

Marktbericht

Gewerbe | Investment

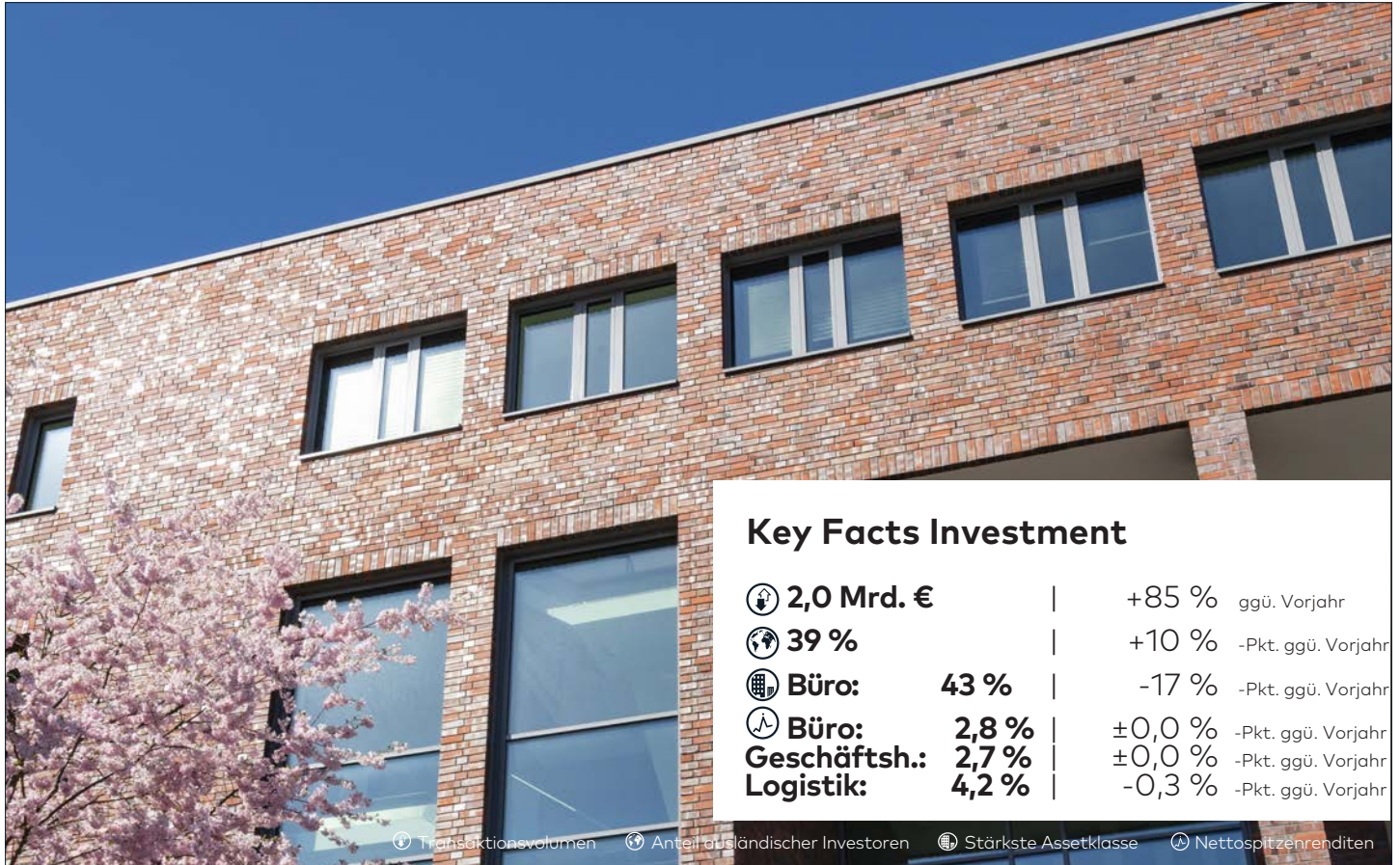


2020/Q1-2
Hamburg



Hamburg | Sylt | Berlin

Grossmann & Berger



Key Facts Investment

📈 2,0 Mrd. €		+85 %	ggü. Vorjahr
🌐 39 %		+10 %	-Pkt. ggü. Vorjahr
🏢 Büro: 43 %		-17 %	-Pkt. ggü. Vorjahr
🏢 Büro: 2,8 %		±0,0 %	-Pkt. ggü. Vorjahr
🏢 Geschäftsh.: 2,7 %		±0,0 %	-Pkt. ggü. Vorjahr
🏢 Logistik: 4,2 %		-0,3 %	-Pkt. ggü. Vorjahr

