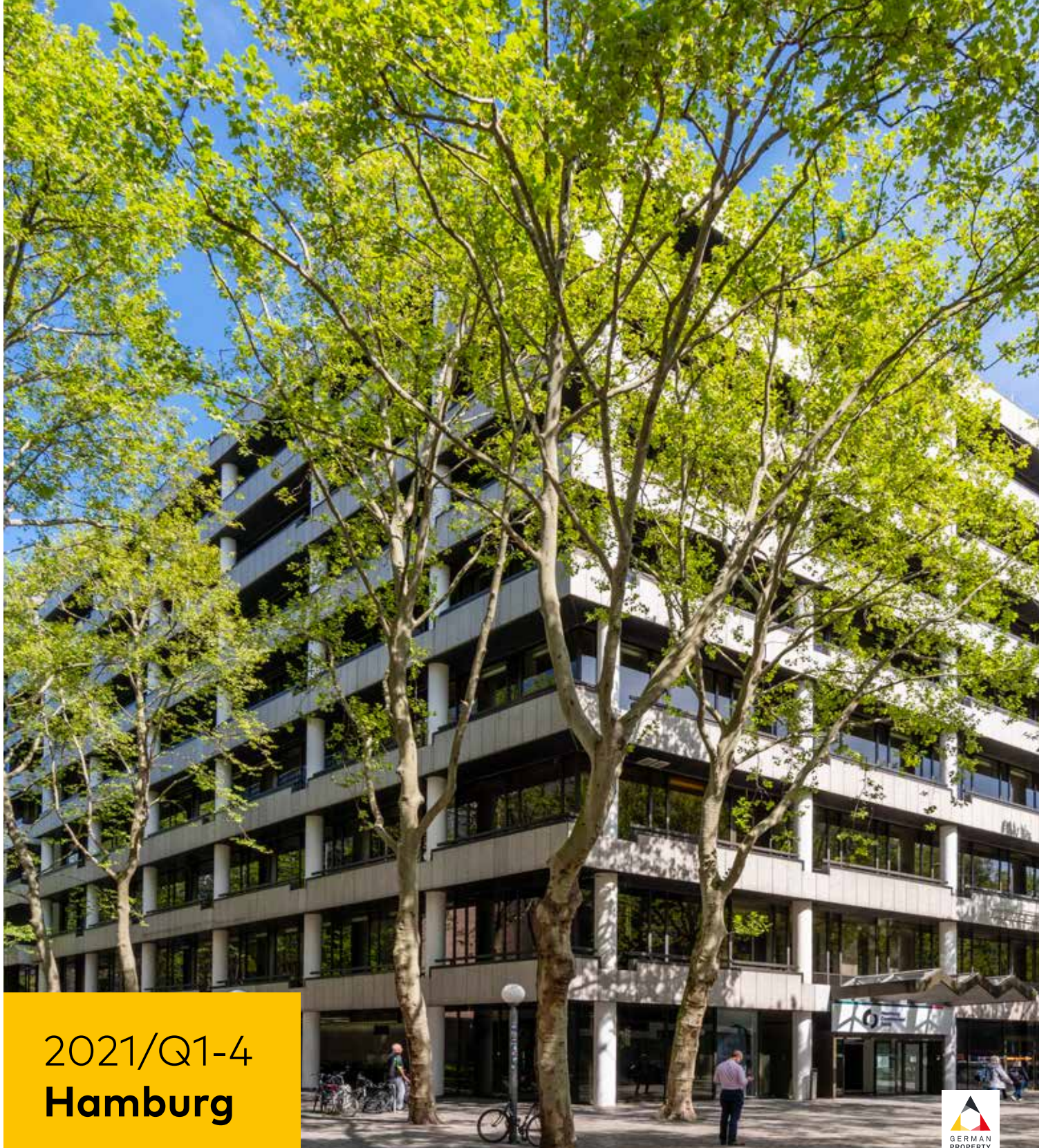


# Marktbericht

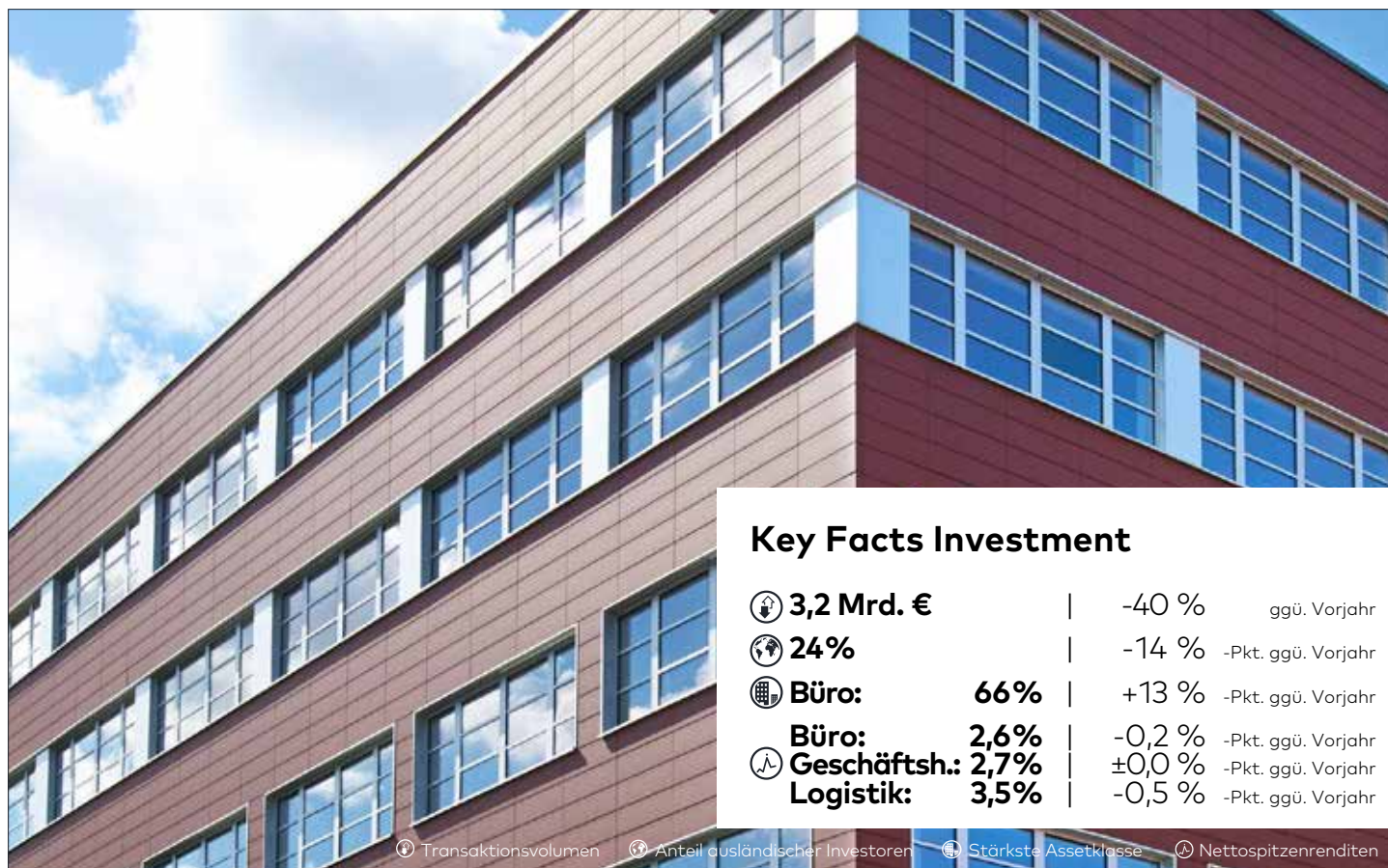
Gewerbe | Investment



2021/Q1-4  
**Hamburg**



**Grossmann & Berger**



„Die Einschränkungen durch den Lockdown und die politischen Maßnahmen zu Jahresbeginn führten zu spürbarer Zurückhaltung auf Verkäuferseite. Dadurch waren in der 1. Jahreshälfte kaum Produkte am Markt. Aufgrund des Produktmangels und des wieder erstarkten Büromarkts setzen Investoren mittlerweile neben Core-Produkten auch wieder auf Value-Add-Immobilien, in denen sich New Work-Konzepte realisieren lassen.“  
Sandra Ludwig | Geschäftsführerin

