

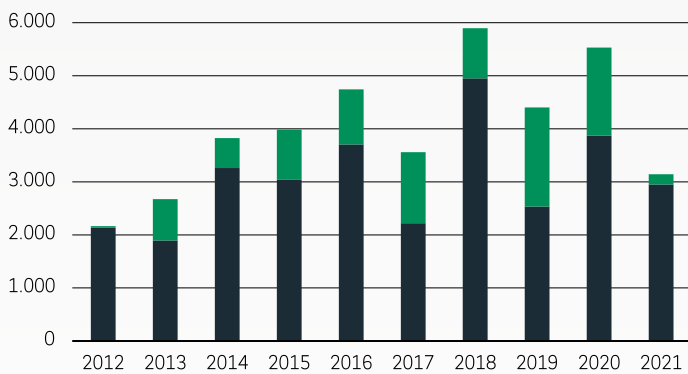


At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen

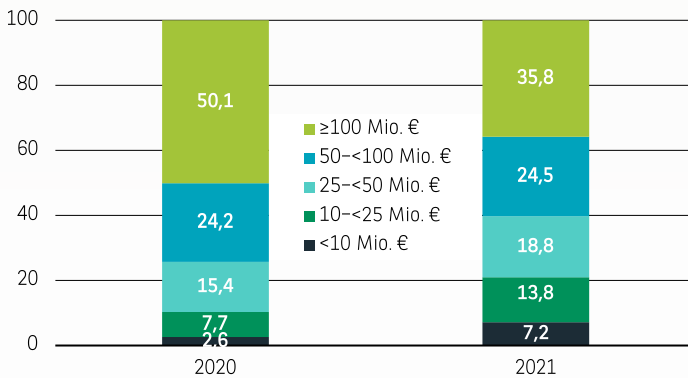
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. Dezember 2021

Investments nach Größenklassen

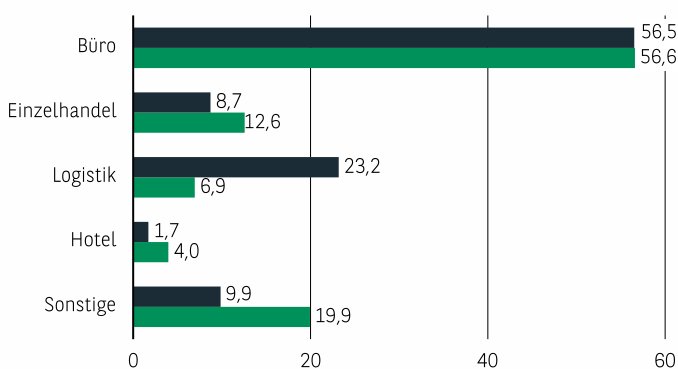
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. Dezember 2021

Investments nach Objektart

in % ■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH | 31. Dezember 2021

➤ SCHWACHES PORTFOLIOSEGMENT BELASTET DEN MARKT

Der Hamburger Investmentmarkt schließt das Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von gut 3,1 Mrd. € ab. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 43 % gegenüber dem starken Vorjahresergebnis. Auch im Vergleich zum 10-Jahres-Schnitt zeigt der Markt eine unterdurchschnittliche Performance (-21 %). Während sich das Einzeldeal-Segment mit 2,95 Mrd. € im Bereich des langjährigen Mittels bewegt, steuern Portfoliodeals weniger als 200 Mio. € zum Ergebnis bei. Zum Vergleich: Im Vorjahr wurden Paketverkäufe in Höhe von 1,66 Mrd. € registriert. Neben fehlenden Portfoliodeals leidet der Investmentmarkt unter einem eklatanten Produktmangel – insbesondere im Core-Bereich: Wurden hier 2020 noch fast 3,0 Mrd. € umgesetzt, liegt der Wert jetzt bei gut der Hälfte. Immerhin zeigt der Markt eine klar positive Tendenz im Jahresverlauf: So fällt das Investmentvolumen im zweiten Halbjahr mit 1,9 Mrd. € deutlich höher aus als in der ersten Jahreshälfte (1,2 Mrd. €). Grundsätzlich zeigt sich aber, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Hansestadt mehr als robust ist und angebotene Objekte zügig vom Markt aufgenommen werden. Einem deutlich besseren Investmentergebnis steht letztlich vor allem der Produktmangel im Core-Segment im Weg.