📈 Transaktionsvolumen 🌐 Anteil ausländischer Investoren 🏢 Stärkste Assetklasse 📈 Nettospitzenrenditen

„Trotz Pandemie erreichte der Investmentmarkt das zweitbeste Halbjahresergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. Dabei wurden im zweiten Quartal überwiegend weit fortgeschrittene Transaktionen, Paketverkäufe und Übernahmen ganzer Gesellschaften finalisiert.“

Axel Steinbrinker | Geschäftsführer

Transaktionsvolumen

Investmentmarkt bisher unbeeindruckt

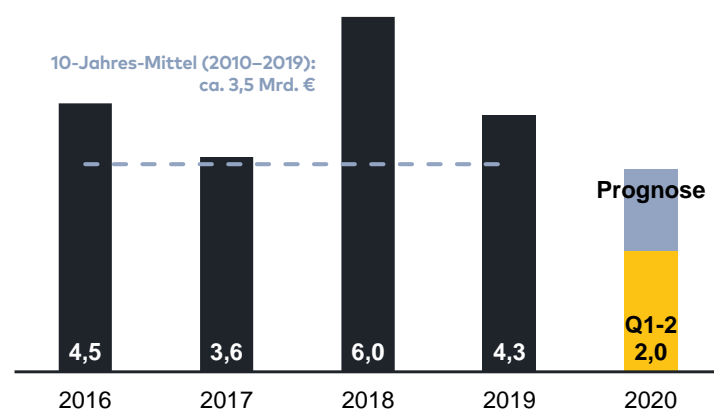
Entgegen vieler Befürchtungen zeigte sich der Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Hamburg im 2. Quartal 2020 relativ unbeeindruckt von der allgegenwärtigen Corona-Pandemie. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,0 Mrd. € bei über 40 Transaktionen lieferte der Investmentmarkt aller Widrigkeiten und Unwägbarkeiten zum Trotz das zweitbeste Halbjahresergebnis für die ersten sechs Monate seit Aufzeichnungsbeginn ab, welches rd. 85% über dem Vorjahreswert lag (1,1 Mrd. €, 42 Transaktionen).

Hinwegtäuschen kann dies jedoch nicht darüber, dass der Investmentmarkt im 1. Halbjahr besonders von zahlreichen Paketverkäufen sowie von Unternehmens- und Anteilsübernahmen profitierte. Neben den Anteilsverkäufen vom „Signa Prime Selection“-Portfolio von Signa an die Kühne Holding und an Madison International, waren es die Übernahme von Godewind Immobilien durch Covivio sowie der Verkauf von zahlreichen Projekten der Consus Real Estate u.a. an Partners Immobilien Capital Management, die den Volumenanteil im Vergleich zum Vorjahr um 25%-Punkte pushten. Auf Seiten der Einzeltransaktionen wurden im 2. Quartal vorwiegend Deals abgeschlossen, die sich

bereits in weit fortgeschrittenen Verhandlungen befanden. Größter Single-Deal war dabei der Verkauf des „Ericus-Kontors“ (Ericusspitze 2-4, City), von Patrizia an Union Investment. Das Bürohaus in der HafenCity wechselte für ca. 184 Mio. € den Besitzer. Nach dem Verkauf des „Johann Kontors“ im 1. Quartal stellt dies die zweitgrößte Transaktion im laufenden Jahr dar. Insgesamt machten Transaktionen über 100 Mio. € rund 54% des Transaktionsvolumens aus. Neben den beiden genannten sorgte im 2. Quartal u.a. noch die Veräußerung des „Neuen Dovenhofs“ (Brandstwierte 1, City) für ca. 153 Mio. € von Swiss Life an die Zurich Versicherung für einen hohen Anteil großvolumiger Transaktionen. Mit 20% nahmen Verkäufe zwischen 51 bis 100 Mio. € den zweitgrößten Volumenanteil ein. Neu hinzu kam hier im 2. Quartal aufgrund der Godewind-Übernahme

