

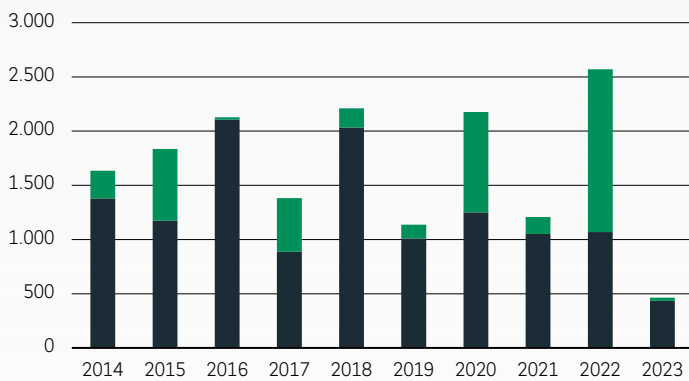


At a Glance **Q2 2023**

INVESTMENTMARKT HAMBURG

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



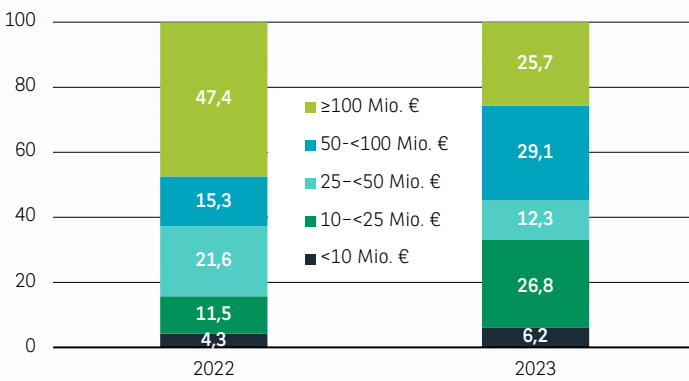
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ FEHLENDE GROSSDEALS SORGEN FÜR SCHWACHES H1

Mit einem Transaktionsvolumen von nur 464 Mio. € verzeichnet der Hamburger Investmentmarkt das schlechteste Halbjahresergebnis der letzten 10 Jahre. Somit notiert die Halbjahresbilanz rund 82 % unter dem starken Ergebnis des Vorjahres und rund 72 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Dabei sollte jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass das starke Vorjahresergebnis maßgeblich durch die Alstria-Übernahme beeinflusst wurde. Ein wesentlicher Grund für das schwache Abschneiden ist das sehr geringe Investmentvolumen, welches auf das Ausbleiben großvolumiger Deals über 100 Mio. € zurückzuführen ist. Mit 29 Mio. € notiert das Volumen von Portfoliodeals jeweils rund 93 % unter dem Vorjahresergebnis und unter dem langjährigen Durchschnitt. Im Segment der großvolumigen Einzel-Investments wurde mit dem Verkauf des Fritz-Schumacher-Gebäudes am Gänsemarkt an die Stadt Hamburg nur eine Transaktion registriert. Trotz des schwachen Gesamtergebnisses ist das Volumen der Einzeldeals nicht so stark eingebrochen wie das Volumen der Portfoliodeals.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

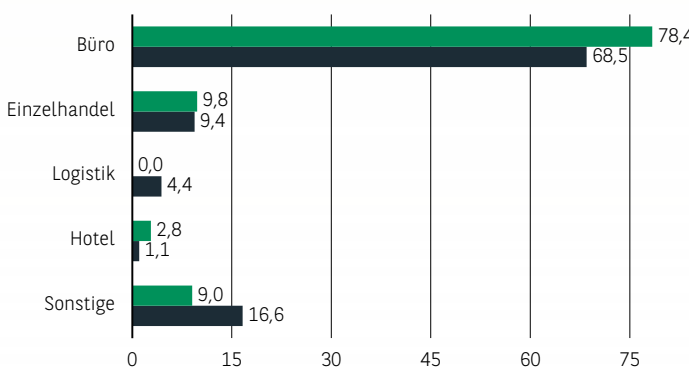
➤ MITTELGROSSE DEALS BESTIMMEN DAS MARKTGESCHEHEN