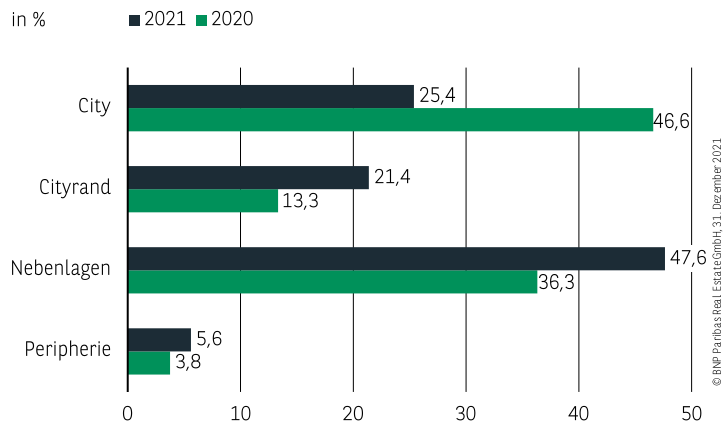
➤ AUSGEGLICHENE GRÖßENKLASSENVERTEILUNG

Der geringe Portfolioanteil und die angesprochene Angebotsknappheit im Core-Segment machen sich deutlich in der Größenklassenverteilung bemerkbar: Machten Deals über 50 Mio. € im Vorjahr noch fast drei Viertel des Umsatzes aus, so sind es aktuell nur 60 %. Dabei wurden nur sieben Deals im dreistelligen Millionenbereich registriert, weniger als halb so viele wie 2020. Dank zahlreicher kleinerer Transaktionen kommen die beiden Größenklassen unter 25 Mio. € nicht nur prozentual, sondern auch absolut auf höhere Werte als im Vorjahr.

➤ BÜROIMMOBILIEN BESETZEN DIE SPITZENPOSITION

Mit knapp 1,8 Mrd. € setzen sich Büroimmobilien an die Spitze der Assetklassenverteilung. Hierzu beigetragen haben unter anderem die Verkäufe des Hamburg-Süd-Ensembles an der Willy-Brandt-Straße, des Multimedia Centers Rotherbaum sowie des Bürokomplexes von Generali und Commerz Real in St. Georg und des HQ von Marquard & Bahls in der HafenCity, für die jeweils ein dreistelliger Millionenbetrag erzielt wurde. Mit knapp 730 Mio. € markieren Logistikimmobilien einen neuen Rekord und kommen auf gut 23 % des Gesamtvolumens. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistet der Verkauf des Logistikkomplexes „Spectrum“ von Fiege an die DWS für fast 190 Mio. € – gleichzeitig der größte Deal des Jahres. Einzelhandelsimmobilien (9 %) und Hotels (2 %) erzielen hingegen unterdurchschnittliche Ergebnisse.

