

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

4,10 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



60 %

Anteil internationales Kapital



3,35 %

Bürospitzenrendite, netto



61 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

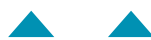
6,9 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Dez. 2022)



490.600

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Dez. 2022)



2,50 %

EZB-Leitzins
(Dez. 2022)



2,15 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q4 2022)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

SOLIDES TRANSAKTIONSVOLUMEN DURCH ÜBERNAHMEN UND BETEILIGUNGEN

Im Jahr 2022 erreichte der Hamburger Gewerbeimmobilienmarkt ein Investmentvolumen von rund 4,1 Mrd. €. Dies übertrifft das schwache Vorjahresergebnis um 35 % und liegt nahe dem 5-Jahresdurchschnitt. Knapp die Hälfte des Volumens entfällt auf Übernahmen und Beteiligungen wie 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 2,1 Mrd. €. Im unterjährigen Quartalsvergleich entwickelten das 1. und 3. Quartal aufgrund der großen Übernahmen und Beteiligungen die stärkste Dynamik. Beide erreichten ein Quartalsergebnis von mehr als 1 Mrd. €.

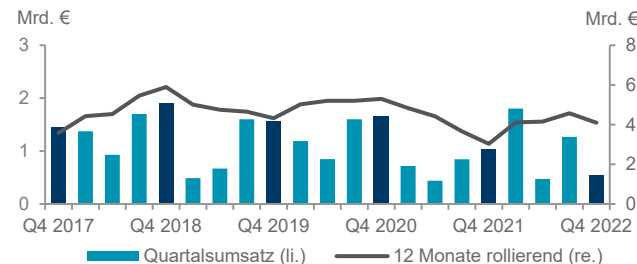
Mit 27 % des Transaktionsvolumens lag der Schwerpunkt der Immobilieninvestments auf dem Teilmarkt Innenstadt. Dazu trugen vier Objekte aus dem Alstria-Portfolio sowie die Verkäufe des „Klöpferhaus“ im 2. Quartal und des „Connexion“ im 3. Quartal mit einem Wert von jeweils mehr als 100 Mio. Euro wesentlich bei.

Büroobjekte und Büroprojektentwicklungen waren mit einem Volumen von 2,5 Mrd. € die am stärksten gehandelte Assetklasse. Das entspricht einem Umsatzanteil von 61 %. Die größte Bürotransaktion, der Verkauf des „Alten Fernmeldeamt“ im Teilmarkt Harvestehude / Rotherbaum im 3. Quartal für rund 400 Mio. € von Peakside Capital an Values Real Estate, war zugleich die größte Einzeltransaktion im Gesamtjahr 2022.

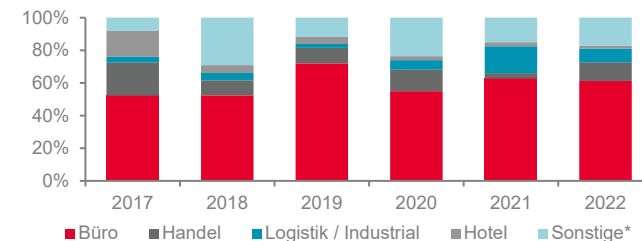
Zweitstärkste Anlageklasse waren Handelsimmobilien mit rund 470 Mio. € und einem Anteil von 11 % am Transaktionsvolumen. Der schwache Vorjahreswert von 100 Mio. € wurde damit fast verfünffacht. Zu dem starken Ergebnis hat maßgeblich der Verkauf des Kaufhauses „Klöpferhaus“ im 1. Halbjahr beigetragen. Hinter dem 5-Jahresdurchschnitt bleibt das Jahresergebnis jedoch um 5 % zurück.

Drittstärkste Anlageklasse waren mit rund 340 Mio. € und einem Anteil von 8 % Logistik- und Industrieimmobilien. Der hohe Vorjahreswert von rund 500 Mio. € wurde damit zwar um 32 % unterschritten, gegenüber dem 5-Jahresdurchschnitt jedoch ein Plus von 31 % erreicht.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

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

Im Jahr 2022 wurden 89 % des Transaktionsvolumens mit dem Verkauf von Core- und Core-plus-Objekten umgesetzt. Der hohe Anteil an dieser Risikoklassen resultiert größtenteils aus den Sondereffekten im 1. und 3. Quartal.

Auf risikoreichere Investments der Kategorie Value-Add entfällt mit 10 % des Transaktionsvolumens ein weitaus geringerer Anteil. Investments in diesem Segment sind besonders im Kontext der aktuellen Gemengelage auf den Finanzmärkten mit Unsicherheiten behaftet, was die Preisfindung erschwert.

GROBE ABSCHLÜSSE DOMINIEREN DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN

Die Größenklasse ab 100 Mio. € trug mit zwölf Bürogebäuden, von denen fünf Teil des Alstria-Portfolios waren, den größten Anteil (54 %) zum Transaktionsvolumen bei. Mit einem Anteil von 18 % in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. €, 17 % zwischen 25 und 50 Mio. € und 11 % in der Größenklasse unter 25 Mio. €, verteilt sich der Rest des Transaktionsvolumens absteigend nach Größenklassen.