Transaktionsvolumen

2016-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Ausgewählte Transaktionen 2020/Q1-2

Johann Kontor | Klosterwall | City

Mixed-Use | Investor: Captiva | Kaufpreis: >300 Mio. €

Ericus-Contor | Ericusspitze 2-4 | HafenCity

Büro | Investor: Union Investment | Kaufpreis: ca. 184 Mio. €

Quartier am Zeughaus | Christoph-Probst-Weg 26-31 | Eppendorf

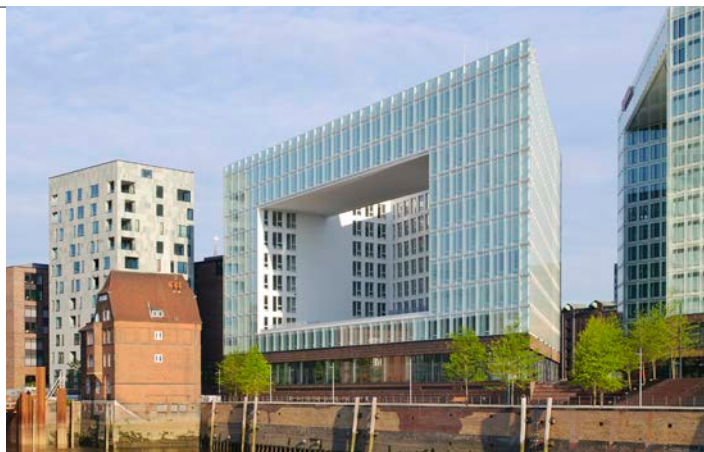
Büro | Investor: Covivio | Kaufpreis: ca. 183 Mio. €

Neuer Dovenhof | Brandstwierte 1 | City

Büro | Investor: Zurich Versicherung | Kaufpreis: ca. 153 Mio. €

Eppendorfer Zentrum | Eppendorfer Landstraße 77 | Eppendorf

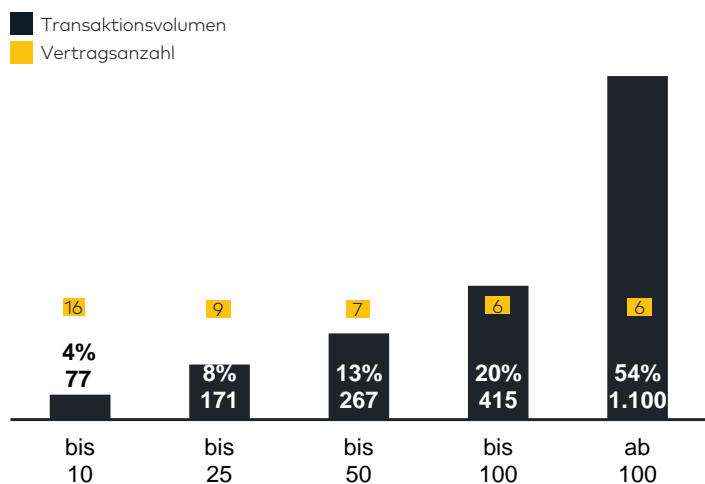
Einzelhandel | Investor: Hahn Gruppe | Kaufpreis: ca. 103 Mio. €



