

Investmentmarkt Hamburg

1.-3. QUARTAL / 2023

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Nach der (technischen) Rezession im ersten Halbjahr 2023 stagniert derzeit die Wirtschaftsleistung in Deutschland. Die Wachstumsaussichten sind eingetrübt und es ist noch nicht entschieden, ob es sich „nur“ um eine Konjunkturschwäche oder eine strukturelle Wachstumsschwäche handelt. Für das Gesamtjahr 2023 wird die deutsche Wirtschaft laut Sommerprognose der EU Kommission um 0,4 Prozent schrumpfen. Im kommenden Jahr wird ein verhaltenes Wachstum von 1,1 Prozent erwartet. Gründe dafür sind die durch den Ukraine-Krieg verursachten stark gestiegenen Energiekosten und hohe Inflation, die die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 bis dato zu zehn Erhöhungen des Hauptrefinanzierungssatzes auf aktuell 4,5 Prozent veranlasste. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten gepaart mit weiter hohen Baukosten sowie unsicheren politischen Rahmenbedingungen im Bereich Wohnbauförderung und Gebäudeenergiegesetz waren ursächlich für einen „perfekten Sturm“ der insbesondere die Immobilienwirtschaft und hier vor allem geplante und in Bau befindliche Projektentwicklungen betrifft. Dies wirkt auch auf den Hamburger Immobilienmarkt.

Der Markt im Überblick

Der Hamburger Investmentmarkt erzielte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 ein Transaktionsvolumen von 654 Mio. Euro und damit das schwächste Umsatzergebnis seit der Finanzkrise. Hintergrund für das schwache Ergebnis der ersten drei Quartale sind insbesondere die fehlenden Großabschlüsse. Der Kauf des Möhringhauses am Neuer Wall in der Hamburger City für 150 Mio. Euro durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft war bis dato die größte Transaktion in 2023. Aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungskosten und der Verunsicherung der Wirtschaftsakteure war die Nachfrage durch institutionelle Investoren nach wie vor zurückhaltend – davon profitieren aktuell vermehrt Käufer, die nicht auf eine zu hohe Finanzierung oder den resultierenden Leverage angewiesen sind.

Öffentliche Hand stark vertreten

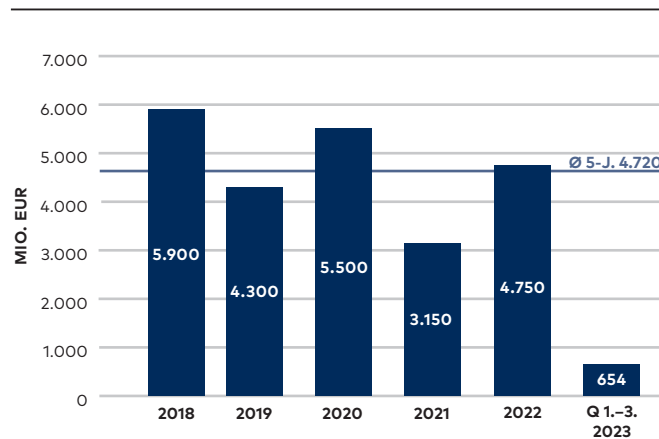
Demnach bestand die stärkste Käufergruppe in den ersten drei Quartalen mit einem Anteil von zusammen circa 62 Prozent aus Family Offices und der öffentlichen Hand. Letztere vor allem mit dem Rückkauf der Finanzbehörde am Gänsemarkt. Die verbleibenden Marktanteile teilen sich die Gruppe der institutionellen Investoren unter sich auf. Neben der Aachener Grund Akquisition verzeichnen wir vornehmlich Aktivitäten aus dem europäischen Umland.