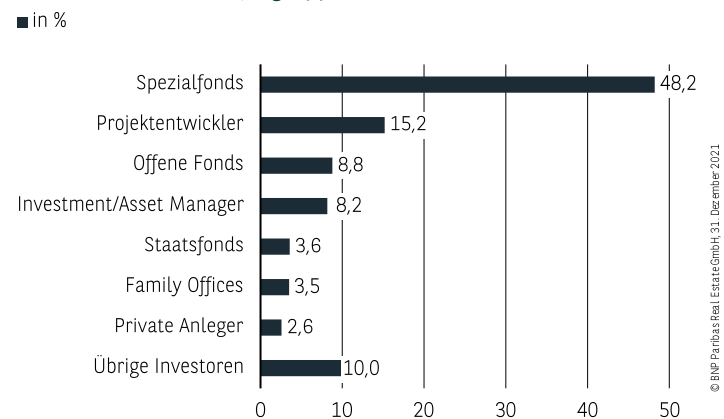
Investments nach Lage



➤ NEBENLAGEN PROFITIEREN VON LOGISTIKDEALS

Während die Citylagen im Vorjahr mit knapp 47 % den Löwenanteil des Investmentumsatzes auf sich vereinen konnten, sind es jetzt nur gut 25 %, was als weiterer Beleg für den Angebotsmangel im Core-Segment gewertet werden kann. Aufgrund zahlreicher Logistik- aber auch einiger Bürotransaktionen entfallen knapp 48 % des Gesamtumsatzes auf die Nebenlagen, die damit anteilig einen neuen Rekord markieren. Auch die Cityrandlagen können ihren Marktanteil ausbauen und landen mit gut 21 % auf dem dritten Platz. Die Peripherie erzielt wie im Vorjahr einen einstelligen Umsatzanteil (knapp 6 %).

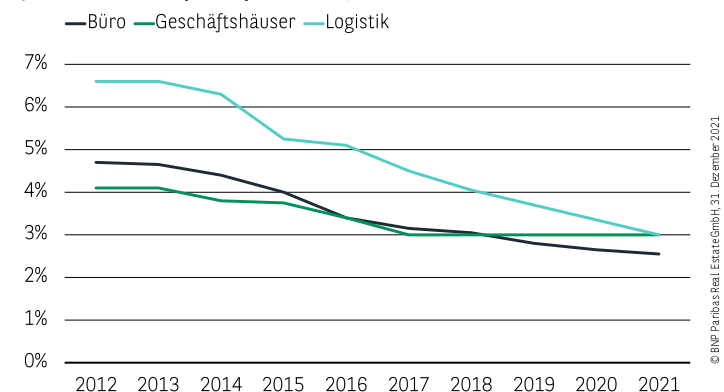
Investments nach Käufergruppen 2021



➤ SPEZIALFONDS DOMINANT

Wie in den Vorjahren drücken Spezialfonds dem Hamburger Investmentmarkt ihren Stempel auf. Insgesamt gehen rund 30 Transaktionen in verschiedenen Assetklassen mit einem Gesamtvolumen von gut 1,5 Mrd. € auf das Konto dieser Käufergruppe, die damit für fast die Hälfte des Umsatzes verantwortlich zeichnet. Auf Platz zwei folgen Projektentwickler, die knapp 480 Mio. € in Hamburg investiert haben und damit ein Top-3-Ergebnis erzielen. Mit dem Ankauf mehrerer Entwicklungsgrundstücke und älterer Büroimmobilien mit Optimierungspotenzial dokumentieren sie ihr Vertrauen in das zukünftige Wachstum der Hansestadt. Signifikante Ergebnisbeiträge liefern darüber hinaus auch offene Fonds (9 %) sowie Investment/Asset Manager (8 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ RENDITEKOMPRESSION SETZT SICH FORT

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage befinden sich die Renditen für Hamburger Gewerbeimmobilien weiterhin im Sinkflug. Im Jahresverlauf gibt die Netto-Spitzenrendite im Bürosegment um weitere 10 Basispunkte nach (auf nur noch 2,55 %), womit die Hansestadt nur noch geringfügig höher rentiert als Berlin (2,40 %) und München (2,50 %). Noch stärker fällt der Renditerückgang im Logistiksektor aus, wo die Netto-Spitzenrendite um satte 35 Basispunkte auf nur noch 3,00 % gesunken ist. Damit liegen Logistikimmobilien erstmals gleichauf mit Geschäftshäusern in Top-Lage, bei denen seit 2017 eine Seitwärtsentwicklung der Spitzenrendite zu beobachten ist.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Investmentmarkt blickt auf ein verhaltenes Investmentjahr zurück, das deutlich im Zeichen des Produktmangels im Core-Bereich stand, sodass die starke nationale wie internationale Nachfrage nur unzureichend bedient werden konnte. Da die Attraktivität der Hansestadt als Investmentziel ungebrochen ist und sich an den günstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich nichts ändern wird, dürfte Hamburg auch 2022 weit oben auf dem Wunschzettel der meisten Investorentypen stehen. Sofern wieder ein großzügigeres Produktangebot auf den Markt kommt, kann mit einem deutlich besseren Investmentergebnis jenseits der 4-Mrd.-€-Marke gerechnet 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: 31.12.2021

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