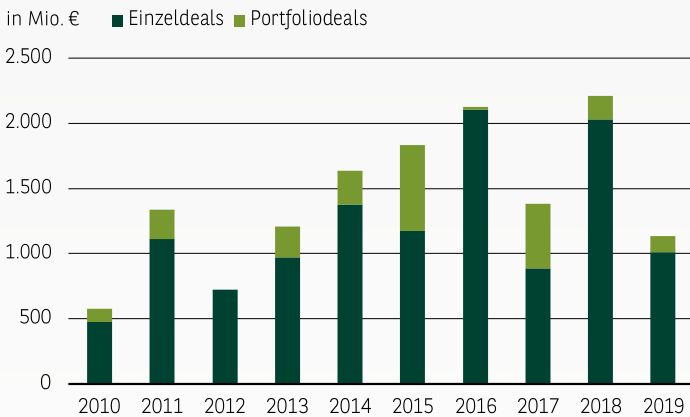




At a Glance **Q2 2019**

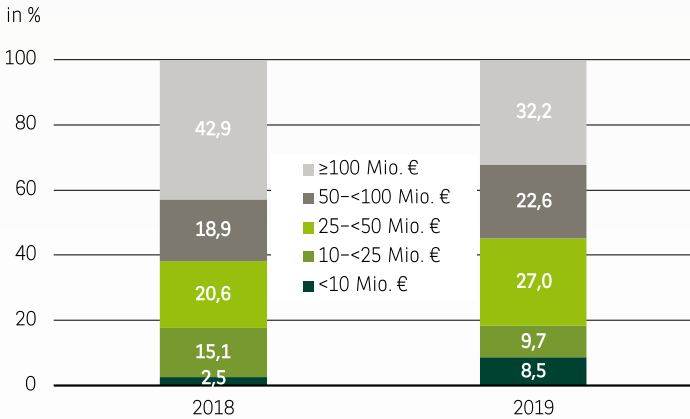
INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen in Hamburg 1. Halbjahr



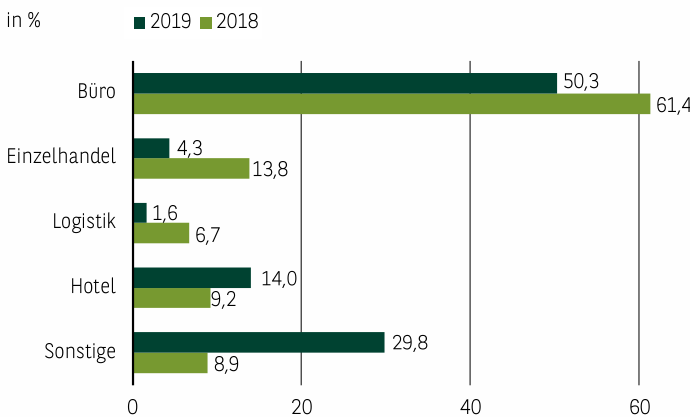
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Investments nach Größenklassen in Hamburg 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Investments nach Objektart in Hamburg 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ ANGEBOT BEGRENZT INVESTMENTUMSATZ DEUTLICH

Das Transaktionsvolumen des Hamburger Investmentmarkts liegt im 1. Halbjahr 2019 bei rund 1,14 Mrd. € und unterschreitet das hervorragende Ergebnis aus dem Vorjahr um fast 49 %. Die Tatsache, dass im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger investiert wurde, ist jedoch keinesfalls ein Indiz für eine nachlassende Nachfrage. Vielmehr mangelt es in fast allen Segmenten an entsprechendem Angebot, sodass auch insgesamt spürbar weniger Objekte verkauft worden sind als in den vergangenen Jahren. Besonders ausgeprägt zeigt sich das Fehlen von geeignetem Produkt im Core-Segment, welches im derzeitigen Marktumfeld jedoch besonders nachgefragt wird. Im Gegensatz zu anderen A-Standorten wie Berlin, Frankfurt oder auch München konnte in der Hansestadt in den ersten sechs Monaten noch keine Transaktion oberhalb von 200 Mio. € beobachtet werden, was sich auch in dem Rückgang des durchschnittlichen Volumens pro Objekt auf 27 Mio. € widerspiegelt. Zu den größten Deals in der Elbmetropole zählen der Weiterverkauf des Projektgrundstücks „Burstah Ensemble“ in der Hamburger Altstadt an eine Gesellschaft der Tchibo-Erben sowie die Veräußerung des ModeCentrums Hamburg (MCH) an GLO Properties.

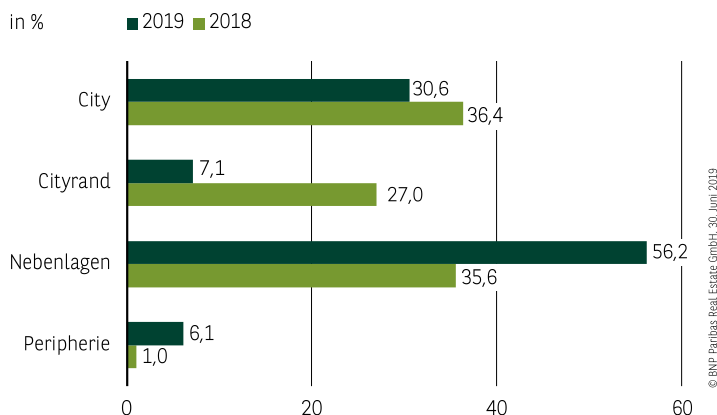
➤ AUSGEGLICHENE VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN

Wie auch im Vorjahr verteilt sich das Investitionsvolumen sehr gleichmäßig auf die unterschiedlichen Größenklassen. Dabei entfallen rund 55 % des Umsatzes auf Verkäufe ab 50 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum überstieg das Segment mit etwa 1,4 Mrd. € das gesamte diesjährige Transaktionsvolumen. Dieser Vergleich verdeutlicht den Angebotsengpass im oberen zweistelligen und dreistelligen Millionenbereich. Insgesamt verringerten sich die Volumina aber in allen Größenkategorien außer dem kleinsten Segment unterhalb von 10 Mio. €. Mit einem Umsatz von 96 Mio. € stieg ihr Anteil signifikant auf 8,5 %.

