

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

450 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



34 %

Anteil internationales Kapital



4,00 %

Bürospitzenrendite, netto



60 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



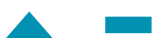
KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

7,3 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Jun. 2023)



501.600

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Jun. 2023)



4,00 %

EZB-Leitzins
(Jun. 2023)



2,43 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q2 2023)



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

ANHALTENDE PREISFINDUNGSPHASE VERLÄNGERT TRANSAKTIONSFLAUTE

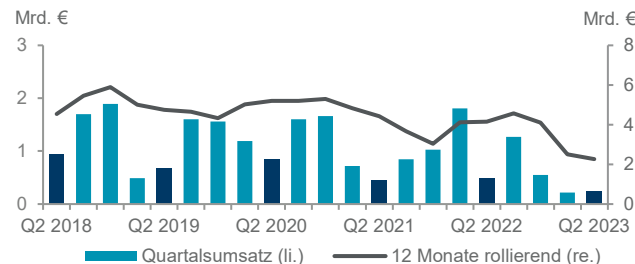
Im 1. Halbjahr 2023 erreichte der Hamburger Gewerbeimmobilienmarkt ein Investmentvolumen von rund 450 Mio. €. Ein niedrigeres Ergebnis für ein 1. Halbjahr wurde zuletzt im Jahr 2009, während der Finanzkrise, registriert. Das Ergebnis bleibt 80 % hinter dem Vorjahreswert zurück, der allerdings durch die Übernahme von alstria office besonders stark ausgefallen war (H1 2022: 2,28 Mrd. €). Der 5-Jahresdurchschnitt für erste Halbjahre liegt bei rund 1,79 Mrd. € und wurde um 75 % unterschritten.

Büroimmobilien und Büroentwicklungsprojekte waren im 1. Halbjahr mit einem Volumen von insgesamt 270 Mio. € die dominierende Assetklasse. Dies entspricht einem Anteil von 60 % am Investitionsvolumen. Das Ergebnis bleibt 84 % hinter dem sehr hohen Vorjahreswert (1,64 Mrd. €) zurück. Die größte Bürotransaktion mit einem Volumen von 119 Mio. € war zugleich die größte Transaktion am Hamburger Immobilieninvestmentmarkt im 1. Halbjahr. Die PPS Immobilien Holding verkaufte das „Fritz-Schumacher-Gebäude“ am Gänsemarkt im Teilmarkt Innenstadt zur Eigennutzung an die Stadt Hamburg.

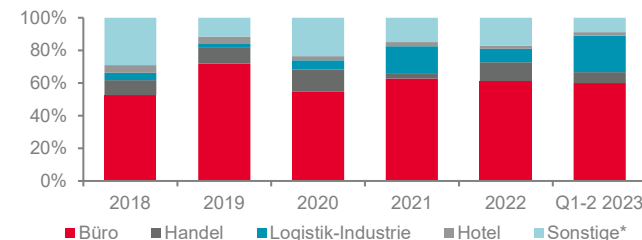
Zweitstärkste Anlageklasse waren mit rund 100 Mio. € oder einem Anteil von 22 % Logistik-Industrie-Investments. Damit wurde der Vorjahreswert von 280 Mio. € um 64 % unterschritten. Die größte Einzeltransaktion war der Verkauf des „Panattoni Park Hamburg Nord“ an J.P. Morgan Asset Management und die Cromwell Property Group im 1. Quartal für über 90 Mio. €.

Handelsimmobilien generierten mit rund 30 Mio. € einen Anteil von 7 % 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-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)



TRÜGERISCHE VERTEILUNG DER INVESTMENTS AUF RISIKOKLASSEN

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 69 % 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 von Investoren zu. So unterliegt das Core-Segment im Markt am stärksten der anhaltenden Preiskorrekturphase, was potentielle Investoren zurückhaltend agieren lässt.

KAUM GROßVOLUMIGE TRANSAKTIONEN IM 1. HALBJAHR

Im 1. Halbjahr 2023 blieben großvolumige Transaktionen ab 100 Mio. € aufgrund der anhaltenden Zurückhaltung institutioneller Investoren rar. Einziger Eigentümerwechsel in dieser Größenklasse war der Ankauf der Finanzbehörde am Gänsemarkt durch die Stadt Hamburg zur Eigennutzung. Abschlüsse in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € erreichten den größten Anteil am Transaktionsvolumen. Nur zwei Transaktionen summieren sich in dieser Größenklasse auf einen Anteil von 35 %.

