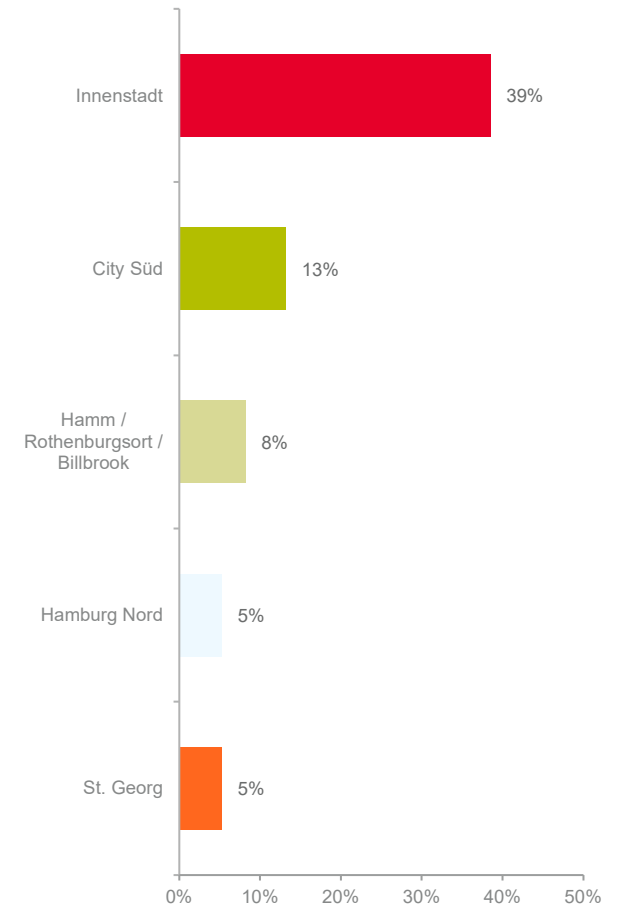


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

### ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



### TOP-5-TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



\*Q1-2 2022

### MARKTSTATISTIK Q1-2 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	2,28	72%	11%	12%	80%	2,90%	3,60%	3,10%
Veränderung J/J	+97%	+32 PP	+4 PP	-26 PP	+70 PP	+10 BPS	-20 BPS	-20 BPS
<b>Top-7-Märkte</b>	<b>14,66</b>	<b>65%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>61%</b>	<b>2,99%</b>	<b>3,46%</b>	<b>3,11%</b>
Veränderung J/J	+14%	+13 PP	+1 PP	+4 PP	+19 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>27,67</b>	<b>44%</b>	<b>13%</b>	<b>21%</b>	<b>48%</b>	<b>2,99%</b>	<b>3,46%</b>	<b>3,11%</b>
Veränderung J/J	+25%	+1 PP	+3 PP	+5 PP	+11 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 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
Logistik- und Distributionszentrum / Rungedamm 38	Q2	Industrial	Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	ADF Asset Management / Ivanhoé Cambridge	~ 170
Klöpferhaus / Mönckebergstraße 3	Q2	Handel	Innenstadt	Württembergische Lebensversicherung / Tishman Speyer	~ 160
Kronstiege Center / Kronstiege 41-43	Q1	Handel	Hamburg Nord	HBB / Ampega	~ 65

#### 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 Consultant  
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 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](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.