

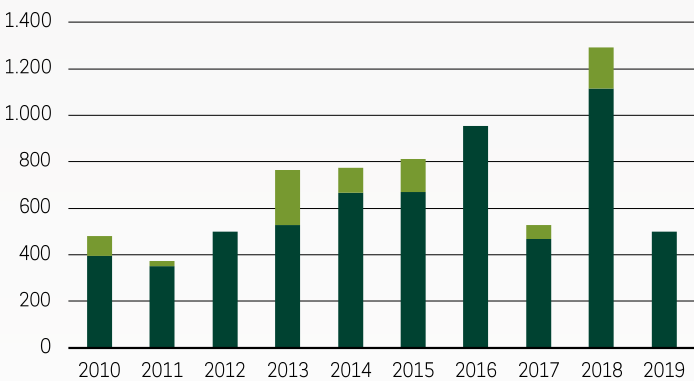


At a Glance **Q1 2019**

# INVESTMENTMARKT HAMBURG

## Investitionsvolumen in Hamburg Q1

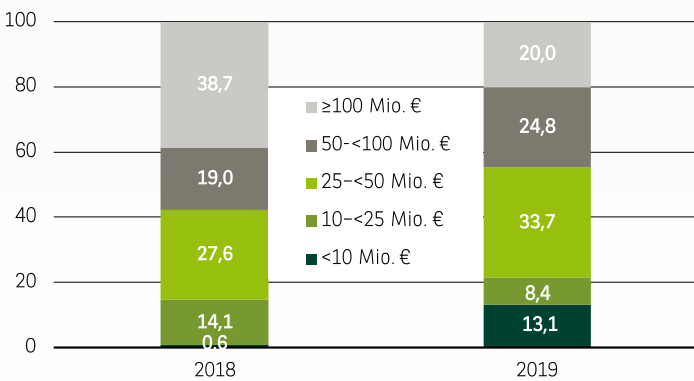
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## Investments nach Größenklassen in Hamburg Q1

in %

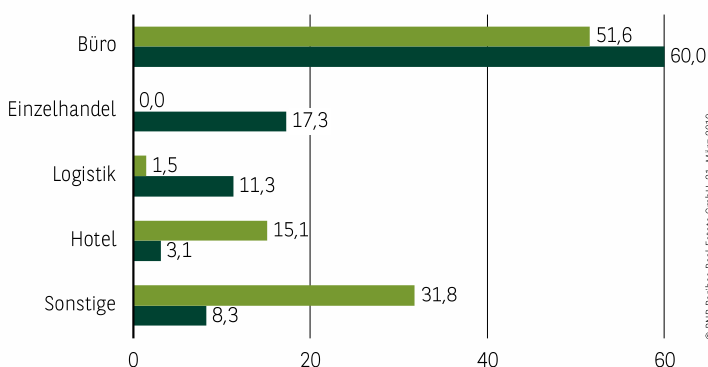


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## Investments nach Objektart in Hamburg Q1

in %

■ 2019 ■ 2018



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

### ➤ RUHIGER JAHRESSTART

Nachdem der Hamburger Investmentmarkt im Vorjahr bereits zum Auftakt einen neuen Rekord aufgestellt hatte und im zweiten Halbjahr noch erheblich zulegen konnte, entwickelten sich die ersten drei Monate 2019 wesentlich ruhiger. Mit einem Transaktionsvolumen von 500 Mio. € erzielt die Hansestadt ein um mehr als die Hälfte niedrigeres Ergebnis als 2018 und bleibt auch rd. 28 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Zurückzuführen ist dieser eher ruhige Jahresstart in erster Linie auf die zahlreichen Verkäufe, die noch im Vorjahr abgeschlossen wurden, wobei wenig laufende Transaktionen mit in das neue Jahr gerutscht sind. Die ungebrochen hohe Nachfrage spiegelt sich daher aktuell noch nicht in entsprechenden Volumina wider. Eine ganz ähnliche Entwicklung ist an anderen Standorten wie insbesondere Frankfurt (502 Mio. €) und München (617 Mio. €) zu beobachten. Darüber hinaus ist der bundesweit sehr niedrige Anteil von Portfoliodeals auch in der Hansestadt zu spüren: Bisher konnte noch kein Paketverkauf mit Hamburger Beteiligung verzeichnet werden. Das durchschnittliche Volumen pro Deal ist gegenüber dem Vorjahr (45 Mio. €) wieder deutlich gesunken und beläuft sich auf 22 Mio. €.