➤ ALLE JAHRE WIEDER - BÜROIMMOBILIEN VORNE

Bei der Verteilung des Investitionsvolumens auf die Assetklassen liegen Büroimmobilien traditionell an erster Position. Mit etwas mehr als 50 % verzeichnen sie aber einen spürbaren Rückgang und dominieren das Ranking nicht mehr so deutlich wie im Vorjahr (rund 61 %). Mit signifikantem Abstand folgen auf dem zweiten Platz Hotel-Investments mit rund 14 %. Der größte Rückgang ist bei Retail zu verzeichnen: Ein Volumen von 49 Mio. € reicht für gerade einmal 4 %. Insgesamt konnte lediglich die Kategorie Sonstige - hinter der sich hauptsächlich Mixed Use-Objekte sowie Entwicklungsgrundstücke verbergen - beim Volumen zulegen (339 Mio. €), woraus ein Anteil von 30 % resultiert.

Investments nach Lage in Hamburg 1. Halbjahr



NEBENLAGEN DOMINIEREN TRANSAKTIONSGESCHEHEN

Ein etwas unübliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Investitionstätigkeit nach Lagen: Über die Hälfte des Volumens (56 %) entfiel auf die Nebenlagen, während in der City nicht einmal ein Drittel (rund 31 %) des Umsatzes generiert wurde. Dies ist auch im langjährigen Vergleich ein außerordentlich niedriger Wert, der auf das äußerst geringe Angebot in den zentralen Lagen zurückzuführen ist. Als Folge des Anlagedrucks weichen Investoren vermehrt auf dezentralere Lagen außerhalb der City aus, wo sich neben der besseren Angebotssituation auch noch höhere Renditen erzielen lassen.

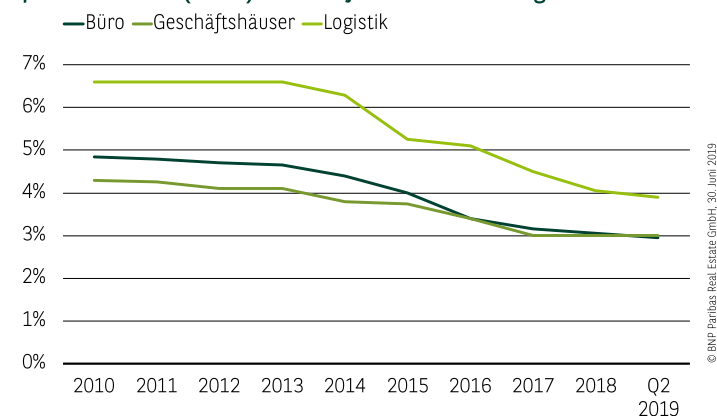
Investments nach Käufergruppen in Hamburg 1. Halbjahr 2019



SPEZIALFONDS INVESTIEREN AM MEISTEN

Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Käufergruppen liegen die traditionell starken Spezialfonds mit gut 30 % des Ergebnisses vorn. Darüber hinaus erreichen Corporates (17 %), Projektentwickler (16 %) sowie Private Anleger (10 %) Werte im zweistelligen Prozentbereich. Daneben investierten auch Immobilienunternehmen (9 %) in einem dreistelligen Millionenbereich in der Hansestadt. Insgesamt zeigt sich damit eine breit über die verschiedenen Anlegergruppen verteilte Nachfrage. Ausländische Investoren hielten sich im ersten Halbjahr noch etwas zurück und zeichneten lediglich für 20 % des Resultats verantwortlich. Dieser Wert liegt auch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 38,5 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Hamburg



OFFICE-SPITZENRENDITE ERSTMALS UNTER 3%-MARKE

Hamburgs Internationalität und Beliebtheit bei Investoren sowie die angespannte Angebotsseite lassen sich auch an der Entwicklung der Renditen ablesen: In der Assetklasse Büro sank die Netto-Spitzenrendite in den vergangenen zwölf Monaten um 20 Basispunkte und liegt mit 2,95 % erstmals unter der 3%-Marke. Lediglich in der Hauptstadt sowie in München sind die Werte noch niedriger. Noch stärker war die Renditekompression bei Logistikimmobilien. Hier gab die Spitzenrendite im gleichen Zeitraum um 50 Basispunkte nach und notiert aktuell bei 3,90 %. Anders verhält es sich bei Retail: Mit 3,00 % sind die Werte für erstklassige Geschäftshäuser seit nunmehr fast zwei Jahren unverändert.

PERSPEKTIVEN

Das Halbjahresergebnis des Hamburger Investmentmarkts liegt zwar unter dem Volumen der letzten Jahre, nichtsdestotrotz kann eine lebhaft zweite Jahreshälfte das Resultat noch deutlich beflügeln. Das bisherige Transaktionsgeschehen wurde vorrangig durch einen vorherrschenden Angebotsmangel limitiert. Grundsätzlich verfügt die Hansestadt jedoch über sehr gut funktionierende Nutzermärkte und eine robuste sowie diversifizierte städtische Ökonomie, die viele Investoren schätzen. Die tatsächliche Höhe wird daher erheblich von der Verfügbarkeit großvolumiger Objekte beeinflusst werden.

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: 30.06.2019

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