Ericus-Contor | Ericusspitze 2-4 | HafenCity

Transaktionsvolumen

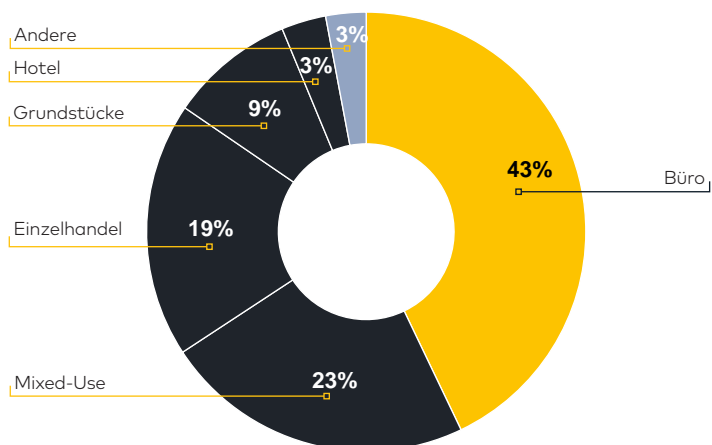
2020/Q1-2 | in Mio. € | nach Größenklassen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

2020/Q1-2 | nach Assetklassen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

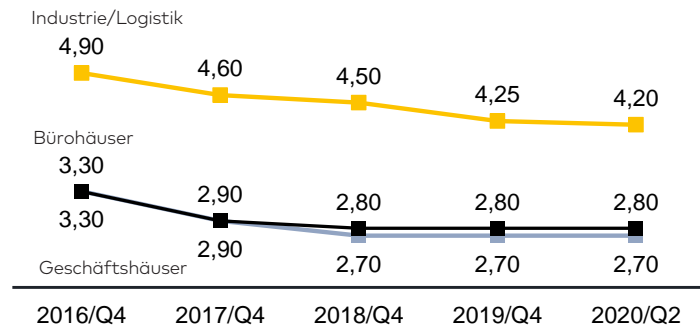
der „Pentahof“ (Suhrenkamp 71-77, Airport) mit ca. 65 Mio. €. In der Größenklasse von 11 bis 25 Mio. € fielen im 2. Quartal v.a. Projekt- bzw. Grundstücksverkäufe wie die Veräußerung des Büroprojekts „Alster Gate“ (Lübecker Straße 2, St. Georg) von Maas & Raffay an Magna Real Estate. Der Kaufpreis lag schätzungsweise bei knapp über 20 Mio. €. Mit 16 erfassten Transaktionen wurde die Mehrheit der Objekte jedoch in der Größenordnung bis 10 Mio. € gehandelt. Dabei machten diese lediglich einen Anteil von etwa 4% des Transaktionsvolumens aus.

Nach einem kurzen Intermezzo an der Spitze dank des Verkaufs des „Johann Kontors“ (Klosterwall 6-8, City) im 1. Quartal landeten die Mixed-Use-Objekte mit einem Anteil von 23% am Transaktionsvolumen auf dem zweiten Platz. Neuer alter Erstplatzierte ist die Assetklasse Büro mit einem Anteil von rd. 43%. Dazu trugen neben den hier bereits genannten Transaktionen, die bekannten Deals aus dem 1. Quartal wie des „Office 3001“ (Bertrand-Russell-Straße 3+5, Bahrenfeld) mit 65 Mio. € oder des Bürohauses „Schlump One“ (Schäferkampsallee 16-18, Eimsbüttel) mit 45 Mio. €, bei. Nicht zuletzt aufgrund der Anteilsübernahmen des Einzelhandelsportfolios „Signa Prime Selection“ erreichte das Asset Einzelhandel mit einem Volumenanteil von rd. 19% den dritten Platz. Auffällig war im 2. Quartal die hohe Zahl an veräußerten Gewerbe-Grundstücken (9%; 186 Mio. €). Von den 14 veräußerten Grundstücken wurden sechs mit vorhandener Projektplanung verkauft. Einige Entwickler trennten sich aufgrund der gestiegenen Unsicherheiten von Projekten, während andere Projektentwickler diese Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Projektpipeline nutzten.

