

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

740 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



34 %

Anteil internationales Kapital



4,90 %

Bürospitzenrendite, netto



27 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

8,1 %

Arbeitslosenquote Stadt
Hamburg (Sep. 2024)



508.900

Bürobeschäftigte Stadt
Hamburg (Sep. 2024)



3,65 %

EZB-Leitzins
(Sep. 2024)



2,31 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q3 2024)



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

BELEBUNG DES HAMBURGER IMMOBILIENINVESTMENTMARKTS LÄSST WEITER AUF SICH WARTEN

Am gewerblichen Investmentmarkt Hamburg wurde in den ersten neun Monaten 2024 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 740 Mio. € erzielt. Das ist das zweitniedrigste Neunmonatsergebnis der vergangenen zehn Jahre. Zwar wurde damit das schwache Vorjahresergebnis von 715 Mio. € um 3 % übertroffen, jedoch bleibt das Ergebnis 71 % hinter dem 5-Jahresdurchschnitt der ersten drei Quartale von rund 2,5 Mrd. € zurück. Mit einem Anteil von 34 % am Gesamtvolumen waren internationale Investoren im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (30 %) wieder etwas aktiver. Dies liegt nur knapp unterhalb des 5-Jahresdurchschnitts der ersten drei Quartale von 36 %.

Die Verkäufe von Logistik- und Industrieimmobilien erzielten bis Ende September ein Transaktionsvolumen von rund 210 Mio. € und sind mit einem Anteil von 28 % am gesamten Transaktionsvolumen die umsatzstärkste Assetklasse. Der Vorjahreswert (100 Mio. €) wurde um 110 % übertroffen. Die größte Transaktion in diesem Segment bleibt der Verkauf eines Logistikzentrums an den Vollhöfener Weiden von einem von Tristan Capital Partners verwalteten Fonds an Montea im 1. Quartal (rund 50 Mio. €).

Mixed-Use-Immobilien und Grundstücke waren mit insgesamt 28 % beziehungsweise 205 Mio. € am Umsatz beteiligt. Verantwortlich hierfür war unter anderem die größte Transaktion am Hamburger Immobilieninvestmentmarkt: der Verkauf des Projekts „Nikolai-Quartier“ von Procom an Bilton für rund 100 Mio. €.

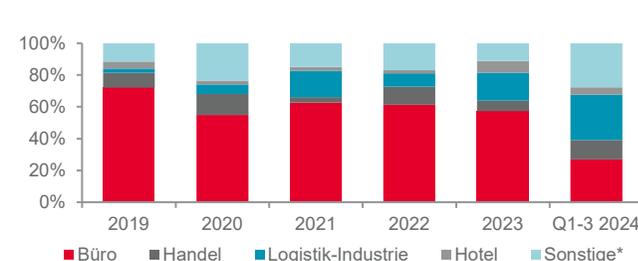
Büroimmobilien rangieren mit rund 200 Mio. € und einem Anteil von 27 % am gesamten Transaktionsvolumen im Assetklassen-Ranking auf Rang 3. Das liegt 53 % unter dem Q1-3 Ergebnis des Vorjahres (430 Mio. €). Einer der größten Eigentümerwechsel war der Verkauf des Büro- und Geschäftshauses am Dornbusch 2-4 im Teilmarkt Innenstadt vom französischen Investor Ofi Real Estate an den Investmentmanager Montano Real Estate für rund 37 Mio. € im 1. Quartal.

Handelsimmobilien generierten mit rund 90 Mio. € einen Anteil von 12 % am Transaktionsvolumen. Das Ergebnis des Vorjahreszeitraums von 80 Mio. € wurde damit um 13 % übertroffen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

VALUE-ADD UND OPPORTUNISTIC ÜBERTREFFEN LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITT

In den ersten drei Quartalen 2024 wurden 68 % des Transaktionsvolumens mit dem Verkauf von Core- und Core-plus-Objekten umgesetzt. Auf risikoreichere Investments der Kategorien Value-Add oder Opportunistic entfallen 32 % – das übertrifft den 5-Jahresdurchschnitt (2019-2023) um 19 Prozentpunkte.

GROBTRANSAKTIONEN BLEIBEN MANGELWARE

Das Investmentgeschehen fokussierte sich aufgrund der weiteren Zurückhaltung institutioneller Investoren auf die kleine bis mittlere Kaufpreisklasse. 78 % des Transaktionsvolumens entfielen auf Objekte unterhalb von 50 Mio. € – mit klarem Fokus auf Core-plus-Immobilien. Während im Vorjahreszeitraum drei Großtransaktionen verzeichnet werden konnten, bildet der bereits erwähnte Verkauf des Projekts Nikolai-Quartier im Teilmarkt Innenstadt die einzige Großtransaktion ab 100 Mio. € im Berichtszeitraum.

