**Hamburg: Investmentmarkt 1. Quartal 2021
Produktknappheit bremst Transaktionsgeschehen**

**Hamburg, 6. April 2021** –Nach dem umsatzstarken Vorjahr fiel das 1. Quartal 2021 am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien Hamburg erwartungsgemäß etwas verhaltener aus. In den ersten drei Monaten belief sich das Transaktionsvolumen auf 700 Mio. €. Gegenüber dem äußerst starken Vorjahreszeitraum (970 Mio. €) bedeutet dies einen Rückgang um 28 %. Historisch betrachtet liegt das Verkaufsvolumen auf dem Niveau des Zehn-Jahres-Mittels in Höhe von 734 Mio. €. *„Ein Großteil der registrierten Transaktionen sind Überläufer aus dem Vorjahr, die nun zu Jahresbeginn abgeschlossen wurden. Marktbestimmend ist aktuell der ausgeprägte Produktmangel an Core-Objekten“*, so **Sandra Ludwig**, Geschäftsführerin von Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP). *„Das Interesse der Investoren bleibt hoch. Für Büro-Objekte in sehr guten Lagen werden aufgrund der großen Nachfrage immer höhere Preis-Benchmarks gesetzt, was den Druck auf die Renditen noch weiter verstärkt“*, erläutert **Ludwig**. Für das Jahr 2021 erwartet Grossmann & Berger angesichts der starken Produktknappheit keine neuen Rekordwerte für den Investmentmarkt Hamburg.

**Markt im Detail:**

* 46 % des Hamburger Transaktionsvolumens entfiel im 1. Quartal 2021 auf den Teilmarkt City. Hierzu trug u. a. der Verkauf des „D10 Domkontors“ von Savills Investment Management an Caleus Capital Investors bei.
* Büro-Immobilien waren mit einem Anteil von 60 % wieder die am stärksten nachgefragte Assetklasse, nachdem sie im Vorjahreszeitraum von Mixed-use-Objekten verdrängt worden waren. Diese erreichten im 1. Jahresviertel 2021 einen Anteil von 13 % am Transaktionsvolumen und damit den dritten Platz. Knapp davor auf Platz zwei mit 14 % lagen Einzelhandels-Immobilien.
* Das 1. Quartal war ausschließlich von Einzeltransaktionen geprägt. Portfolioverkäufe fanden nicht statt.
* Der Verkauf des „Hamburg Süd-Hauses“ von Dr. August Oetker Nahrungsmittel an Union Investment für mehr als 150 Mio. € war die einzige Transaktion im Segment über 100 Mio. €. Mit einem Anteil von 44 % dominierte die Größenklasse zwischen 51 und 100 Mio. €.
* Fondsmanager bildeten die stärkste Käufergruppe (36 %), gefolgt von Spezialfonds (27 %). Als stärkste Verkäufergruppe setzten sich Corporates/Eigennutzer mit 33 % durch.
* Im Vergleich zu den Vorjahren waren internationale Investoren im 1. Quartal 2021 in Hamburg kaum aktiv (Anteil von 3 %). Nationale Käufer setzen sich aufgrund ihres hohen Anlagedrucks häufiger in Bieterprozessen durch. Hinzu kommt, dass sie die Corona-bedingten Markteinflüsse angesichts ihrer geographischen Nähe besser einschätzen können als Investoren aus dem Ausland.
* Aufgrund der hohen Nachfrage gaben die Spitzenrenditen für Büro- und Logistik-Immobilien im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter nach: Die Büro-Rendite sank von 2,80 auf 2,70 %, die Rendite für Industrie- und Logistik-Immobilien fiel von 4,20 auf 3,90 %. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser blieb stabil bei 2,70 %.

|  |  |
| --- | --- |
| **Investmentmarkt | Hamburg** **| 2021** | **Q1** |
| **Transaktionsvolumen** [Mio. €] | 700 |
| ggü. Vorjahr [%] | -28 |
| **Anteil CBD** [%] | 46 |
| **Anteil internationaler Investoren** [%] | 0 |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** [%] | 2,70 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,10 |
| **Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser** [%] | 2,70 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | ±0,00 |
| **Netto-Spitzenrendite Logistik** [%] | 3,90 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,30 |
| **Stärkste Assetklasse** | Büro |
| **Stärkste Assetklasse** [%] | 60 |

**Ausgewählte bekannte Top-Transaktionen | Investmentmarkt Hamburg | 1. Quartal 2021**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projekt / Objekt****Straße Nr.**  | **Teilmarkt** | **Asset-klasse** | **Käufer** | **Verkäufer** | **Kaufpreis\***[ca. Mio. €] |
| „Hamburg Süd-Haus”, Willy-Brandt-Straße 59-63  | City | Büro | Union Investment | Dr. August Oetker Nahrungsmittel  | >150 |
| „Campus Stapelwerk“, Meiendorfer Straße 205 | Hamburg Ost | Mixed-use | Warburg-HIH Invest  | AURELIUS Equity Opportunities | 76 |
| „Krohnstieg Center“, Krohnstieg 41-43 | Hamburg Ost | Einzelhandel | Hahn Immobilien Beteiligung | HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft | 65 |
| „D10 Domkontor“,Domstraße 10 | City | Büro | Caleus Capital Investors  | Savills Investment Management  | 64 |
| „Die Bank“,Hohe Bleichen 17 | City | Büro | May & Co. Wohn- und Gewerbebau | RFR Holding | 51 |

\* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt

Der ausführliche [Investment-Marktbericht Hamburg](https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/gewerbe/hamburg-investment/) steht in Kürze auf unserer Website zum Download bereit.

**Über Grossmann & Berger**

Die [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de/) ist einer der führenden Immobiliendienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohn-Immobilien in Norddeutschland. Mit Hauptsitz in Hamburg, einer Niederlassung in Berlin und insgesamt vierzehn Immobilienshops ist das Unternehmen mit rund 190 Mitarbeitern flächendeckend im norddeutschen Markt präsent. Dank der über 85-jährigen Erfahrung verfügt Grossmann & Berger über umfassende Immobilienkompetenz. Grossmann & Berger ist ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe, zu der mit der Hamburger Sparkasse (Haspa) auch Deutschlands größte Sparkasse gehört. Zudem ist das Unternehmen Gründungsmitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks [German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (GPP) und der Arbeitsgemeinschaft ImmobilienVermittler Banken Bausparkassen e.V. (IVBB).

Die [Datenschutzrichtlinie](https://www.grossmann-berger.de/datenschutz/) von Grossmann & Berger finden Sie auf unserer Website. Hier finden Sie auch unsere [Pressemappe](https://www.grossmann-berger.de/news/pressemappe/) sowie die dazugehörigen [Nutzungsbedingungen](file:///%5C%5Cfile01%5CMarketing%5CPresse%5C5_PresseMITTEILUNGEN%5CMarktbericht%20Investment%5C2021%5C2021_Q1%5C20180517_Dokumentation%20der%20Verarbeitungstaetigkeit%20nach%20DSGVO_Presse.docx). Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an presse@grossmann-berger.de mit dem Betreff „Abmeldung aus Presseverteiler".