Auf großvolumige Transaktionen mit einem Kaufpreis über der 100-Mio.-€-Marke sind im ersten Halbjahr gut 25 % des Investmentvolumens entfallen. Rund 29 % des Transaktionsvolumens gehen auf mittelgroße Deals (zwischen 50 und 100 Mio. €) zurück. Das Segment der mittelgroßen Transaktionen zeigt sich damit noch vergleichsweise lebhaft und kommt auf einen Anteil, der über dem langjährigen Durchschnitt (22 %) liegt. Dieses relativ hohe Volumen geht auf die Veräußerung der beiden Büroobjekte „Cube 10“ und „Office 3001“ zurück. Trotz der aktuellen Kleinteiligkeit des Markts kommen Deals unter 50 Mio. € kumuliert auf einen relativ geringen Anteil von rund 45 % (Ø 10 Jahre: 48 %).

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2023 ■ 2022

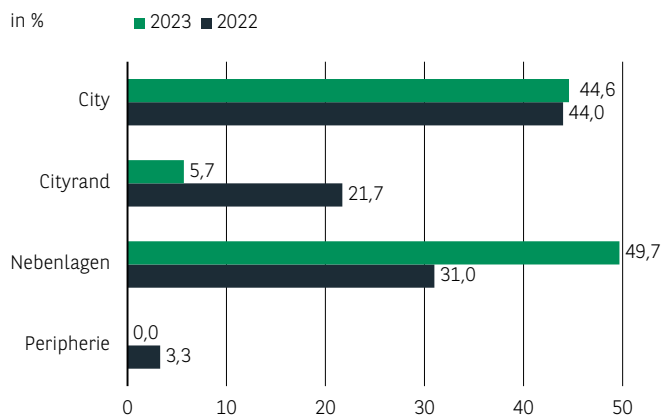


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ BÜROIMMOBILIEN KLAR ASSETKLASSE NR. 1

Büroimmobilien sind mit einem Marktanteil von 78 % bzw. einem Investmentvolumen von knapp 363 Mio. € die klar dominierende Assetklasse am Hamburger Investmentmarkt. Einen entscheidenden Anteil hieran haben die drei bereits oben erwähnten größten Deals. Einzelhandel auf Platz 2 folgend, kommt auf einen Anteil von fast 10 %. Dicht dahinter rangiert die Sammelkategorie Sonstige mit einem Anteil von 9 %. Hierunter werden auch die stark nachgefragten Hamburger Entwicklungsgrundstücke subsumiert. Der relativ hohe Anteil von 17 % im Vorjahr wurde jedoch deutlich unterschritten. Dahinter folgen Hotelimmobilien mit einem Anteil von 3 %, der klar über dem des Vorjahres liegt. Bisher wurden in den ersten sechs Monate jedoch keine Logistik-Deals in der Hansestadt registriert.

