

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

3,55 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



58 %

Anteil internationales Kapital



3,15 %

Bürospitzenrendite, netto



62 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

7,0 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Sep. 2022)



486.000

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Sep. 2022)



1,25 %

EZB-Leitzins
(Sep. 2022)



1,35 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q3 2022)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

STARKES UMSATZERGEBNIS DURCH ÜBERNAHMEN UND BETEILIGUNGEN

Von Januar bis Ende September 2022 erreichte der Hamburger Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 3,55 Mrd. €. Der Vorjahreswert sowie das Volumen des 5-Jahresdurchschnitts für erste drei Quartale wurde mit dem Ergebnis um 77 % bzw. um 22 % übertroffen. Mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens (rund 1,9 Mrd. €) entfällt auf Übernahmen und Beteiligungen wie beispielsweise die Übernahme von Alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management im 1. Quartal oder die 25%-Beteiligung der Commerz Real am „Elbtower“ im 3. Quartal. Klassische Verkäufe von Objekten und Grundstücken summieren sich auf rund 1,6 Mrd. €.

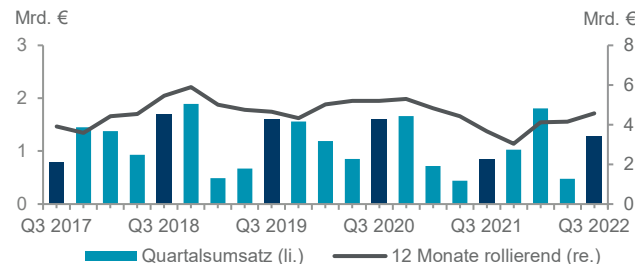
Mit 25 % des Transaktionsvolumens lag der Schwerpunkt des Investmentgeschehens im laufenden Jahr bisher auf dem Teilmarkt Innenstadt. Dazu trugen vier Objekte aus dem Alstria-Portfolio sowie der Verkauf des „Klöpferhauses“ im 2. Quartal mit einem Wert von jeweils mehr als 100 Mio. € wesentlich bei.

Büroobjekte und Büroprojektentwicklungen waren mit einem Volumen von 2,2 Mrd. € bis zum Ende des 3. Quartals die dominierende Assetklasse. Dies entspricht einem Anteil von 62 % am Investitionsvolumen. Die größte Bürotransaktion, der Verkauf des „Alten Fernmeldeamts“ im Teilmarkt Harvestehude / Rotherbaum im 3. Quartal für rund 400 Mio. € von Peakside Capital an Values Real Estate, war zugleich die größte Einzeltransaktion im laufenden Jahr.

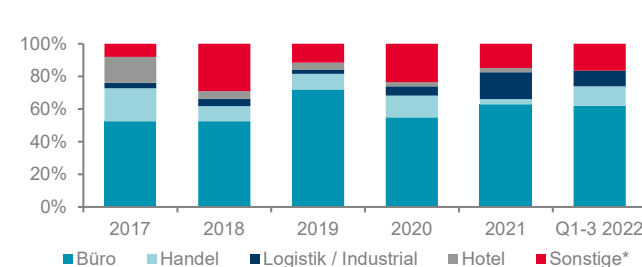
Zweitstärkste Anlageklasse waren mit rund 420 Mio. € und einem Anteil von 12 % Handelsimmobilien. Der schwache Vorjahreswert von 88 Mio. € wurde damit mehr als verdreifacht und auch der 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten drei Quartale wurde um 54 % übertroffen. Zu dem starken Ergebnis hat maßgeblich der Verkauf des Kaufhauses „Klöpferhaus“ beigetragen.

Drittstärkste Anlageklasse waren mit rund 340 Mio. € und einem Anteil von 10 % Logistik- und Industrieimmobilien. Damit wurde der hohe Vorjahreswert von rund 450 Mio. € zwar um 25 % unterschritten, im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten neun Monate stellt das Ergebnis aber ein Plus von 87 % dar.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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



KONZENTRATION DER INVESTMENTS IM CORE- UND CORE-PLUS-SEGMENT

In den Monaten Januar bis September wurden 86 % des Transaktionsvolumens mit dem Verkauf von Core- und Core-plus-Objekten umgesetzt. Der hohe Anteil an dieser Risikoklassen spiegelt das große Interesse von Investoren an qualitativ hochwertige Gebäude in guten Lagen wider.

Auf risikoreichere Investments der Kategorie Value-Add entfällt mit 11 % des Transaktionsvolumens ein geringerer Anteil. Die Nachfrage nach Value-Add-Objekten ist zwar hoch, allerdings fehlt dem Markt das Angebot. Hinzukommend sind Investments in diesem Segment im Kontext der Gemengelage auf den Finanzmärkten mit Unsicherheiten behaftet, was die Preisfindung erschwert.

GROßE ABSCHLÜSSE DOMINIEREN DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN

Die Größenklasse ab 100 Mio. € trug mit zehn Bürogebäuden, von denen fünf Teil des Alstria-Portfolios waren, den größten Anteil (53 %) zum Transaktionsvolumen der ersten neun Monate bei. Mit einem Anteil von 19 % in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. €, 15 % zwischen 25 und 50 Mio. € und 13 % in der Größenklasse unter 25 Mio. €, verteilt sich der Rest des Transaktionsvolumens absteigend nach Größenklassen.

