

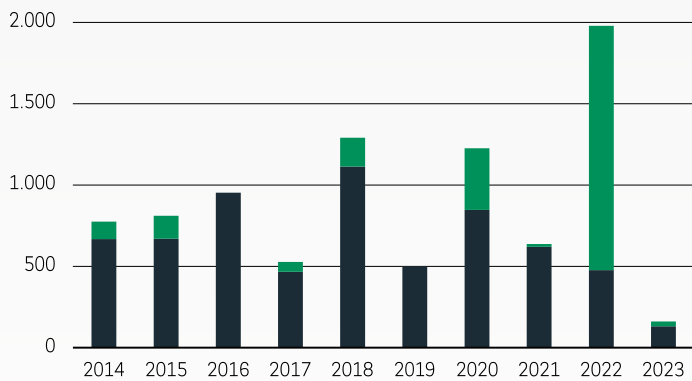


At a Glance **Q1 2023**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen in Hamburg Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



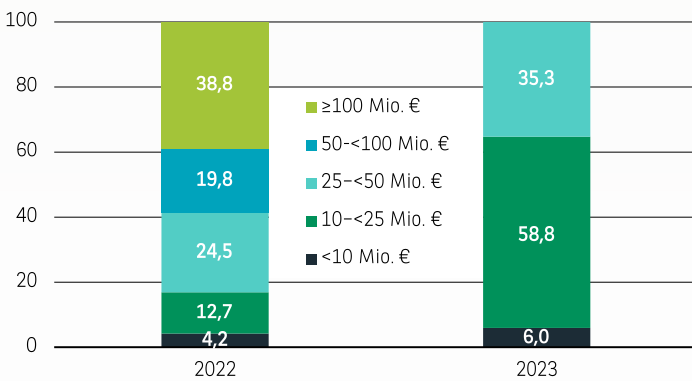
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ SEHR VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Trotz der in Hamburg entgegen dem bundesweiten Trend weiterhin robusten Nutzermärkte hat insbesondere der rapide Wandel auf den Finanzmärkten die Dynamik auf dem gewerblichen Investmentmarkt der Hansestadt zum Jahresbeginn 2023 spürbar gedämpft. Das zum Ende des ersten Quartals registrierte Transaktionsvolumen von 161 Mio. € unterschreitet den langjährigen Durchschnitt um knapp 82 % und das Rekordergebnis aus dem Vorjahr, welches jedoch auch maßgeblich vom hohen Portfolioanteil getrieben war, um 92 %. Das aktuelle Volumen fußt derweil zum Großteil auf Einzeldeals. Lediglich die Anteilserhöhung der deutschen EuroShop am Phoenix-Center in Hamburg-Harburg fällt in die Kategorie der Portfoliotransaktionen. Dies ist zugleich mit einem Volumen von rund 29 Mio. € dann auch der größte Deal des bisherigen Jahres.

Investments nach Größenklassen in Hamburg Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

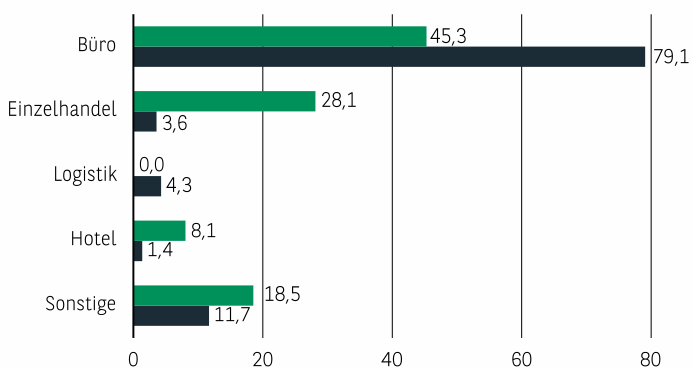
➤ BISLANG KEINE GROSSTRANSAKTIONEN

Vor dem Hintergrund des verhaltenen Transaktionsgeschehens zeigt die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größenkategorien ein ungewohntes Bild. Das Gros der registrierten Transaktionen entfällt aktuell auf Deals im Segment 10 bis 25 Mio. €. Entsprechend tragen sie auch mit 59 % den größten Anteil zum Investitionsvolumen bei. Auf dem zweiten Rang folgen Abschlüsse im Bereich von 25 bis 50 Mio. €, die einen Umsatzbeitrag von 35 % leisten. Zudem werden 6 % im kleinteiligen Segment unterhalb der 10-Mio.-€-Marke generiert. Derweil konnte erstmals seit 2011 nach den ersten drei Monaten des Jahres noch kein Großdeal mit mehr als 50 Mio. € registriert werden.