Neues Marktniveau für zukünftige Preisfindung

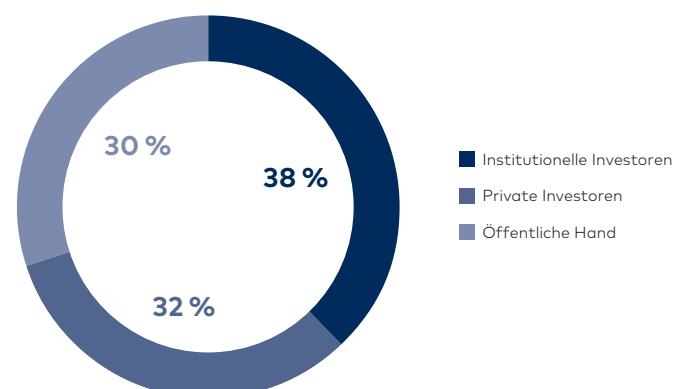
Im europäischen Maßstab zeigen die Zinserhöhungen zur Inflationsbekämpfung erste Wirkungen, so dass es im September erstmalig Signale der EZB gibt, nicht weiter an der Zinsspirale



TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN – ANTEILE NACH KÄUFERGRUPPE



Investmentmarkt Hamburg

1.-3. QUARTAL / 2023

zu drehen. Die aktuell spürbare Beruhigung auf dem Zinsmarkt sorgt für eine bessere Kalkulierbarkeit bei den Marktakteuren. Zudem ist nach den Rückgängen der Kaufpreisfaktoren um 20 bis 30 Prozent jetzt ein neues Marktniveau als Basis für eine realistische Preisfindung vorhanden. In der Folge ist eine vorsichtige Rückkehr der Käufer und eine wieder leicht anziehende Nachfrage seitens der institutionellen Investoren zu verzeichnen. Dies außerdem stimuliert durch die Rückkehr der ersten internationalen Renditejäger und andererseits durch bevorstehende, notwendige und unabwendbare Portfoliobereinigungen großer Kapitalsammelstellen.

Marktbelebung erst in 2024

Im vierten Quartal werden voraussichtlich noch einige Transaktionen generiert – eine deutlich spürbare Belebung erwartet Robert C. Spies aber erst im kommenden Jahr 2024. Dann werden auch wieder verstärkt institutionelle Anleger und Fonds auf dem Hamburger Investmentmarkt aktiv. Das Gesamtjahresvolumen für 2023 wird wohl das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre und erreicht maximal lediglich rund ein Viertel des Fünf-Jahres-Durchschnitt von 4,72 Mrd. Euro. Dennoch bietet der solide Nutzermarkt in der Hansestadt auch in den kommenden Wochen Potenzial – vor allem im Bereich Büroimmobilien und Hotels.

TOP-DEALS

ADRESSE	FLÄCHE	NUTZUNG	TRANSAKTIONSVOLUMEN
Neuer Wall 25-31	10.700 m ² BGF	Büro, Einzelhandel	150 Mio. EUR
Gänsemarkt 36	22.399 m ² BGF	Büro	119 Mio. EUR
Barmbeker Str. 17-25	18.000 m ² BGF	Wohnen, Einzelhandel	100 Mio. EUR

IHRE ANSPRECHPARTNER

Florian Vogler
NIEDERLASSUNGSLEITER GEWERBE
& INVESTMENT HAMBURG

T 040 32 50 919-97

M 0151 156 301 18

E f.vogler@robertcspies.de

Christian Verg
DIREKTOR INVESTMENT HAMBURG

T 040 32 50 919-82

M 0170 459 04 24

E c.verg@robertcspies.de

Peter Kaiser
LEITUNG RESEARCH

T 0421 173 93-78

M 0171 384 1889

E p.kaiser@robertcspies.de

Hinweis: Stand der Daten: 15.09.2023

Bei der Datenrecherche und Reporterstellung gehen wir mit größter Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung & Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Es gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de. Kopien / Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG“. Alle Rechte vorbehalten. **Quellen:** eigene Daten Robert C. Spies, Robert C. Spies KG; MSCI RCA - Real Capital Analytics; Thomas Daily Premium; IZ Research.

„Wir sehen eine vorsichtige Rückkehr der Käufer und leicht anziehende Nachfrage von institutionellen Investoren.“

FLORIAN VOGLER

NIEDERLASSUNGSLEITER GEWERBE & INVESTMENT HAMBURG

AUSBLICK 2024

Zinsentwicklung

Transaktionen

Kaufpreisfaktoren