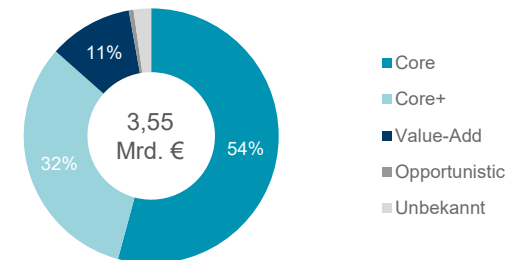
RENDITEN STEIGEN WEITER

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 35 Basispunkte auf 3,15 % gestiegen. Die Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien beträgt aktuell 3,70 %. Sie ist im Vergleich zum Vorquartal um 10 Basispunkte gestiegen, liegt aber im Vorjahresvergleich 5 Basispunkte niedriger. Für erstklassige Logistik-Immobilien notiert die Spitzenrendite bei 3,60 %, was im Vergleich zum 3. Quartal 2021 einem Anstieg um 50 Basispunkte entspricht.

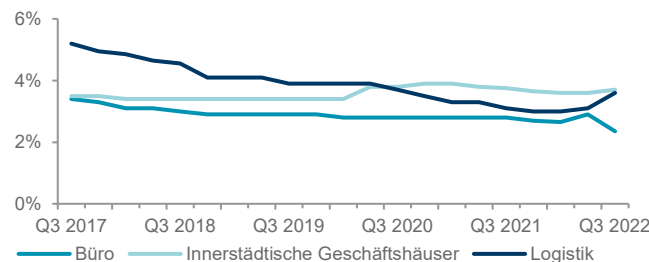
Ausblick

- Die durch die Zinswende ausgelösten Unsicherheiten erschweren die Preisfindung. Wenn die EZB den Leitzins, wie zu erwarten, weiter erhöht, wird auch das 4. Quartal von Unsicherheiten geprägt sein und ein Jahresendspurt im klassischen Sinne ausbleiben.
- Im 4. Quartal ist nicht mit einer Entspannung auf den Finanzmärkten zu rechnen, weshalb von weiter ansteigenden Spitzenrenditen für Büroimmobilien auszugehen ist.
- Die aktuell verfügbare Liquidität für Anlagen in Hamburger Büroimmobilien wird sich bis zum Jahresende zunehmend auf risikoaverse Assets und in Größenklassen bis ca. 20 Mio. € (privates / semi-institutionelles Segment) und bis zu ca. 80 Mio. € (institutionelles Segment) konzentrieren.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2022

