**Hamburg: Investmentmarkt 1.-4. Quartal 2021
Angebot kann Nachfrage nicht decken**

**Hamburg, 3. Januar 2022** –Zeigte sich der Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien 2020 noch unbeeindruckt von der Corona-Pandemie, fällt die Marktdynamik zum Jahresende 2021 deutlich schwächer aus. Das Transaktionsvolumen (TAV) blieb mit rund 3,2 Mrd. € um 40 % unter dem Vorjahreswert (rund 5,37 Mrd. €). Nach einer schwachen 1. Jahreshälfte belebte sich der Markt im 3. Quartal zwar wieder und schloss mit einem traditionell starken 4. Quartal ab. Mit rund 1,1 Mrd. € TAV war dieses im historischen Vergleich jedoch das schwächste 4. Quartal seit 2015. Auch das Gesamt-TAV für 2021 blieb unter dem Zehn-Jahres-Mittel von 3,8 Mrd. €. *„Die Einschränkungen durch den Lockdown und die politischen Maßnahmen zu Jahresbeginn führten zu spürbarer Zurückhaltung auf Verkäuferseite. Dadurch sind momentan kaum Produkte am Markt“*, erläutert **Sandra Ludwig**, Geschäftsführerin von Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP). *„Aufgrund des Produktmangels und des wieder erstarkten Büromarkts setzen Investoren mittlerweile neben Core-Produkten auch wieder auf Value-Add-Immobilien, in denen sich u. a. New Work-Konzepte realisieren lassen“*, so **Ludwig**. Für 2022 rechnet Grossmann & Berger mit einer insgesamt soliden Marktentwicklung, wenngleich der Jahresauftakt schwach ausfallen dürfte, da kaum Überläufer wie noch Anfang 2021 vorhanden sind.

**Markt im Detail:**

* Im Gesamtjahr 2021 entfielen lediglich sieben Transaktionen auf die Größenklasse über 100 Mio. €. Dies ist weniger als die Hälfte als 2020 (15).
* Das Interesse der Investoren an Büroimmobilien hat weiter zugenommen und bescherte dieser Assetklasse zum Jahresende 2021 einen Anteil von 66 % (2020: 53 %). Auch Logistikimmobilien waren 2021 mit einem Anteil von 14 % deutlich gefragter als im Gesamtjahr 2020 (2 %).
* Mit 22 Transaktionen und einem Anteil von 24 % am TAV setzte sich der Teilmarkt Hamburg Ost vor den Teilmärkten City (17 %) und St. Georg (12 %) an die Spitze.
* Der Anteil an Portfoliotransaktionen sank um über 50 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 13 %.
* Zum Jahresende 2021 verdrängten Offene Immobilienpublikumsfonds (27 %) Projektentwickler als stärkste Käufergruppe, die mit 19 % auf dem dritten Rang landeten. Zweitstärkste Käufergruppe waren Fondsmanager (22 %). Als stärkste Verkäufergruppen gingen Corporates/Eigennutzer (21 %) und Fondsmanager (20 %) hervor.
* Während der Anteil internationaler Käufer mit 24 % auch zum Ende des 4. Quartals 2021 unter Vorjahresniveau (38 %) blieb, zeigte sich der Anteil internationaler Verkäufer mit ebenfalls 24 % stabil.
* Wenngleich sich die Spitzenrenditen aktuell auf niedrigem Niveau einpendeln, sind sie im Vergleich zum Vorjahr größtenteils weiter gesunken. So nahm die Spitzenrendite für Büroimmobilien um 0,20 %-Punkte auf 2,60 % ab, jene für Industrie- und Logistikimmobilien schrumpfte um 0,50 %-Punkte auf 3,50 %. Unverändert blieb die Spitzenrendite für Geschäftshäuser mit 2,70 %.

|  |  |
| --- | --- |
| **Investmentmarkt | Hamburg** **| 2021** | **Q1-4** |
| **Transaktionsvolumen** [Mio. €] | 3.200 |
| ggü. Vorjahr [%] | -40 |
| **Anteil CBD** [%] | 17 |
| **Anteil internationaler Investoren** [%] | 24 |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** [%] | 2,60 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,20 |
| **Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser** [%] | 2,70 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | ±0,00 |
| **Netto-Spitzenrendite Logistik** [%] | 3,50 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,50 |
| **Stärkste Assetklasse** | Büro |
| **Stärkste Assetklasse** [%] | 66 |

**Ausgewählte bekannte Top-Transaktionen | Investmentmarkt Hamburg | 1.-4. Quartal 2021**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projekt / Objekt****Straße Nr.** | **Teilmarkt** | **Asset-klasse** | **Käufer** | **Verkäufer** | **Kaufpreis\***[ca. Mio. €] |
| „Spectrum“,Amandus-Stubbe-Straße 10 | Hamburg Ost | Lager/Logistik | DWS Group | Fiege Deutschland | 189 |
| „Multimedia Centre Rotherbaum“, Rothenbaumchaussee 76-80 | Alster West | Büro | Values Real Estate | Vermögensverwaltung Jahr | 170 |
| „Hamburg Süd-Haus”, Willy-Brandt-Straße 59-63  | City | Büro | Union Investment | Dr. August Oetker Nahrungsmittel  | >150 |
| Norderstraße 101 | St. Georg | Büro | B & L Gruppe | Commerz Real | 150 |
|  |  |  |  |  |  |
| „Marquard & Bahls Zentrale“,Koreastraße 7 | HafenCity | Büro | JP Morgan Asset Management | Marquard & Bahls | vertraulich |

\* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt; Deals aus dem jeweiligem Berichtsquartal sind grau hinterlegt.

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) gehört zu den führenden Immobiliendienstleistern für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohn-Immobilien. Neben dem Hauptsitz in Hamburg unterhält das Unternehmen 20 Standorte. Hierüber ist Grossmann & Berger flächendeckend im norddeutschen Markt präsent. Über die seit Mai 2021 zum Unternehmen gehörenden Gesellschaften [E & G Real Estate](https://www.eug-immobilien.de/gewerbe-immobilien) und [E & G Private Immobilien](https://www.eug-immobilien.de/privat-immobilien) ist Grossmann & Berger auch in den südlichen Metropolregionen Stuttgart und München vertreten. Rund 250 Mitarbeiter decken mit ihrer umfassenden Immobilienkompetenz das gesamte Branchen-Dienstleistungsspektrum ab. Bei ihrer Tätigkeit können sie auf mehr als 85 Jahre Unternehmenstradition zurückgreifen. Grossmann & Berger ist ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe und Gründungsmitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks [German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (GPP).

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".