Auch in Krisen-Zeiten bauen zahlreiche institutionelle Investoren ihre Immobilienanlagen weiter aus. Die aktuelle Corona-Pandemie veranlasst dabei die Käufer zu einer genaueren Prüfung der Assets und des Mieter-Mixes. Aufgrund des gestiegenen Risikobewusstseins der Käufer waren Core-Produkte stärker nachgefragt. Die Verkäufe der Objekte „Ericus-Contor“ und „Neuer Dovenhof“ zeugen dabei vom ungebrochenen Glauben an Immobilien als Anlageprodukte. Entsprechend hoch war der Anteil des Teilmarkts City mit rund 41% am Transaktionsvolumen. Mit etwa 14% belegte der Teilmarkt Eppendorf weiterhin den

Spitzenrenditen

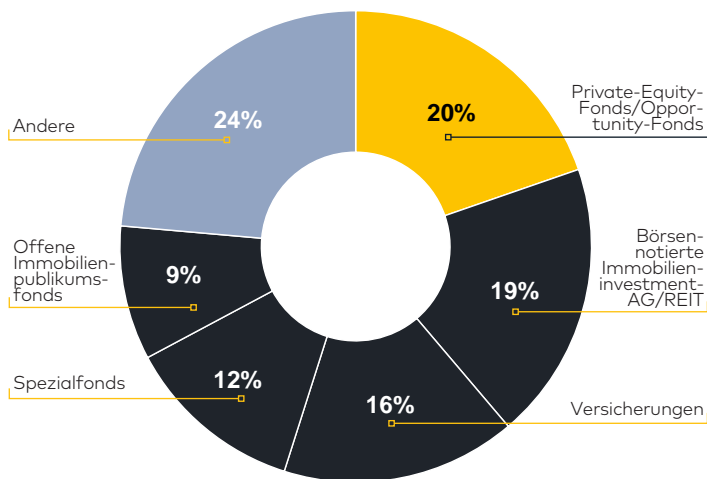
2016-2020/Q2 | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

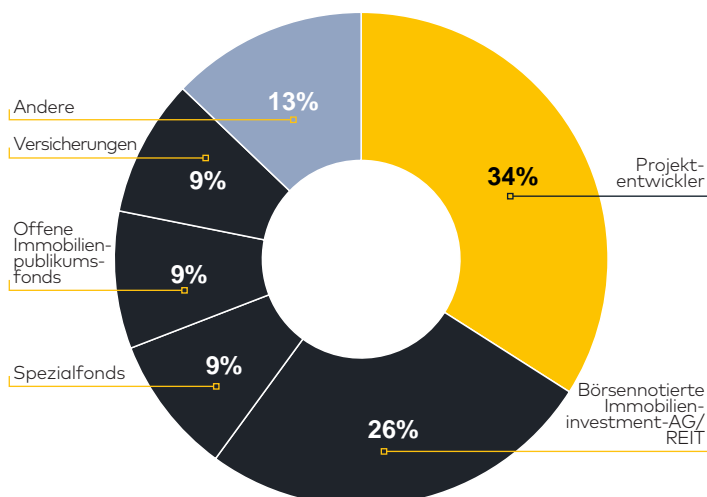
2020/Q1-2 | nach Käufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

2020/Q1-2 | nach Verkäufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

zweiten Platz. Maßgeblich verantwortlich für die Platzierung waren der Verkauf des „Eppendorfer Zentrums“ (Eppendorfer Landstraße 77) von der Württembergischen Versicherung an die Hahn Gruppe für ca. 103 Mio. € sowie das „Quartier am Zeughaus“, das im Zuge einer Mehrheitsübernahme für ca. 183 Mio. € von Godewind Immobilien an Covivio ging. Der dritte Platz ging begründet durch die „Ericus-Contor“-Transaktion mit einem Volumenanteil von 9% an die Hafencity.

Renditen

Spitzenrenditen weiterhin stabil niedrig

Die Renditen blieben auch in der 1. Jahreshälfte stabil auf niedrigem Niveau. Da die konkreten wirtschaftlichen Folgen auf Unternehmensebene wohl erst im Herbst sichtbar werden, ist aufgrund der Abhängigkeit vom Vermietungsmarkt eine Anpassung der Renditen im weiteren Jahresverlauf möglich. Mit einem deutlichen Anstieg der Spitzenrenditen ist jedoch aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Core-Produkten insbesondere bei Büroimmobilien nicht zu rechnen.