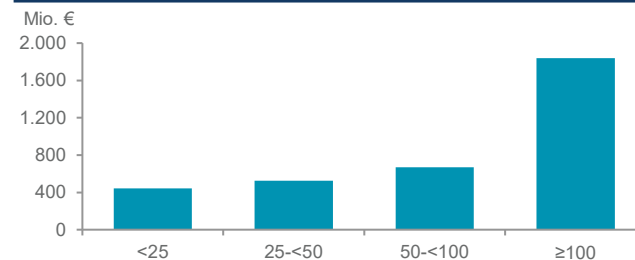


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



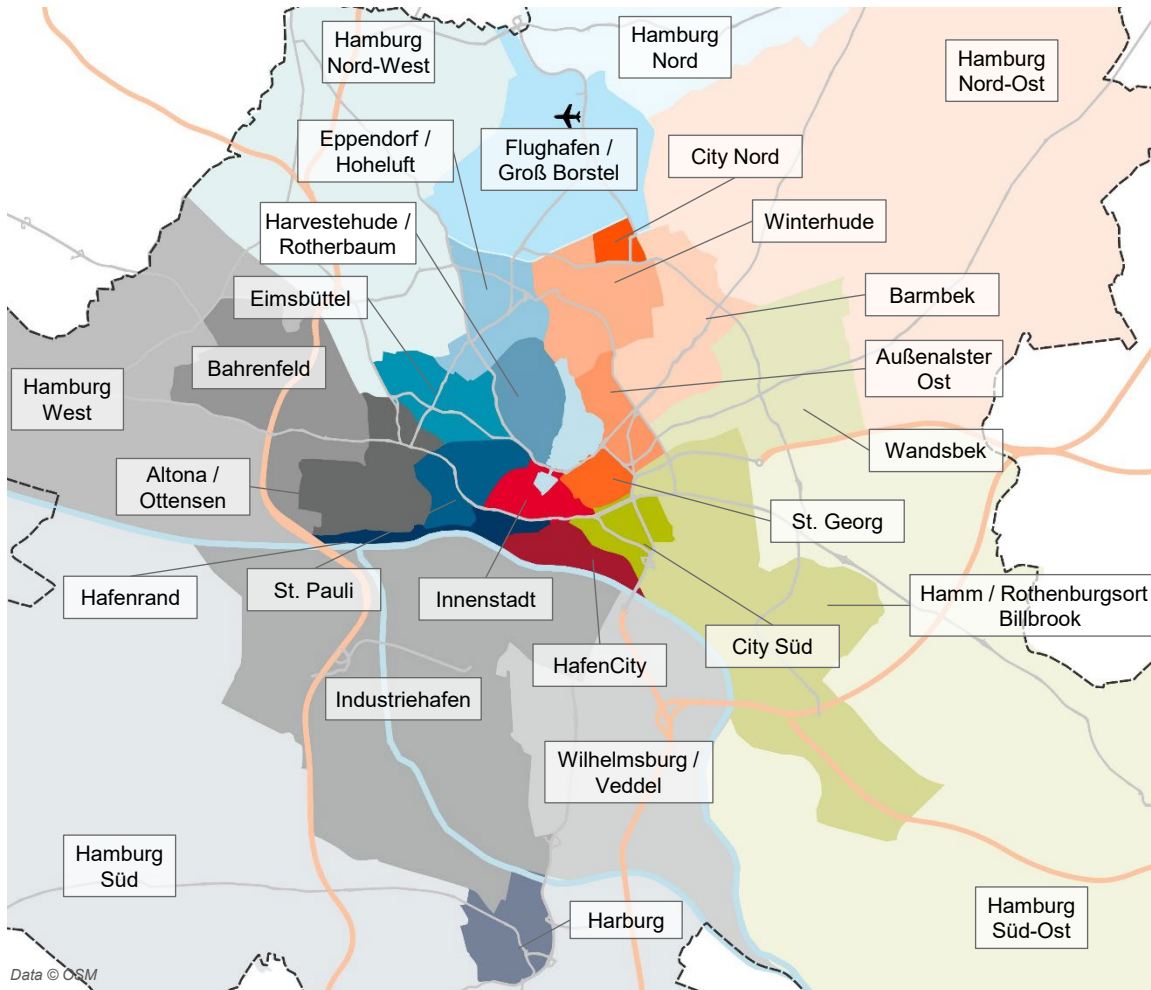
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2022*

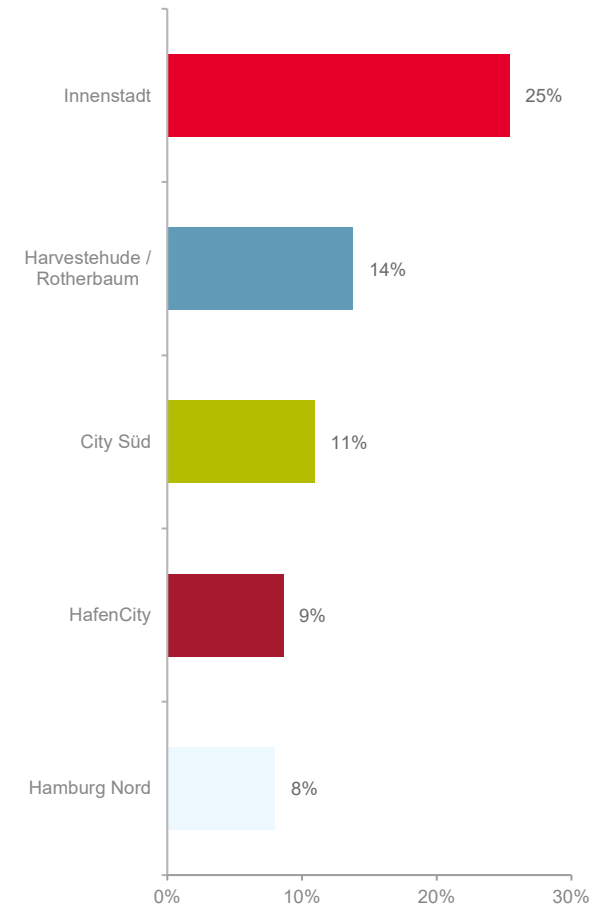


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5-TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*Q1-3 2022

MARKTSTATISTIK Q1-3 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	3,55	62%	12%	10%	58%	3,15%	3,70%	3,60%
Veränderung J/J	+77%	+6 PP	+7 PP	-13 PP	+35 PP	+35 BPS	-5 BPS	+50 BPS
Top-7-Märkte	21,08	62%	4%	9%	52%	3,23%	3,48%	3,61%
Veränderung J/J	+3%	+2 PP	+2 PP	+2 PP	+14 PP	+43 BPS	-3 BPS	+50 BPS
Deutschland	40,24	41%	16%	20%	46%	3,23%	3,48%	3,61%
Veränderung J/J	+6%	-3 PP	+2 PP	+5 PP	+10 PP	+43 BPS	-3 BPS	+50 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
Altes Femmeldeamt	Q3	Büro	Harvestehude / Rotherbaum	Peakside Capital / Values Real Estate	~ 400
Elbtower (25% Beteiligung)	Q3	Büro	HafenCity	Signa Real Estate / Commerz Real	vertraulich
Logistik- und Distributionszentrum / Rungedamm	Q2	Industrial	Hamm / Rothenburgsort / Billbrook	ADF Asset Management / Ivanhoé Cambridge	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 Consultant
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.