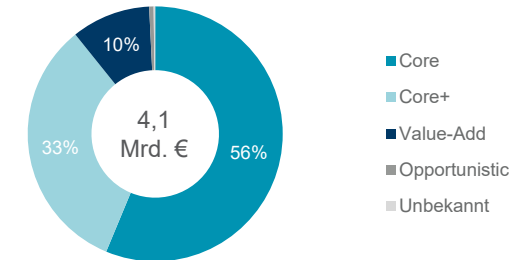
RENDITEN STEIGEN WEITER

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs ist im Vorjahresvergleich um 65 Basispunkte auf 3,35 % gestiegen. Die Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien beträgt aktuell 3,75 %. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr um 10 Basispunkte gestiegen. Für erstklassige Logistikimmobilien notiert die Spitzenrendite bei 4,00 %, was im Vergleich zum Jahresende 2021 einem Anstieg um 100 Basispunkte entspricht.

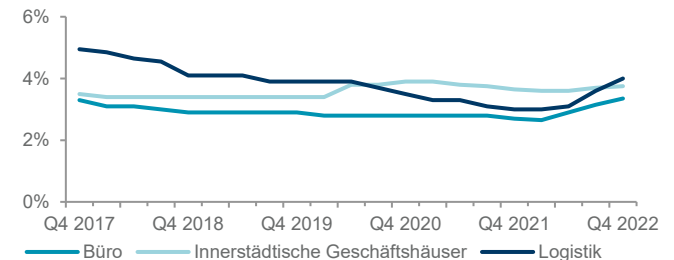
Ausblick

- Erwartete weitere Zinsanstiege und veränderte Finanzierungsbedingungen erschweren die Preisfindung und hemmen die Investitionsbereitschaft – Investoren werden voraussichtlich auch im 1. Halbjahr 2023 zurückhaltend agieren.
- Aufgrund der schwer einschätzbaren Entwicklung der Umfeldbedingungen ist von weiter ansteigenden Spitzenrenditen für Büroimmobilien auszugehen.
- Die für Anlagen in Hamburger Büroimmobilien verfügbare Liquidität wird sich in den kommenden Monaten zunehmend auf risikoaverse Assets und in Größenklassen von circa 20 Mio. € und bis zu circa 60 Mio. € konzentrieren.
- Ein stabileres Zinsniveau sowie ein positiver Wirtschaftsausblick sollten den Markt zur Jahresmitte wieder befügeln.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-4 2022