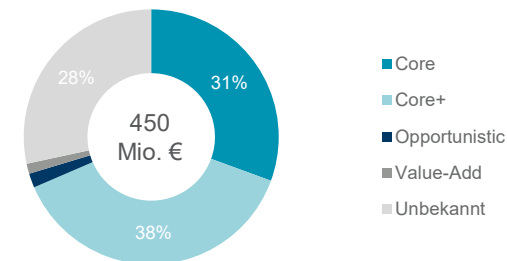
RENDITEN STEIGEN WEITER

Der im Sommer 2022 durch die Zinswende ausgelöste Renditeanstieg für Spitzenobjekte hat sich im 2. Quartal 2023 für Büroobjekte fortgesetzt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs notiert zum Ende des 2. Quartals 2023 bei 4,00 %. Das sind 110 Basispunkte mehr als vor einem Jahr. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage beträgt aktuell 4,10 %. Der Anstieg beläuft sich im Vorjahresvergleich auf 50 Basispunkte. Für erstklassige Logistikimmobilien notiert die Spitzenrendite bei 4,15 %, was im Vergleich zum 2. Quartal 2022 einem Anstieg um 105 Basispunkte entspricht.

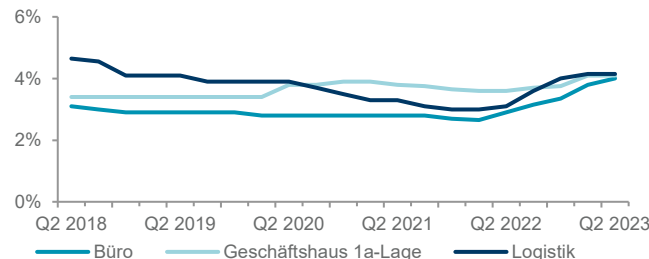
Ausblick

- Die weiterhin unsichere Wirtschaftslage sorgt aufgrund der eingetrübten Konjunktur, anhaltend hoher Inflation sowie steigenden Zinsen weiterhin für Zurückhaltung am Hamburger Immobilieninvestmentmarkt – Investoren werden voraussichtlich auch im 2. Halbjahr 2023 zunächst zurückhaltend agieren.
- Die Gemengelage mündet in einer anhaltenden Phase der Preiskorrektur. Sobald die Preisvorstellungen der Akteure wieder dichter zusammenrücken, sollte zum Jahresende eine Marktbelebung eintreten.
- Da von der EZB weitere Leitzinserhöhungen zu erwarten sind, ist in den Anlageklassen Büro, Handel und Logistik-Industrie von weiteren Renditeanstiegen auszugehen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2023

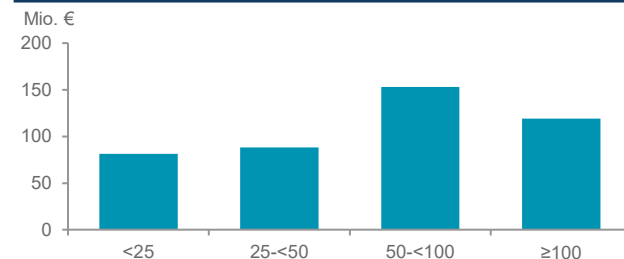


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

MARKTSTATISTIK Q1-2 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Hamburg	0,45	60%	7%	22%	34%	4,00%	4,10%	4,15%
Veränderung J/J	-80%	-12 PP	-4 PP	10 PP	-46 PP	110 BP	50 BP	105 BP
Top-7-Märkte	4,80	28%	24%	14%	45%	4,04%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-67%	-39 PP	20 PP	3 PP	-16 PP	105 BP	53 BP	104 BP
Deutschland	9,81	24%	24%	17%	34%	-	-	-
Veränderung J/J	-65%	-20 PP	11 PP	-4 PP	-14 PP	-	-	-

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.
PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Fritz-Schumacher-Gebäude (Finanzbehörde am Gänsemarkt)	Q2	Büro	Hamburg	PPS Immobilien Holding / Stadt Hamburg	~ 119
Panattoni Park Hamburg Nord	Q1	Industrial	Nützen	J.P. Morgan Asset Management & Cromwell Property Group / Panattoni	~ 93
Cube 10	Q2	Büro	Hamburg	Amundi / Ofi Invest Real Estate	~ 60
Phoenix-Center Hamburg-Harburg (Anteilserhöhung um 25 %)	Q1	Handel	Hamburg	Kommanditgesellschaft Arena Vermögensverwaltung / Deutsche Euroshop	~ 29

Niklas Hensiek

Associate Capital Markets Hamburg

Tel: +49 40 300 88 11 16

niklas.hensiek@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

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.