Investments nach Objektart in Hamburg Q1

in %

■ 2023 ■ 2022

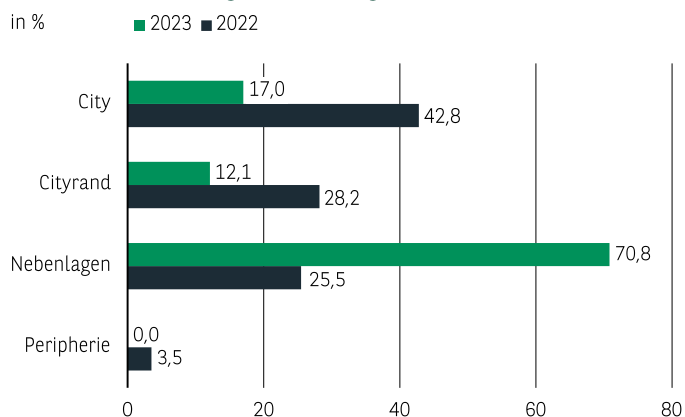


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ BÜROOBJEKTE MIT DEUTLICHEN EINBUSSEN

Büroobjekte führen die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Objektarten wie für die Hansestadt üblich mit anteilig 45 % deutlich an. Ein Blick auf die absoluten Zahlen zeigt jedoch, dass die Assetklasse mit nur rund 73 Mio. € einen ihrer bisher schwächsten Jahresauftakte überhaupt verzeichnet. Die Objektklasse Büro war in Hamburg in den vergangenen Jahren oft von großen Core-Transaktionen geprägt. Insbesondere dieses Segment ist jedoch sehr stark von den geänderten Finanzierungsbedingungen betroffen, was sich im Umsatz widerspiegelt. Unter anderem durch das Phoenix-Center kommen derweil Einzelhandelsobjekte auf einen für sie untypisch hohen Umsatzanteil von 28 %. Absolut gesehen unterschreiten aber auch sie ihren langjährigen Durchschnitt um rund 57 %. Weitere Umsatzanteile entfallen auf das Hotelsegment (8 %) sowie die Sammelkategorie Sonstige (18,5 %).

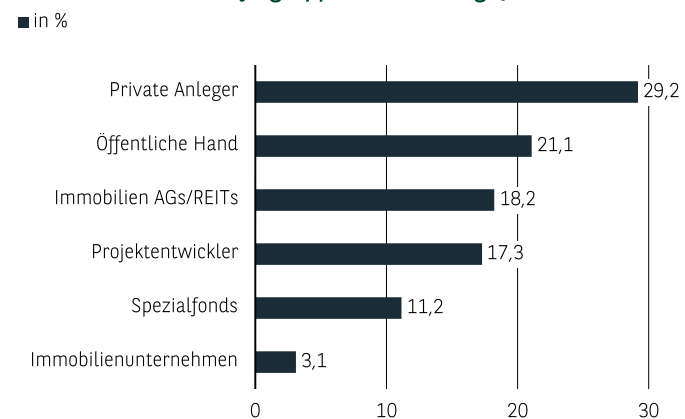
Investments nach Lage in Hamburg Q1



NEBENLAGEN RÄUMLICHER SCHWERPUNKT

Das Ausbleiben größerer Core-Transaktionen im Bürosegment spiegelt sich in gewisser Weise auch in der Verteilung des Investmentvolumens auf die Lagekategorien wider. Die in der Regel dominierenden Citylagen tragen entsprechend aktuell nur rund 17 % zum Umsatz bei. Im langjährigen Schnitt liegt der Anteil üblicherweise bei mehr als einem Drittel. Ganz ähnlich sieht es im Cityrand aus, der mit anteilig 12 % ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich abschneidet. Während in der Peripherie noch keine Transaktion verzeichnet werden konnte, entfällt der Löwenanteil des Volumens aktuell auf die Nebenlagen (71 %).