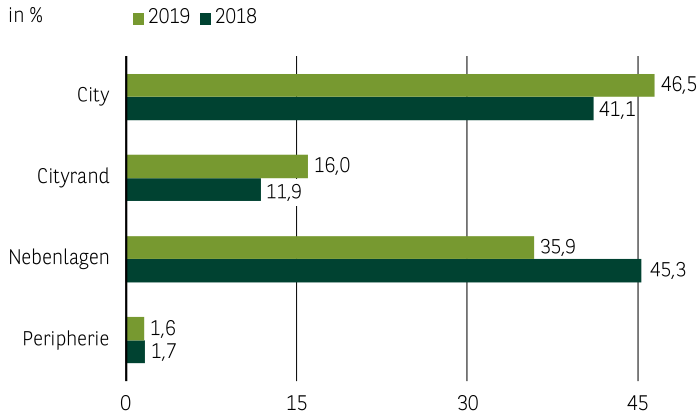
### ➤ MITTLERE ABSCHLÜSSE BISHER TONANGEBEND

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die Größenklassen zeigt sich etwas ausgeglichener als im Vorjahreszeitraum. Mit gut einem Drittel der Investments steuern Deals zwischen 25 und 50 Mio. € den größten Anteil zum Gesamtergebnis bei. Es folgen große Transaktionen mit fast einem Viertel (50 - 100 Mio. €) sowie einem Fünftel (≥ 100 Mio. €) der Investments. Während die Kategorie 10 bis 25 Mio. € mit gut 8 % noch unterrepräsentiert ist, ist das Segment bis 10 Mio. € mit rd. 13 % wieder deutlich lebhafter als zuvor und auch die einzige Klasse, die gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres absolut zulegen kann.

### ➤ BÜROOBJEKTE NACH WIE VOR VORN

Mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens wurde durch Büroobjekte generiert, die damit 8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr verlieren, aber nach wie vor die Verteilung nach Objektart dominieren. Mit knapp 32 % des Resultats entfällt darüber hinaus ein sehr hoher Anteil auf die Kategorie Sonstige. Dahinter verbergen sich vor allem gemischt genutzte Objekte und mehrere Entwicklungsgrundstücke. Auf den dritten Rang schieben sich Hotels, die gut 15 % erreichen und sich damit auch absolut gegenüber dem Vorjahreszeitraum steigern. Bisher konnte noch kein nennenswerter Einzelhandelsdeal verzeichnet werden, wodurch der Produktmangel in diesem Segment unterstrichen wird.

**Investments nach Lage in Hamburg Q1**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**➤ CITY BAUT ANTEIL AUS**

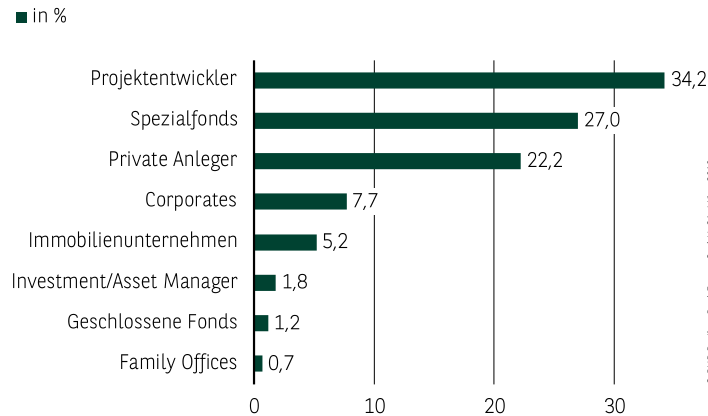
Mit knapp 47 % hat sich die City wieder an die Spitze der Verteilung nach Lagen gesetzt. Dabei wurden zwar wenige, aber u. a. die beiden größten Deals in der Innenstadt verzeichnet. Die noch im ersten Quartal des Vorjahres führenden Nebenlagen wurden aktuell auf den zweiten Platz verwiesen. Mit rd. 36 % der Investitionen verlieren sie gut 9 Prozentpunkte. Der Cityrand erhöht seinen Anteil und steuert weitere 16 % zum Ergebnis bei. Auf die Peripherie entfällt mit knapp 2 % ein ähnlich geringer Anteil wie im Vorjahr.