## Transaktionsvolumen

Angebot kann Nachfrage nicht decken

Nachdem sich der Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien im Jahr 2020 noch unbeeindruckt von der Corona-Pandemie zeigte, fiel das Transaktionsvolumen für das Jahr 2021 eher verhalten aus. Nach einem schwachen 1. Halbjahr erholte sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte deutlich. Über die Hälfte des Gesamtvolumens wurde im 3. und 4. Quartal verbucht. Dennoch lag das Ergebnis mit ca. 3,2 Mrd. € rund 40% unter dem Rekordwert des Vorjahres. Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien war ungebrochen hoch, insbesondere Core-Objekte mit finanzstarken Mietern standen hier im Fokus der Investoren. Aufgrund des Produktmangels in diesem Segment wichen Investoren jedoch auch auf andere Risikoklassen aus. Dieser Trend wurde durch den im Jahresverlauf erstarkten Büromarkt unterstützt, dennoch konnte das Angebot die Nachfrage nicht decken.

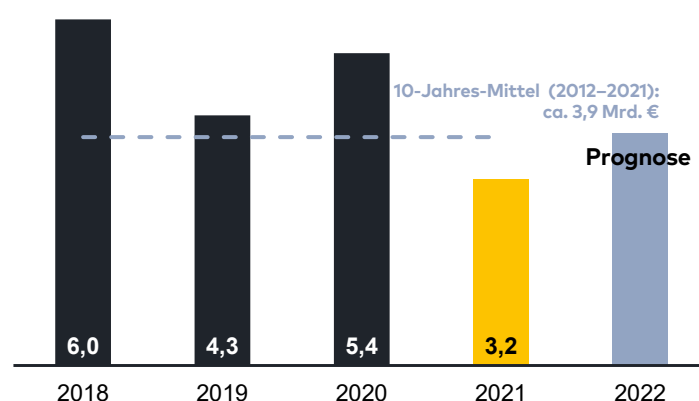
Die Größenklasse über 100 Mio. € erreichte einen Anteil von rund 37% am Transaktionsvolumen bei 7 Transaktionen. Im

Vorjahr lag der Anteil noch bei über 50% und die Anzahl der Transaktionen war mit 15 mehr als doppelt so hoch. Die größte Transaktion des Jahres blieb das im 2. Quartal veräußerte „Spectrum“ (Amandus-Stubbe-Straße 10, Hamburg Ost) für rund 189 Mio. €. Neu hinzugekommen im 4. Quartal ist die „Marquard & Bahls Zentrale“ (Koreastraße 7, HafenCity). Marquard & Bahls veräußerte den eigenen Firmensitz in Hamburg für ca. 180 Mio. € an J.P. Morgan Asset Management im Zuge einer Sale-and-Lease-Back Transaktion. Außerdem erwarb Tishman Speyer das Büro- und Geschäftshaus „G45“ (Gänsemarkt 45, City) von Invesco für rund 125 Mio. €.

Die Größenklasse zwischen 51 und 100 Mio. € erreichte einen Anteil von rund 26% mit einem Gesamtvolumen von über

### Transaktionsvolumen

2018-2022 | in Mrd. €



## Ausgewählte Transaktionen 2021/Q1-4

**Spectrum** | Amandus-Stubbe-Straße 10 | Hamburg Ost  
Industrie/Logistik | Investor: DWS Group | Kaufpreis: >180 Mio. €

**Marquard & Bahls Zentrale** | Koreastraße 7 | Hafencity  
Büro | Investor: J.P. Morgan | Kaufpreis: ca. 180 Mio. €

**Multimedia Centre Rotherbaum** | Rothenbaumch. 76-80 | Alster West  
Büro | Investor: Values Real Estate | Kaufpreis: ca. 170 Mio. €