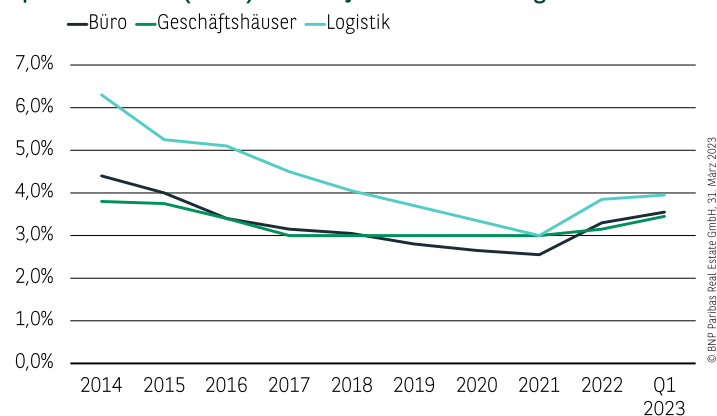
Investments nach Käufergruppen in Hamburg Q1 2023



PRIVATE ANLEGER AN DER SPITZE

Durch die veränderten Rahmenbedingungen haben viele der üblicherweise dominierenden Marktakteure eine temporär abwartende Haltung eingenommen. Demgegenüber sehen momentan insbesondere Privatanleger ihre Chancen im aktuellen Marktumfeld. Entsprechend führen sie erstmalig im langjährigen Vergleich mit anteilig 29 % die Verteilung des Investitionsvolumens auf die Käufergruppen an. Auf dem zweiten Rang folgt die öffentliche Hand (21 %), die ebenfalls einen für sie überproportional großen Umsatzanteil beisteuert. Zweistellige Umsatzbeiträge leisten zudem noch Immobilien AGs/REITs (18 %), Projektentwickler (17 %) und Spezialfonds (11 %). Immobilienunternehmen komplettieren die Aufschlüsselung mit einem Anteil von 3 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Hamburg



SPITZENRENDITEN ZIEHEN IM ERSTEN QUARTAL WEITER AN

Da die großen Notenbanken auch im ersten Quartal 2023 die Leitzinsen weiter angehoben haben, bestimmen die gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin die Preisfindung auf den Investmentmärkten. Entsprechend ist auch in Hamburg ein weiterer Anstieg der Renditen zu verzeichnen. Für Büroobjekte beläuft sich die Netto-Spitzenrendite aktuell auf 3,55 % was einem Plus von 25 Basispunkten seit Jahresbeginn entspricht. Während innerstädtische Geschäftshäuser im gleichen Zeitraum um 30 Basispunkte auf 3,45 % zugelegt haben, fällt der Anstieg im Logistiksegment etwas moderater aus (+10 bp; 3,95 %).

PERSPEKTIVEN

Da in den kommenden Monaten weitere Zinsschritte seitens der Notenbanken nicht ausgeschlossen sind, dürfte das Transaktionsgeschehen auch im zweiten Quartal weiterhin gehemmt sein. Mit einer nachhaltigen Belebung des Marktes und damit steigenden Transaktionsvolumina ist erst dann zu rechnen, wenn für die Marktakteure ein Ende der Zinserhöhungen absehbar ist. Aus heutiger Sicht erscheint es wahrscheinlich, dass dies im Laufe des zweiten Halbjahres geschehen dürfte. Das Transaktionsvolumen wird sich voraussichtlich zum Jahresende nichtsdestotrotz deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts bewegen. Ein weiterer leichter Anstieg der Netto-Spitzenrenditen ist in den kommenden Monaten ebenfalls wahrscheinlich.

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: 31.03.2023

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