Während die Spitzenrenditen für Büroimmobilien und Geschäftshäuser im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert bei 2,80 bzw. bei 2,70% lagen, sank der Wert für Logistik-Objekte um 0,30%-Punkte auf 4,20%. Die im Zuge der Pandemie gestiegene Nachfrage nach Core-Logistikprodukten erhöht weiterhin den Druck auf die Logistik-Spitzenrenditen.

Käufer- und Verkäufer

Zurückhaltung im 2. Quartal

Aufgrund der aktuellen Unsicherheiten wurden im 2. Quartal kaum neue Verkaufsprozesse gestartet. Zahlreiche Käufer und Verkäufer beobachten zunächst, wie sich die Situation entwickelt, bevor sie mit ihren Produkten auf den Markt gehen oder Kaufentscheidungen treffen. Dennoch zeigten sich in der 1. Jahreshälfte auf Käuferseite besonders Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds aktiv. Insbesondere der Projekt-Paketverkauf von Consus Real Estate an den Private-Equity-Fonds Partners Immobilien Capital Management sorgte für deren Anteil von rd. 20%. Bei den Verkäufern dominierten die Projektentwickler mit rd. 34% wenig überraschend das Verkaufsgeschäft. In puncto Internationalität konnte der Hamburger Investmentmarkt den Anteil ausländischer Investoren von 29% im Vorjahreszeitraum auf nun 39% erhöhen.

Ausblick

Dynamisches Jahresende erwartet

Die Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie veranlassten im 2. Quartal Zurückhaltung bei Immobilien-Eigentümern. Die „Nach-Corona-Preisbildung“ ist mit Ausnahme von Handel und Hotel jedoch bisher grundsätzlich positiv verlaufen und mit steigender Preissicherheit werden dem Markt nach den Sommerferien neue Produkte zugeführt. Während das 3. Quartal noch von neuen Verhandlungen geprägt sein wird, dürfte - bei einem weiteren positiven Verlauf der Pandemie - aufgrund der ungebrochenen Nachfrage die Marktdynamik im 4. Quartal steigen. Entsprechend werden bis zum Jahresende noch einige Immobilien den Eigentümer wechseln.

Kompetente Beratung Service und Kontakt

Von links nach rechts: Tatjana Merger | Anna Martens | Stephan Eckert



Was können wir für Sie tun?

Unsere Analyse der Immobilienmärkte sind ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Beratungsangebots von Grossmann & Berger. Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Entscheidungen und erstellen ein auf Ihre Fragestellung individuell abgestimmtes Angebot.

Stephan Eckert | Master of Science Stadt- und Regionalentwicklung
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 231
Mail: s.eckert@grossmann-berger.de

Anna Martens | Diplom-Ingenieurin Stadtplanung
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 615
Mail: a.martens@grossmann-berger.de

Tatjana Merger | Master of Science Stadtplanung
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 641
Mail: t.merger@grossmann-berger.de

Glossar Definitionen Investmentmarkt

Transaktionsvolumen: Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller in Hamburg getätigten gewerblichen Immobilientransaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

Assetklasse: Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75 %) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet.

Einzelobjekt- und Portfoliotransaktionen: Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

Spitzenrenditen: Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Bildnachweis:

Titel: „Bleichenhof“, Bleichenbrücke 9-11 © Jenner Egberts Fotografie, Seite 2: Blohmstraße23 © Jenner Egberts Fotografie, Seite 3: „Ericus-Contor“, Ericusspitze 2-4 © Leutzinger

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 (Stadhöfe) | D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | Fax: +49 (0)40/350 80 2-36
info@grossmann-berger.de | www.grossmann-berger.de

Geschäftsführer: Andreas Rehberg, Holger Michaelis, Lars Seidel, Axel Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht Hamburg Nr. B 25866