G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Investment

2023/Q1–4

Hamburg

Bild: © Grossmann & Berger GmbH

Deutlich weniger Gewerbeimmobilien verkauft

Der Hamburger Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte zum Ende des Jahres ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. €. Das Ergebnis lag damit rund 71% unter dem Vorjahreswert und spiegelte deutlich die zahlreichen Herausforderungen auf dem Investmentmarkt wider. Die stark gestiegenen Zinsen, hohe Inflation und wirtschaftliche Herausforderungen führten zur Verunsicherung vieler Marktakteure und bremsten dadurch das Transaktionsgeschehen stark aus. Im Abschlussquartal wurden die meisten Transaktionen und das höchste Volumen registriert. Die Gesamtzahl an Transaktionen lag im Vorjahresvergleich um rund ein Drittel niedriger.

Öffentliche Hand als aktivster Investor

Die Öffentliche Hand setzte sich mit großem Abstand als aktivste Käufergruppe durch. Über 400 Mio. € Investmentvolumen sorgten für einen Anteil von rund 33% am Gesamtmarkt. Neben dem Ankauf des Gebäudes der Finanzbehörde am Gänsemarkt führte auch der Erwerb des „New Work Harbour" in der HafenCity im 4. Quartal durch die Hamburg Port Authority zu dem überdurchschnittlich hohen Anteil. Mit einem Volumen von rund 157 Mio. € war es gleichzeitig die größte Transaktion des Jahres.

Verhalten optimistischer Ausblick

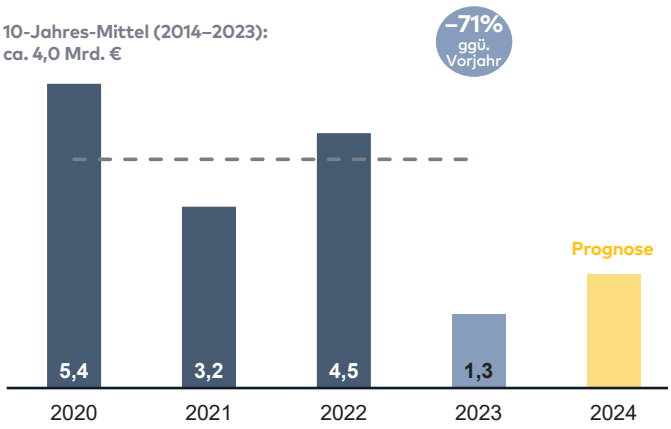
Ausgehend von einer Stabilisierung oder sogar einer leicht rückläufigen Entwicklung der Zinsen kann für 2024 aus heutiger Sicht mit einer schrittweisen Erholung und in der zweiten Jahreshälfte mit mehr Dynamik sowie moderat steigenden Investmentumsätzen gerechnet werden. Die generelle Stimmung in der Immobilienbranche dürfte jedoch aufgrund zahlreicher Insolvenzen weiterhin etwas eingetrübt sein.

Frank-D. Albers | Geschäftsführer

>> Die aktuellen Herausforderungen und die gestiegene Zahl von Insolvenzen in der Immobilienbranche werden auch 2024 noch spürbar nachwirken. Unser Ausblick ist dennoch verhalten optimistisch, da auch positive Signale zu erkennen sind. Im Jahresverlauf rechnen wir mit leicht steigender Dynamik am Investmentmarkt. Mögliche Zwangsverkäufe könnten auch zu Sondereffekten beim Transaktionsvolumen führen. <<

Transaktionsvolumen

2020–2024 | Hamburg | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Gewerbe Investment

Hamburg | Key Facts

2023/Q1–4

Bild: © Grossmann & Berger GmbH

TOP 5

Top Abschlüsse

2023/Q1–4 | Hamburg | Auswahl

1 | „New Work Harbour" | Büro | ca. 157 Mio. €
Am Strandkai 1 | HafenCity | Investor: Hamburg Port Authority

2 | „Finanzbehörde" | Büro | ca. 119 Mio. €
Gänsemarkt 36 | City | Investor: Stadt Hamburg

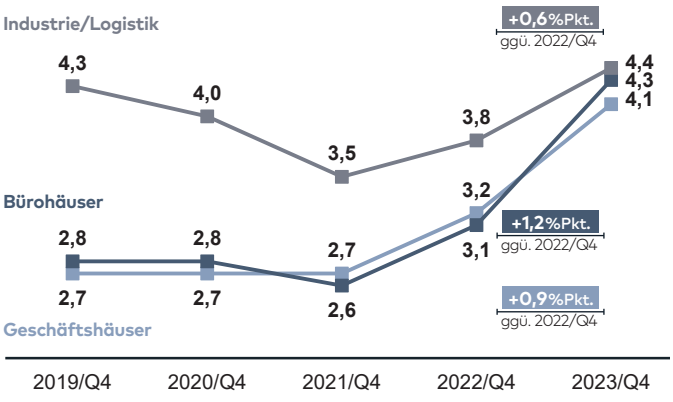
3 | „Office 3001" | Büro | vertraulich
Max-Born-Straße 2-4 | Bahrenfeld | Investor: Stadt Hamburg

4 | „Cube 10" | Büro | ca. 60 Mio. €
Amelungstraße 8-10 | City | Investor: Ofi Invest

5 | „Tibarg Center" | Einzelhandel | ca. 50 Mio. €
Tibarg 41 | Hamburg West | Investor: Greve

Spitzenrenditen

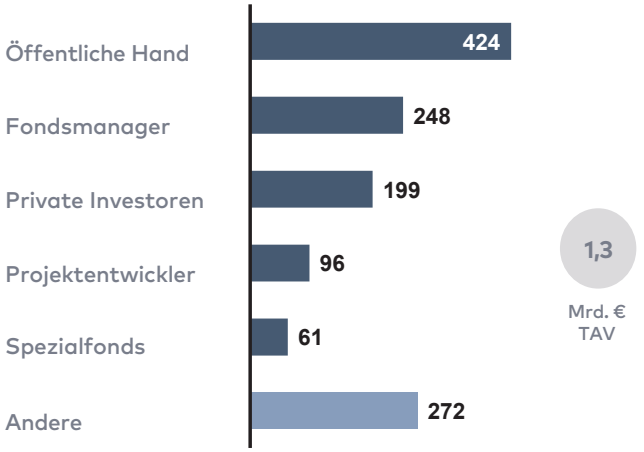
2019–2023/Q4 | Hamburg | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Käufergruppen

2023/Q1–4 | Hamburg | Transaktionsvolumen | in Mio. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Kontakt

Jens Mollenhauer
Master of Science Geographie
+49 (0)40 / 350 80 2 - 231
j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher), Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866