**Hamburg Süd-Haus** | Willy-Brandt-Straße 59-65 | City  
Büro | Investor: Union Investment | Kaufpreis: >150 Mio. €

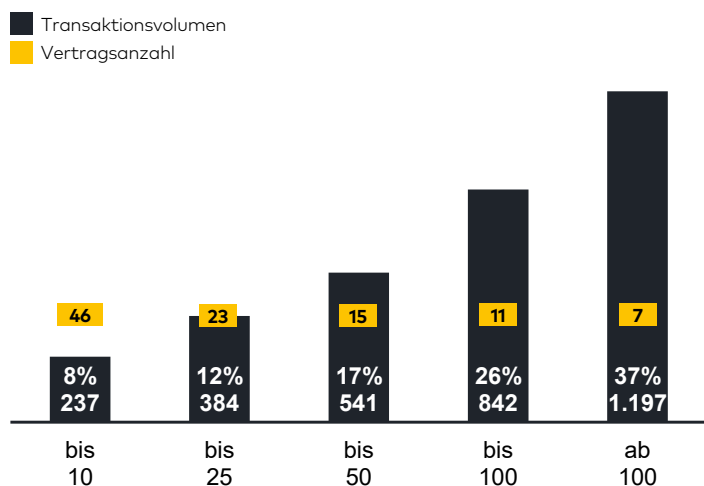
**Bürokomplex** | Norderstraße 101/Besenbinderhof 43 | St. Georg  
Büro | Investor: B & L Gruppe | Kaufpreis: ca. 230 Mio. €



**Marquard & Bahls Zentrale**  
Koreastraße 7 | Hafencity

### Transaktionsvolumen

2021/Q1-4 | in Mio. € | nach Größenklassen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

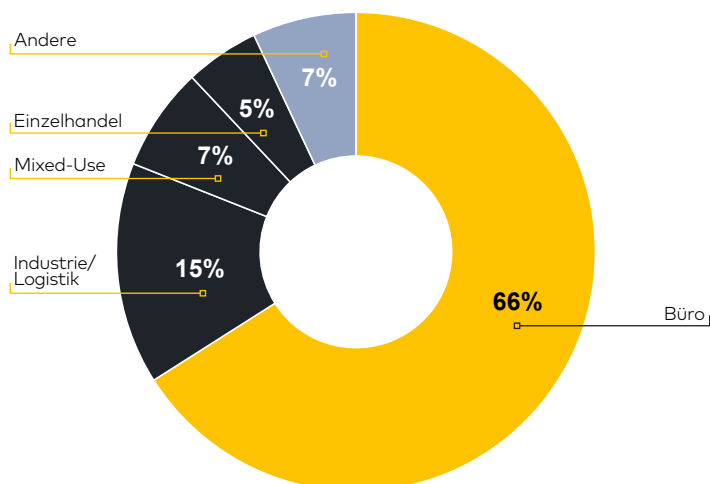
800 Mio. €. Eine Transaktion in dieser Größenklasse war unter anderem der „Kieler Park“ (Kieler Straße 131, Eimsbüttel), den Investa für einen Spezialfonds der Union Investment von Starwood Capital und Cells Property Investors erworben hat.

Neben dem „Kieler Park“ veräußerten Starwood und Cells aus ihrem Portfolio das Bürogebäude am Sachsenkamp 5 (City Süd). Das 1991 erbaute und 2013 sanierte Bürogebäude wechselte für über 30 Mio. € den Besitzer. Der Verkauf des „Dutchman Office“ (Bernhard-Nocht-Straße 99, St. Pauli) für ca. 35 Mio. € fiel ebenfalls in die Größenklasse zwischen 26 und 50 Mio. €, die einen Anteil von rund 17% am Transaktionsvolumen erreichte.