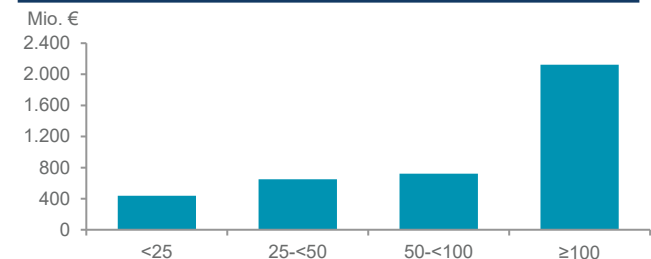


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



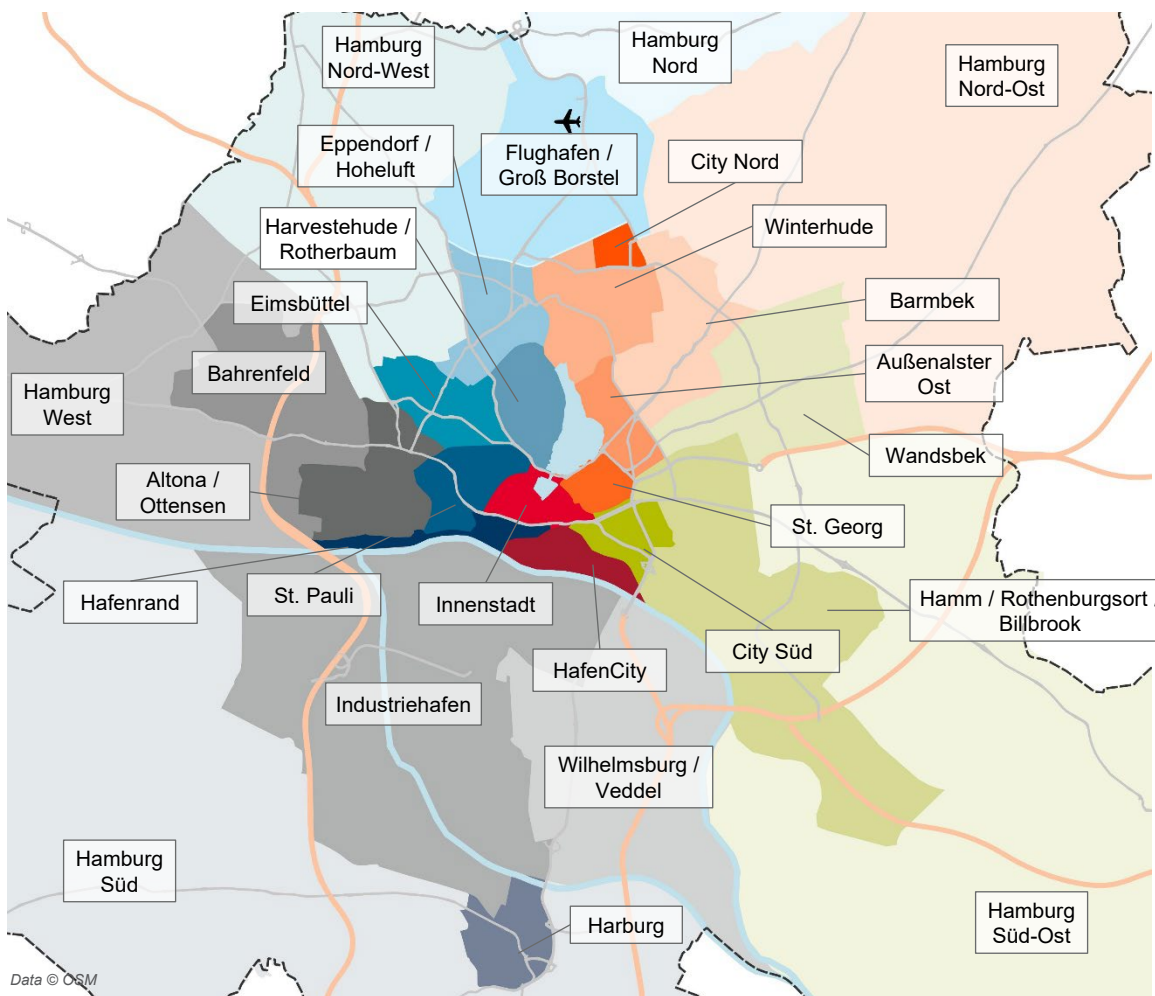
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-4 2022*

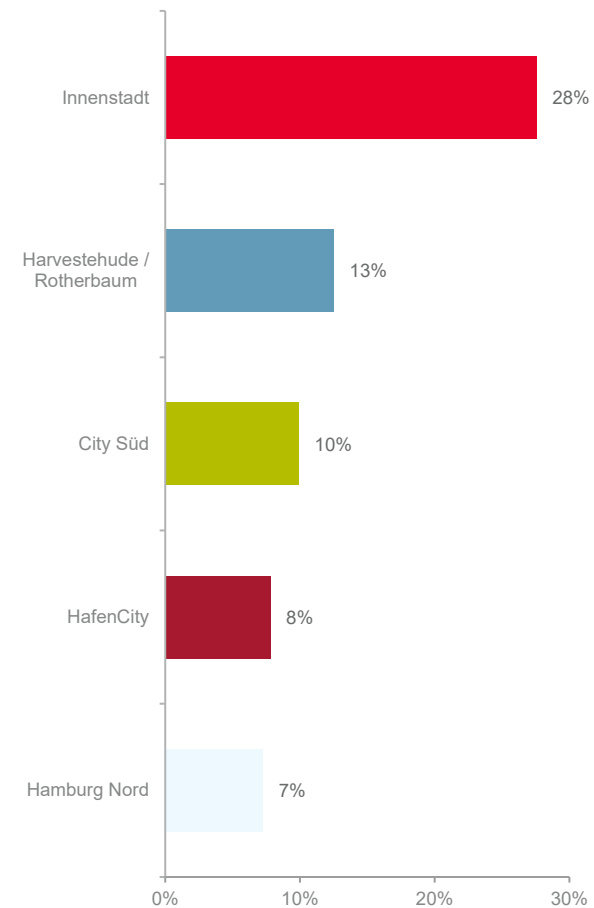


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5-TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*Q1-4 2022

MARKTSTATISTIK Q1-4 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	4,10	61%	11%	8%	60%	3,35%	3,75%	4,00%
Veränderung J/J	+32%	-1 PP	+8 PP	-8 PP	+34 PP	+65 BPS	+10 BPS	+100 BPS
Top-7-Märkte	26,74	56%	4%	9%	50%	3,51%	3,60%	4,00%
Veränderung J/J	-22%	-10 PP	+2 PP	+2 PP	+6 PP	+75 BPS	+19 BPS	+99 BPS
Deutschland	51,70	39%	15%	18%	43%	3,51%	3,60%	4,00%
Veränderung J/J	-14%	-7 PP	+3 PP	+3 PP	+6 PP	+75 BPS	+19 BPS	+99 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 Fernmeldeamt	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

Alexander Kropf

Head of Capital Markets Germany

Tel: +49 30 72 62 18 240

alexander.kropf@cushwake.com

Sebastian Becker

Research Consultant

Tel: +49 40 300 88 11 49

sebastian.becker@cushwake.com

Helge Zahmt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahmt@cushwake.com

Ursula 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.

©2023 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.