

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

215 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



43 %

Anteil internationales Kapital



3,80 %

Bürospitzenrendite, netto



28 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

7,3 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Mär. 2023)



492.500

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Mär. 2023)



3,50 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2023)



2,34 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q1 2023)



Quellen: Agentur für Arbeit, EZB, Moody's Analytics

GERINGE TRANSAKTIONS-DYNAMIK, LOGISTIK UND INDUSTRIE ERREICHEN HOHE ANTEILE

Im 1. Quartal 2023 erreichte der Hamburger Gewerbeimmobilienmarkt ein Investmentvolumen von rund 215 Mio. €. Ein niedrigeres Quartalsergebnis wurde zuletzt im Jahr 2009 registriert. Das Ergebnis bleibt 88 % hinter dem Vorjahreswert zurück, der allerdings durch die Alstria-Übernahme besonders stark ausfiel (Q1 2022: 1,81 Mrd. €). Der 5-Jahresdurchschnitt für erste Quartale liegt bei rund 1,12 Mrd. € und wurde um 81 % unterschritten.

Die größte Einzeltransaktion im 1. Quartal 2023 war der Verkauf des „Panattoni Park Hamburg Nord“ an J.P. Morgan Asset Management und die Cromwell Property Group (über 90 Mio. €). Dieser Eigentümerwechsel machte Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Anteil von 44 % zur umsatzstärksten Assetklasse. Im Vorjahreszeitraum summierten sich die Verkäufe auf dieselbe Summe, machten aber im 1. Quartal 2022 nur einen Umsatzanteil von 5 % aus.

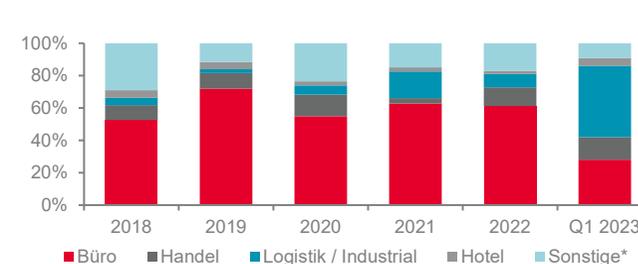
Zweitstärkste Anlageklasse waren Büroobjekte und Büroprojektentwicklungen mit rund 60 Mio. €. Das entspricht einem Umsatzanteil von 28 %. Das Ergebnis bleibt 96 % hinter dem sehr hohen Vorjahreswert (1,6 Mrd. €) zurück. Eine der wenigen Bürotransaktionen war der Verkauf des „Schumacher Kontors“ im Teilmarkt Innenstadt von Gisev Family Office an die Vermögensverwaltung Greve.

Handelsimmobilien generierten mit rund 30 Mio. € einen Anteil von 14 % am Transaktionsvolumen. Einzige Transaktion in dieser Assetklasse war die Beteiligungserhöhung der Deutschen Euroshop am „Phönix-Center“ in Harburg auf 75 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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



TRÜGERISCHE VERTEILUNG DER INVESTMENTS AUF RISIKOKLASSEN

Im 1. Quartal 2023 wurden 95 % des Transaktionsvolumens mit dem Verkauf von Core- und Core-plus-Objekten umgesetzt, allerdings lässt die geringe Anzahl an Transaktionen kaum Rückschlüsse auf das Kauf- oder Nachfrageverhalten der Investoren zu. So unterliegt das Core-Segment im Markt am stärksten der anhaltenden Preiskorrekturphase, was potentielle Investoren zurückhaltend agieren lässt. Mit rund 4 % entfiel nur ein geringer Umsatzanteil auf die Risikoklasse Opportunistic.

GROßE ABSCHLÜSSE BLIEBEN BISLANG AUS

Im 1. Quartal 2023 blieben großvolumige Transaktionen ab 100 Mio. € besonders aufgrund der anhaltenden Zurückhaltung institutioneller Investoren aus. Abschlüsse in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € machten mit nur einer Transaktion aber 45 % den größten Anteil am Transaktionsvolumen aus. Einen ähnlich großen Anteil am Gesamtvolumen (42 %) hatten Transaktionen zwischen 25 und 50 Mio. €.