Büroimmobilien sicherten sich erneut den Spitzenplatz als nachgefragteste Assetklasse mit einem Anteil von rund 66%. Vor allem die Großtransaktionen „Multimedia Centre Rotherbaum“, „Hamburg Süd-Haus“, „Marquard & Bahls Zentrale“ und der Bürokomplex in St. Georg führten zu dem guten Ergebnis, das rund 13%-Punkte über dem Vorjahreswert lag. Auf Rang zwei setzten sich Industrie-/Logistikimmobilien mit einem Anteil von etwa 15% durch. Die erhöhte Nachfrage der Investoren nach dieser Assetklasse zeigte sich vor allem im Vorjahresvergleich. Das Transaktionsvolumen legte gegenüber 2020 um satte 280 Mio. € zu. Auf Rang drei folgten leicht abgeschlagen, mit einem Anteil von etwa 7%, gemischt genutzte Immobilien. Die von der Pandemie stark betroffene Assetklasse Einzelhandel erreichte einen Anteil von rund 5%.

### Transaktionsvolumen

2021/Q1-4 | nach Assetklassen

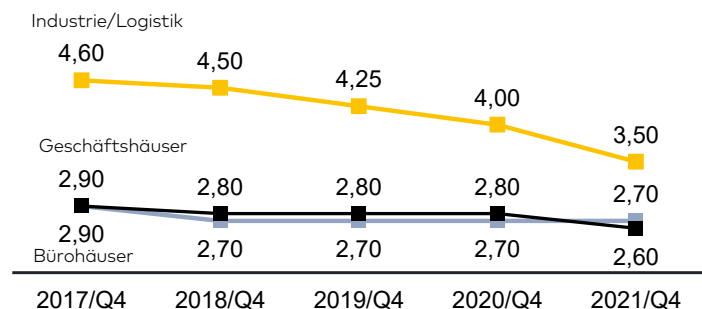


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Immobilien in Stadtrandlagen waren 2021 besonders gefragt. So positionierte sich der Bereich Hamburg Ost mit einem Anteil von 24% an der Spitze des Teilmarktrankings. Dahinter folgten wie im Vorquartal die Teilmärkte City (17%) mit einem Volumen von über 500 Mio. € und St. Georg (12%) mit über 350 Mio. €. Der Teilmarkt City verlor damit im Gegensatz zum Vorjahr rund 26%-Punkte. Verantwortlich dafür war vor allem der Mangel an Objekten aufgrund der pandemiebedingten Zurückhaltung auf Verkäuferseite.

**Spitzenrenditen**

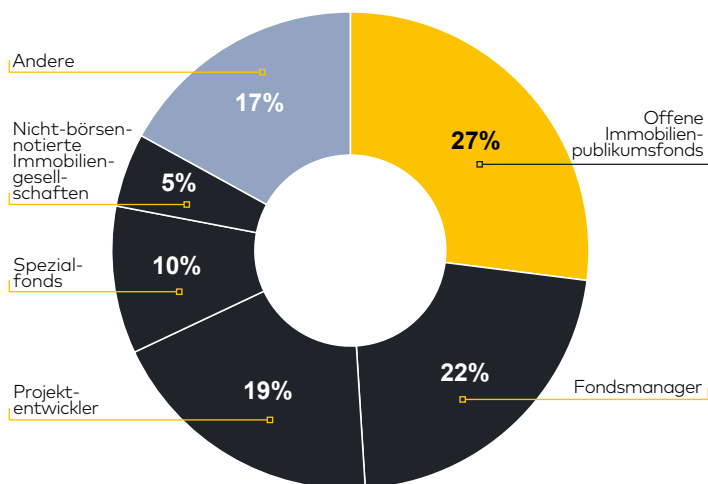
2017-2021/Q4 | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Transaktionsvolumen**