**➤ PROJEKTENTWICKLER MIT MEHR ALS EINEM DRITTEL VORN**

Projektentwickler haben sich mehrere Objekte und Grundstücke gesichert und dabei insgesamt so viel investiert, wie noch nie in einem ersten Quartal. Dadurch führen sie die Verteilung nach Käufergruppen mit gut 34 % an. Wie im Vorjahreszeitraum landen Spezialfonds auf dem zweiten Platz (27 %). Privatanleger komplettieren das Führungstrio mit gut 22 %. Darüber hinaus überschreiten lediglich Corporates (knapp 8 %) sowie Immobilienunternehmen (gut 5 %) die 5 %-Hürde. Der Anteil ausländischer Investments ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um knapp 9 Prozentpunkte auf gut 21 % gesunken.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**Investments nach Käufergruppen in Hamburg Q1 2019**

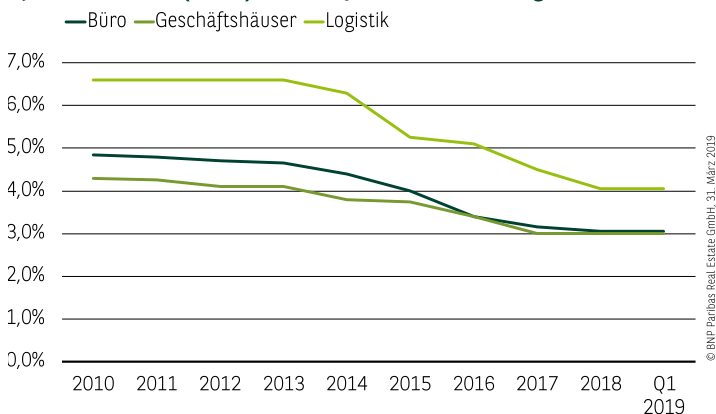


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**➤ SPITZENRENDITEN SEIT JAHRESENDE KONSTANT**

Nachdem die Netto-Spitzenrenditen bis zum Jahresende 2018 teilweise noch weiter gesunken waren, haben sie sich im ersten Quartal auf dem erreichten Niveau stabilisiert. Büroobjekte des Premiumsegments erzielen 3,05 % und damit 10 Basispunkte weniger als vor einem Jahr. Für Geschäftshäuser sind schon seit einiger Zeit unverändert 3,00 % anzusetzen. Die Rendite für erstklassige Logistikobjekte in hervorragenden Lagen ist in den letzten zwölf Monaten um 45 Basispunkte auf nunmehr 4,05 % gesunken.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Hamburg**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der verhaltene Jahresstart des Hamburger Investmentmarkts sollte nicht als Gradmesser für den weiteren Jahresverlauf herangezogen werden. Im sehr lebhaften Vorjahr wurden vor allem auch zum Jahresende noch zahlreiche Deals abgeschlossen, die in erheblichem Umfang zu dem außergewöhnlichen Rekordjahr beigetragen haben (5,9 Mrd. €). Die insgesamt ungebrochen hohe Nachfrage wird dazu führen, dass das Investitionsvolumen in den kommenden Quartalen deutlich anziehen wird. Wie sich dabei das in allen Segmenten nicht ausreichende Angebot auswirken wird, bleibt aber noch abzuwarten. Nichtsdestotrotz spricht vieles dafür, dass die 4-Mrd.-€-Marke im Gesamtjahr erneut übertroffen werden kann.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)