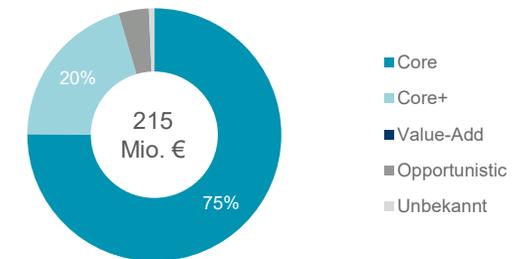
RENDITEN STEIGEN WEITER

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs bewegt sich seit der im 2. Quartal 2022 ausgelösten Zinswende stetig nach oben. Nach dem historisch tiefsten Wert von 2,65 % im 1. Quartal 2022 stieg die Spitzenrendite auf nun 3,80 %. Das sind 115 Basispunkte mehr als vor einem Jahr und 45 Basispunkte mehr als zu Jahresbeginn. Die Spitzenrendite für 1-A-Einzelhandelsimmobilien beträgt aktuell 4,10 %. Sie ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 50 Basispunkte gestiegen. Für erstklassige Logistikimmobilien notiert die Spitzenrendite bei 4,15 %, was im Vergleich zum 1. Quartal 2022 einem Anstieg um 115 Basispunkte entspricht.

Ausblick

- Erwartete weitere Zinsanstiege und veränderte Finanzierungsbedingungen erschweren die Preisfindung und hemmen die Investitionsbereitschaft – Investoren werden voraussichtlich auch im 2. Quartal 2023 zurückhaltend agieren.
- Aufgrund der schwer einschätzbaren Entwicklung der Umfeldbedingungen ist von weiter ansteigenden Spitzenrenditen für Büroimmobilien auszugehen.
- Der Großteil der Marktkorrektur scheint überwunden und zwischen Käufer- und Verkäuferseite zeichnet sich zunehmend eine Annäherung ab – ein stabileres Zinsniveau sowie ein positiver Wirtschaftsausblick sollten die Planungssicherheit erhöhen und die Markterholung zur Jahresmitte einläuten.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2023

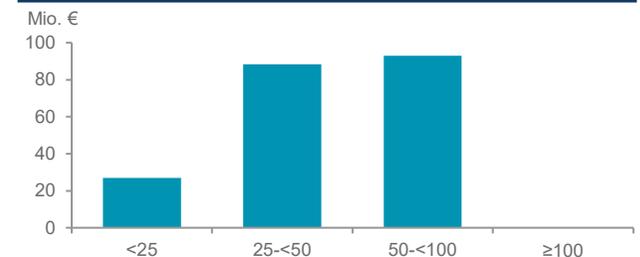


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

MARKTSTATISTIK Q1 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Hamburg	0,22	28%	14%	44%	43%	3,80%	4,10%	4,15%
Veränderung J/J	-88%	-58 PP	+8 PP	+39 PP	-39 PP	+150 BPS	+50 BPS	+115 BPS
Top-7-Märkte	2,62	23%	38%	13%	53%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-73%	-54 PP	+35 PP	+4 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS
Deutschland	5,08	21%	31%	16%	34%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-72%	-32 PP	+18 PP	-5 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Panattoni Park Hamburg Nord	Q1	Industrial	Nützen	J.P. Morgan Asset Management & Cromwell Property Group / Panattoni	~ 93
Phoenix-Center Hamburg-Harburg (Anteilserhöhung um 25 %)	Q1	Handel	Hamburg	Kommanditgesellschaft Arena Vermögensverwaltung / Deutsche Euroshop	~ 29
Schumacher Kontor	Q1	Büro	Hamburg	Gisev Family Office / Greve	vertraulich
Q-Park Parkhaus am Weg beim Jäger / Obenhauptstraße	Q1	Andere	Hamburg	Parken & Immobilien Invest GmbH / Catella Real Estate AG	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 Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@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) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©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.