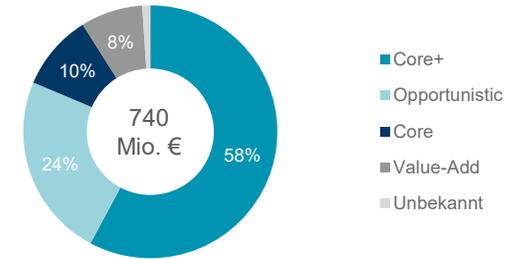
SPITZENRENDITEN IN DER SEITWÄRTSBEWEGUNG

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in den zentralen Lagen Hamburgs notierte zum Ende des 3. Quartals 2024 bei 4,90 %. Dies entspricht einer Seitwärtsbewegung gegenüber dem Vorquartal und einem Plus von 50 Basispunkten innerhalb eines Jahres. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage bleibt im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls stabil bei 4,50 %. Der Zuwachs im Vorjahresvergleich beträgt 20 Basispunkte. Für erstklassige Logistikimmobilien notiert die Spitzenrendite ebenfalls im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 4,50 % – das sind 20 Basispunkte mehr als vor einem Jahr.

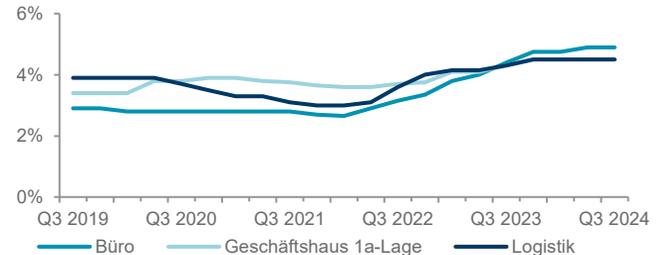
Ausblick

- Zwar ist nicht mit einer klassischen Jahresendrallye 2024 zu rechnen, allerdings ist über den Jahreswechsel hinaus mit moderat steigenden Investmentaktivitäten zu rechnen.
- Mit einer sich weiter stabilisierenden und erholenden Gemengelage aus Inflation und Zinsumfeld wächst die Zuversicht, dass auch institutionelle Investoren wieder aktiver werden. Eine spürbare Markterholung zur Jahresmitte 2025 scheint realistisch.
- Cushman & Wakefield geht davon aus, dass der Höchststand des Renditeanstiegs erreicht ist. Angesichts der ersten Leitzinssenkungen der EZB im Juni und September sowie Anzeichen für einen leichten Aufwärtstrend am gesamtdeutschen Investmentmarkt, ergibt sich Potenzial für anschließende Rückgänge der Spitzenrenditen im Jahr 2025.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2024

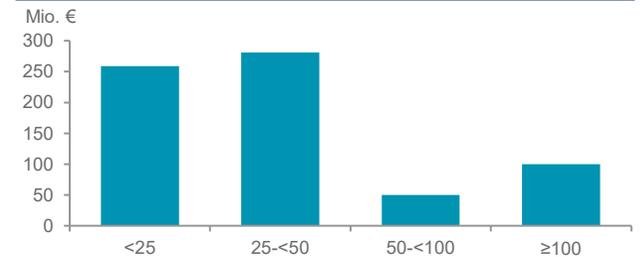


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2024*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

MARKTSTATISTIK Q1-3 2024

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Hamburg	0,74	27 %	12 %	28 %	34 %	4,90 %	4,50 %	4,50 %
Veränderung J/J	3 %	-33 PP	1 PP	14 PP	4 PP	50 BP	20 BP	20 BP
Top-7-Märkte	8,64	28 %	20 %	14 %	35 %	4,91 %	4,46 %	4,50 %
Veränderung J/J	51 %	-6 PP	8 PP	-1 PP	4 PP	42 BP	27 BP	20 BP
Deutschland	16,43	22 %	22 %	24 %	40 %	-	-	-
Veränderung J/J	11 %	0 PP	-1 PP	0 PP	7 PP	-	-	-

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Projekt Nikolai-Quartier, Neß 7-9	Q3	Grundstück	Hamburg	Procom Invest / Bilton Real Estate	~ 100
Logistikzentrum, Vollhöfner Weiden 17	Q1	Logistik-Industrie	Hamburg	Tristan Capital Partners / Montea	~ 50
Quantum-Sitz, Dornbusch 2 + 4	Q1	Büro	Hamburg	Ofi / Montano Real Estate	~ 37
Fachmarktzentrum Eidelstedt, Hörgensweg 5	Q3	Handel	Hamburg	Union Investment / LHI Gruppe	Vertraulich

Simon Jeschioro
Head of Capital Markets & Investment
Advisory Germany
Tel: +49 69 506 07 32 60
simon.jeschioro@eur.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 ca. 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. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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.