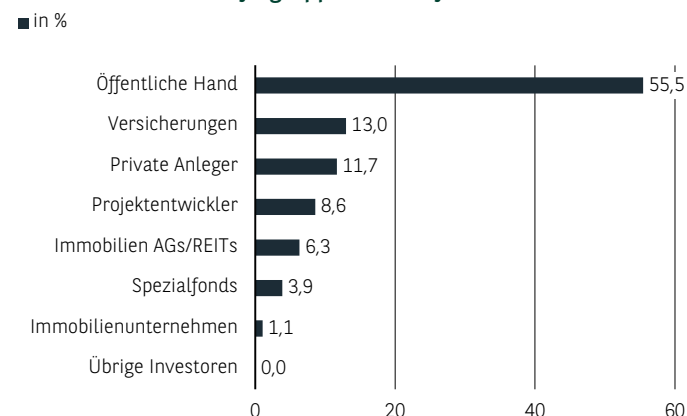
Investments nach Lage 1. Halbjahr



NEBENLAGEN STEUERN RUND DIE HÄLFTE DES VOLUMENS BEI

Hamburgs City kann gut 44 % des gesamten Investmentumsatzes verbuchen. Damit rangiert die City prozentual in etwa auf Vorjahresniveau und notiert über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 39 %). Nichtsdestotrotz wurde mit nur rund 207 Mio. € absolut betrachtet das niedrigste Investmentvolumen der letzten 10 Jahre in der City beobachtet. Mit knapp 50 % leisten die Nebenlagen den zweithöchsten Beitrag. Sie kommen damit auf einen Anteil, der deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt von 38 % liegt. Hingegen kommt der Cityrand sowohl relativ als auch absolut auf ein schwaches Ergebnis. So wurden im ersten Halbjahr nur 27 Mio. € bzw. 6 % im Cityrand investiert. Hingegen konnte gar keine Transaktion in der Peripherie registriert werden.

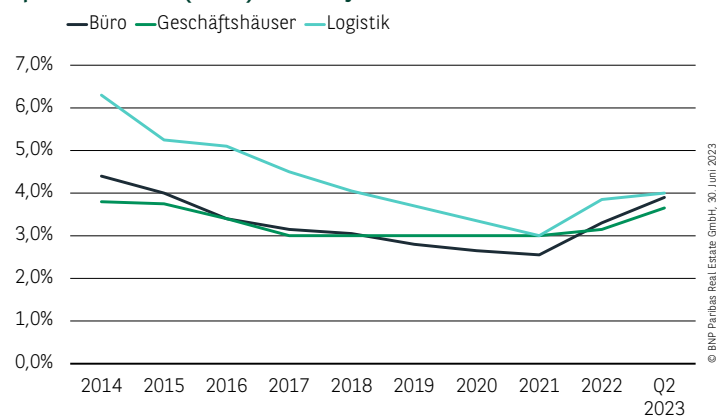
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023



ÖFFENTLICHE HAND DOMINIERT KLAR DAS RANKING

Die öffentliche Hand kommt durch die Transaktion der Stadt Hamburg am Gänsemarkt auf ein außerordentlich hohes Volumen von rund 257 Mio. €. Dies ist die mit Abstand höchste Investitionssumme dieser Käufergruppe in Hamburg in den letzten zehn Jahren. Für gewöhnlich steuert die öffentliche Hand einen Anteil maximal im einstelligen Prozentbereich zum Investmentvolumen bei. Auch Versicherungen und Privatanleger auf Platz 2 bzw. 3 kommen auf überdurchschnittliche Anteile von 13 % (Ø 10 Jahre: 8 %) bzw. 12 % (Ø 10 Jahre: 7 %). Dass diese drei Käufergruppen das Ranking anführen und zusammengenommen für rund 80 % des Investmentvolumens verantwortlich zeichnen, kommt nicht von ungefähr: So dürften gerade diese drei Käufergruppen gut mit Eigenkapital ausgestattet und somit weniger von der schwierigeren Fremdkapitalbeschaffung betroffen sein. Dahinter folgenden Projektentwickler (9 %), Immobilien AGs/REITs (6 %), Spezialfonds (4 %) sowie Immobilienunternehmen (1 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITEN ZIEHEN WEITER AN

Vor dem Hintergrund des neuen Zinsumfelds ist im zweiten Quartal 2023 ein weiterer Anstieg der Spitzenrenditen zu verzeichnen. Gegenüber dem ersten Quartal sind besonders die Renditen für Büroimmobilien um 35 Basispunkte auf 3,9 % gestiegen. Für Geschäftshäuser in den besten Lagen wurde ein Renditeanstieg um 20 Basispunkte auf 3,65 % und für Logistik nur eine kleine Steigerung der Renditen um 5 Basispunkte auf 4,0 % registriert.

PERSPEKTIVEN

Der Hamburger Investmentmarkt ist nach dem ersten Halbjahr durch eine abwartende Haltung der Investoren geprägt. Noch trennen häufig deutliche Differenzen in den Preisvorstellungen Käufer und Verkäufer. Nichtsdestotrotz bieten die soliden Hamburger Nutzermärkte, auch vor der Erwartung einer wieder dynamischeren Konjunktur in den kommenden Monaten, weiterhin Potenzial. Der Renditeanstieg dürfte dabei wieder für ansteigende Investmentvolumina sorgen.

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: 30.06.2023

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