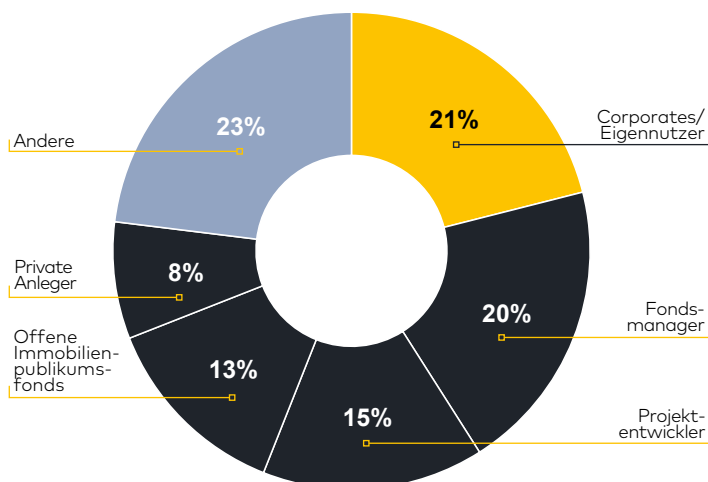
2021/Q1-4 | nach Käufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Transaktionsvolumen**

2021/Q1-4 | nach Verkäufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Renditen**

Renditen für Logistik- und Industrieimmobilien geben stark nach

Die Spitzenrenditen stehen aufgrund der weiterhin fehlenden lukrativen Anlagealternativen und stetig hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien immer noch unter Druck. Im Vorjahresvergleich sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien um 0,2%-Punkte auf 2,60%. Im Segment der Geschäftshäuser hielt sich die Spitzenrendite auf Vorjahresniveau und lag zum Jahresende unverändert bei 2,70%. Am stärksten zeigte sich der Druck auf die Renditen für Logistik- und Industrieimmobilien. Die starke Nachfrage nach dieser Assetklasse ließ die Spitzenrenditen im Vorjahresvergleich um 0,5%-Punkte auf 3,50% fallen.

**Käufer und Verkäufer**

Eigennutzer sehen ihre Chance

Auf Käuferseite waren 2021 Offene Immobilienpublikumsfonds mit einem Anteil von rund 27% als aktivste Gruppe am Transaktionsgeschehen beteiligt. Danach kamen Fondsmanager (22%) und Projektentwickler (19%). Auf Verkäuferseite setzten sich Corporates/Eigennutzer mit rund 21% durch. Dahinter folgten, wie auf Käuferseite, Fondsmanager mit 20% und Projektentwickler mit rund 15%.

Ausländische Investoren waren mit einem Anteil von rund 24% am Transaktionsvolumen deutlich zurückhaltender als im Vorjahr. Ihr Anteil sank um rund 14%-Punkte im Vorjahresvergleich. Damit erreichten sie den geringsten Wert der letzten 10 Jahre. Auf Verkäuferseite dagegen gab es im Vergleich zum Vorjahr nur eine geringfügige Veränderung. Mit einem Anteil von rund 24% am Transaktionsvolumen lagen ausländische Investoren auf Verkäuferseite nahezu auf Vorjahresniveau (25%).

**Ausblick**

Solides Ergebnis erwartet

Aufgrund der im Vergleich zum letzten Jahr fehlenden Überläufer wird mit einem vergleichsweise schwachen Jahresauftakt für 2022 gerechnet. Das Transaktionsgeschehen wird auch weiterhin von den Auswirkungen der Pandemie und den damit einhergehenden politischen Maßnahmen und möglichen Einschränkungen beeinflusst werden. Insgesamt wird jedoch mit einem soliden Transaktionsergebnis im Bereich des 10-Jahres-Mittels gerechnet.

## Kompetente Beratung Service und Kontakt



### 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.

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

**Jens Mollenhauer** | Master of Science Geographie  
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 231  
Mail: [j.mollenhauer@grossmann-berger.de](mailto:j.mollenhauer@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: „HCOB-Zentrale/Perle“, Gerhart-Hauptmann-Platz 50 © Jenner Egberts Fotografie, Seite 2: Fuhlsbütteler Straße 29 © Jenner Egberts Fotografie, Seite 3: „Marquard & Bahls Zentrale“, Koreastraße 7 © Grossmann & Berger GmbH

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

Vertretungsberechtigte Geschäftsführung:

Andreas Rehberg (Sprecher), Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Holger Michaelis, Lars Seidel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann

Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866